

Bauleitplanung

## Stadt Schotten

### 11. Änderung des Bebauungs- planes Nr. 8 „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>3</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>4</b>
4.1	Städtebau.....	4
4.2	Erschließung .....	5
4.2.1	Verkehr .....	5
4.2.2	Energie.....	6
4.2.3	Wasserwirtschaft.....	6
4.3	Grünