

Bauleitplanung

## Stadt Schotten

### 10. Änderung des Bebauungs- planes „Zum alten Feld“ (Teil- Änderung), Stt. Schotten

Begründung gem. § 9 Abs. 8  
BauGB

Satzung

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes .....	4
<b>4.</b>	<b>Planung</b>	<b>5</b>
4.1	Städtebau.....	5
4.2	Erschließung .....	7
4.2.1	Verkehr .....	7
4.2.2	Energie.....	8
4.2.3	Wasserwirtschaft.....	8
4.3	Grünordnerische Festsetzungen .....	8
4.4	Bodenschutz .....	8
4.5	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) und allgemeine Hinweise.....	10
<b>5.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtliches Verfahren</b>	<b>12</b>

## 1. Veranlassung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind im seit 06.01.2010 rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzt. Es handelt sich um die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zum alten Feld“.

Innerhalb des Geltungsbereiches grenzen Wohnbau- und Gewerbegrundstücke direkt aneinander.

Wegen dieser Nutzungsvielfalt und zur Förderung einer weiteren Durchmischung wird teilweise ein Urbanes Gebiet festgesetzt.

Wegen dieser Nutzungsvielfalt und zur Förderung einer weiteren Durchmischung, siehe Kapitel 3.2, wird die Art der baulichen Nutzung der Grundstücke, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 als Mischgebiete festgesetzt sind, in Urbane Gebiete geändert.

Diese Grundstücke grenzen sowohl in nördlicher als auch in östlicher Richtung direkt an außerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Gewerbebetriebe an. Sie werden lediglich durch die Straße „Zum alten Feld“ und den „Albert-Maurer-Weg“ voneinander getrennt.

Diese Gewerbegrundstücke sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Zum alten Feld“, rechtskräftig seit 1984, bauleitplanerisch abgesichert.

Dieser Plan enthält keine schallschutztechnischen Festsetzungen. Unabhängig davon gehen von diesen Gewerbegrundstücken keine wesentlichen Schallemissionen aus.

Weitere Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes sind:

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Stichstraßen wurden bei der Umliegung/Neuordnung der Grundstücke nicht berücksichtigt. Sie wurden daher nicht parzelliert und können daher ohne neue weiteres nicht mehr hergestellt werden.

In Abstimmung mit den von diesen fehlenden Stichstraßen betroffenen Grundstückseigentümern wird der Bebauungsplan geändert.

In Verlängerung des Stichweges „Dr.-Adolf-Schindler-Straße“ wird zur Erschließung der innen liegenden Grundstücke ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, s. Kapitel 4.2.

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Breungeshainer Weg“, in dem der südöstliche Feldweg in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet wird, sind auch die südöstlichen Grundstücke dieses Geltungsbereiches erschlossen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes werden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zum alten Feld“, 6. Änderung, vollständig überarbeitet.

Da der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes, rechtskräftig seit 2011, vollständig innerhalb dieses Geltungsbereiches liegt, wird die 8. Änderung vollständig aufgehoben.

Auch sind die 3. und die 5. Änderung des Bebauungsplanes betroffen. Sie werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der 10. Änderung ebenfalls aufgehoben.

Die 3. Änderung umfasst eine Änderung der textlichen Festsetzungen: „Im gesamten Plangebiet sind für Garagen die Errichtung von Dächern zugelassen, die in Dachform und Neigung denen des Wohngebäudes angepasst sind. Flachdächer sind weiterhin zulässig.“

Im Rahmen der 10. Änderung werden diesbezüglich keine textlichen Festsetzungen aufgenommen. Für die Garagen sind daher alle Dachformen zulässig.

Die 5. Änderung lässt die Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zu.

Da die überbaubaren Flächen wesentlich vergrößert werden, wurde diese Festsetzung nicht übernommen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass zur Erschließungsstraße ein Abstand von 5 m eingehalten wird.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Schotten im Flur 6 und werden wie folgt abgegrenzt:

- |                |   |
|----------------|---|
| Im Nordwesten: | bebaute Grundstücke „Zum Alten Feld“ Nrn. 28-36 sowie Nr. 42, teilweise, (nur gerade Nrn.) sowie unbebautes Grundstück (Flurstück 99/9), zwischen den Grundstücken Nrn. 36 und 42 gelegen |
| Im Nordosten:  | bebaute und unbebaute Grundstücke, die westlich an den „Albert-Maurer-Weg“ grenzen (Nr. 6 u. Flurstück 116/2 sowie unbebautes Grundstück „Zum Alten Feld“ Nr. 45                          |
| Im Südosten:   | Feldweg, dahinter landwirtschaftliche Fläche  |
| Im Südwesten:  | bebaute Grundstücke „Dr.-Adolf-Schindler-Straße“ Hausnrn. 16 u.17, Grundstück „Rudolf-Fendt-Straße“ Nr. 20 und „Zum Alten Feld“ Nr. 33  |

## 3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

### 3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gewerbliche bzw. gemischte Baufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

### 3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

## 4. Planung

### 4.1 Städtebau

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend Baunutzungsverordnung unter Würdigung der vorhandenen Bausubstanz und der in Kapitel 1 genannten Gründen festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind u.a. Urbane Gebiete festgesetzt. Sie dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie der sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die Vielfalt der möglichen Nutzungen, die durch das Zusammenleben und Arbeitsleben entstehen können und immer mehr durch die technischen Innovationen zunehmen, sollen durch die Ausweisung des Urbanen Gebietes gefördert werden. Die funktionale Durchmischung wird ermöglicht und gestärkt.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen u. Vergnügungsstätten) sind im Planbereich verboten, da der Standort für diese Nutzungen ungeeignet ist.

Das Verbot von Vergnügungsstätten wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da typische Vergnügungsstätten wegen ihres Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und ihren Standortanforderungen der Zweckbestimmung der ausgewiesenen Gebiete in der Regel nicht entsprechen.

Zu den Vergnügungsstätten sind gemäß Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, „die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten Gewinn bringenden Freizeit - und/oder Unterhaltung widmen.“

Nach dem oben genannten Kommentar lassen sich unter den städtebaulichen Betriebstypus „Vergnügungsstätte“ im Wesentlichen drei Gruppen von ganz unterschiedlicher Vergnügungsweise einordnen:

- Nachtlokale jeglicher Art (Nachbars mit unterschiedlichen Darbietungen), Vorfür- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit erotischem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen

Spielautomaten, Billardtische oder Ähnliches sind in Gaststätten ebenfalls zulässig, wenn der Gaststättencharakter vorherrschend ist.

Im Geltungsbereich sind auch Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Planbereich verboten. Die Hauptnutzung des durch § 4 BauNVO vorgeformten Gebietstyps (WA) bleibt erhalten.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Planbereich verboten, da die bereits entstandene Struktur des Planbereiches für diese Nutzungen nicht geeignet ist. Auch sind sie im angrenzenden Urbanen Gebiet allgemein zulässig.

Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung der Wohngebiete werden weiterhin erfüllt.

Durch die gewählten Baugrenzen können die Grundstücke sinnvoll bebaut werden. Die überbaubaren Flächen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wesentlich vergrößert.

Die Bauherren erhalten größtmögliche Freiheiten und die Baugrenzen lassen eine eventuell erforderliche bauliche Veränderung auf bereits bebauten Grundstücken sinnvoll zu.

Die gewählten Grundflächenzahlen und die maximal zulässigen Geschossflächenzahlen lassen eine sinnvolle bauliche Nutzung zu.

Die offene Bauweise wurde für alle Baugebiete festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da Reihenhäuser, die mit offener Bauweise möglich sind, hier nicht in das städtebauliche Konzept passen, und die Gefahr besteht, dass die Frischluftschneisen verbaut werden.

Zur Verbesserung des Ortsbildes und um Sichtbehinderungen im Einmündungsbereich der Straßen zu verhindern, wurde festgesetzt, dass im gekennzeichneten Bereich keine Stellplätze, Garagen, Carports und andere bauliche Nebenanlagen zulässig sind. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zweigeschossige Gebäude nur dann zulässig, wenn es sich bei dem 2. Vollgeschoss um das Dachgeschoss handelt. Dadurch wird eine optimale Nutzbarkeit des Baukörpers bei einer nicht allzu hohen Gebäudehöhe zugelassen. Es wird sichergestellt, dass sehr unterschiedlich hohe Gebäude, die bei Festsetzung eines maximal 2-geschossigen Gebäudes möglich wären, nicht direkt aneinandergrenzen.

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich eine maximal eingeschossige Bauweise zulässig ist, kann durch die Änderung des Bebauungsplanes zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Wenn das Dachgeschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird, ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig. Daher: Das Staffelgeschoss darf bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss sein.

Ein Staffelgeschoss ist ein Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und daher eine kleinere Grundfläche als das darunterliegende Geschoss aufweist.

Ohne Aufnahme dieser Festsetzung könnten daher mehrere Staffelgeschosse übereinander vorgesehen werden, da sich die Zahl der Vollgeschosse nicht ändert, wenn die Grundfläche des Staffelgeschosses höchstens  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt.

Definition für Vollgeschosse der Hessischen Bauordnung: „...Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als  $\frac{3}{4}$  der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat (Auszug aus § 2 Abs. 5 HBO).“ Städtebaulich ist diese Bebauung nicht vertretbar.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffene Festsetzung der maximalen Wohneinheiten für das Wohngebiet wurde nicht übernommen.

Um den Freiraum der Bauinteressenten und deren Planer nicht einzuschränken, wird die Stellung der Gebäude und Firstrichtung der Dächer nicht verbindlich im Detail festgesetzt.

Aus optischen Gründen wurde festgesetzt, dass die Stellplätze für Abfallbehälter so auszuführen sind, dass sie von der Straße und von Nachbargrundstücken her nicht eingesehen werden können. Dies trägt zur Verbesserung des Ortsbildes bei.

Die Festsetzung der maximalen Höhe der Einfriedigungen soll sicherstellen, dass optisch keine engen Gassen entstehen. Das Straßenumfeld wirkt so großzügiger und größer. Einer „Abschottung“ der einzelnen Grundstücke gegeneinander wird entgegen gewirkt.

## **4.2 Erschließung**

### **4.2.1 Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch bereits vorhandene Straßen sichergestellt. Der von der Dr.-Adolf-Schindler-Straße abzweigende Stichweg wurde bei der Neuordnung der Grundstücke nicht in der gesamten Länge vorgesehen. Der Bebauungsplan wird unter Würdigung dieser Neuordnung geändert. Die Grundstücke die aufgrund der Änderung nicht verkehrlich erschlossen sind, erhalten über die erforderlichen Nachbargrundstücke ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

Auch die vom Albert-Maurer-Weg abzweigende Stichstraße wurde bei Neuordnung der Grundstücke nicht berücksichtigt. Zur Erschließung der in 2. Reihe liegenden Grundstücke wird wieder ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen. Aufgrund der Größe und der Eigentumsverhältnisse ist vorgesehen, die Flurstücke 119/43 und 119/44 als ein einziges Baugrundstück zu veräußern.

Aus diesem Grunde reicht das Geh-, Leitungs- und Fahrrecht, welches bis auf Höhe von Flurstück 119/44 verlegt wurde, aus.

Durch die Festsetzung der wasserdurchlässigen Bauweise für die Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen wird der Oberflächenabfluss verringert, da Niederschlagswasser in den Fugen versickern kann. Eine Versiegelung der Fugen ist nur dann zulässig, wenn das abfließende Wasser auf angrenzenden Flächen versickert werden kann.

Vorsorglich wird in den nachrichtlichen Übernahmen auf die Stellplatzsatzung der Stadt hingewiesen, die in der jeweils gültigen Form zu beachten ist.

## 4.2.2 Energie

Für evtl. erforderliche Trafostationen, die als Nebenanlagen im gesamten Gebiet zulässig sind, ist festgesetzt, dass sie den gemäß HBO erforderlichen Grenzabstand unterschreiten dürfen. Dadurch wird der Flächenbedarf reduziert.

Die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten im Straßenraum erheblich ein. Sie verändert nachteilig das Ortsbild. Auch stellen die Masten zusätzliche Hindernisse, daher Gefahrenpunkte, dar. Es wurde daher eine textliche Festsetzung aufgenommen, die eine oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht zulässt.

Für die ordnungsgemäße Versorgung wurde Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt, siehe Kapitel 4.2.1.

## 4.2.3 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgungsleitungen und die städtische Kanalisation sind bereits vorhanden. Zur Erschließung einiger Grundstücke sind lediglich Hausanschlussleitungen erforderlich.

Für die ordnungsgemäße Versorgung wurde Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt, siehe Kapitel 4.2.1.

## 4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden vollständig überarbeitet, da sie die städtebauliche Entwicklung zu sehr einschränken.

Ersatzweise wurde für alle Baugebiete festgesetzt, dass 20 % der nicht überbauten Flächen mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Die Bepflanzungsdichte ist vorgegeben.

## 4.4 Bodenschutz

Der „Boden“ ist ebenfalls, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragraphen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Die Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen. Wenn diese vorliegen, wirkt sich dies auf die Schutzwürdigkeit aus. Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung sowie der Erosionsgefährdung sind zu bewerten.

In der Bauleitplanung ist zu bewerten, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten.



Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern. Die Frage der Schädlichkeit der Bodenveränderung wird im Wesentlichen durch die Schadstoffbelastung des Bodens und des Sickerwassers bestimmt.

Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Durch die geplante Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

Obwohl ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert wird, wurde der Bodenvierer von HLNUG eingesehen:

Gemäß Bodenvierer besteht eine erhöhte Bodenerosionsgefahr. Der zu erwartende mittlere jährliche Bodenabtrag pro Hektar liegt nicht innerhalb der für das Plangebiet berechneten Toleranz von maximal 4,4 Tonnen pro Jahr. Die Werte, die dem Bodenvierer entnommen werden können, sind in nachfolgender Tabelle eingetragen.

Erosivitätsfaktor (R)	Bodenerodierbarkeitsfaktor (K)	Hangneigungsfaktor (S)	Allgemeiner mittlerer jährlicher Bodenabtrag (A)
55,0	0,2	1,5	16,5
60,0	0,3	2,0	36,0
55,0	0,3	2,0	33,0
60,0	0,2	1,5	18,0

Der allgemeine mittlere jährliche Bodenabtrag berechnet sich wie folgt:

$$\text{Allgemeiner mittlerer Bodenabtrag (A)} = \text{R-Faktor} * \text{K-Faktor} * \text{S-Faktor}$$

Die Toleranzgrenze für den maximal tolerierbaren Bodenabtrag wird wie folgt ermittelt:

$$\text{Toleranzgrenze (A}_t\text{)} = \text{Grünlandzahl} / 8$$

$$\text{A}_t = 40 / 8 = \underline{\underline{4,4 \text{ t}}}$$

Die Ertragsfähigkeit des überwiegend lehmigen Bodens liegt gemäß Bodenvierer des HLUg im mittleren bis hohen Bereich. Die Feldkapazität wird, gemäß Bodenvierer, gering bis mittel eingestuft.

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für den Bodenschutz ist mit einem geringen bis mittleren Funktionserfüllungsgrad bewertet.

Bei Realisierung der Planung gehen die ökologischen Funktionen des anstehenden Bodens in den versiegelten Bereichen verloren.

Aufgrund der anthropogen veränderten Strukturen (intensive Landwirtschaft) sind diese Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen, siehe unten, von nachrangiger Bedeutung. Die Beeinträchtigung wirkt sich nur kleinräumig aus. Ein funktionaler Ausgleich ist nur durch den Rückbau von bereits versiegelten Flächen grundsätzlich möglich. Diese gibt es im Bereich des Plangebiets und außerhalb nicht und könnte für außerhalb gelegene Flächen auch nicht verbindlich festgesetzt werden.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren:

Von stark befahrenen / belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern.

Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. In der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.

Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, daher in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Ggfs. Kann durch den Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.

Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung von Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen. Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen werden und sind ausreichend zu kennzeichnen.

Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.

Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück wieder eingebaut bzw. verwertet werden. Der überschüssige Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.

Durch die Bebauung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### **4.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) und allgemeine Hinweise**

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Das Baugebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet „Kohden-Orbes-Rainrod“ Zone III B der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) und in der qualitativen Schutzzone III des oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

## 5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Ökologische Untersuchungen des Geltungsbereiches liegen nicht vor.

Der Geltungsbereich ist durch die bereits vorgenommene Bebauung und bereits vorhandene Nutzungen stark anthropogen verändert die Artenvielfalt innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits deutlich verarmt, auch wegen der von drei Seiten umgebenden Bebauung des Geltungsbereiches.

Innerhalb der unbebauten Flächen des Geltungsbereiches stehen vereinzelt Gehölze. Etwaig notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit der Vögel, daher im Zeitraum vom 01. Oktober und 28. Februar, durchzuführen, um baubedingte Tötungen und Verletzungen etwaiger Brutvögel zu vermeiden.

## 6. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen Maßnahmen der Innenentwicklung (Änderung der verkehrlichen Erschließung, Anpassung der Art der baulichen Nutzungen an die vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie der Durchmischung von verschiedenen Nutzungen) und der gesteuerten Nachverdichtung.

Der Geltungsbereich ist rd. 32.900 m<sup>2</sup> groß.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind rd. 5.150 m<sup>2</sup> groß.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundflächenzahlen (WA: 0,3, MU: 0,4 u. 0,5) beträgt die maximal zulässige Grundfläche  $(12.270 \text{ m}^2 \times 0,3) + (8.305 \text{ m}^2 \times 0,4) + (7.175 \text{ m}^2 \times 0,5) = 10.490 \text{ m}^2$ .

Die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird daher bei weitem nicht erreicht.

Weitere Bebauungspläne nach § 13a BauGB, die sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängen, wurden in jüngster Vergangenheit bzw. werden zurzeit nicht aufgestellt. Die Aufstellung entsprechender Pläne ist derzeit auch nicht vorgesehen.

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen und kann nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen im Trinkwasserschutzgebiet „Kohden-Orbes-Rainrod“, Zone III B, der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) und in der qualitativen Schutzzone III des oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Beeinträchtigungen des Wasser- bzw. des Heilquellenschutzgebietes sind aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

## 7. Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich.

Eine Umlegung der Grundstücke ist nicht erforderlich. Eine Neuordnung der Grundstücke ist jedoch teilweise erforderlich und geplant.

## 8. Rechtliches Verfahren

Der B-Plan wird gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung gem. §§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Stand: 09.05.2019

21. JUNI 2019

.....  
(Bürgermeisterin)

### INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212-0  
Fax (0641) 95212-34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de

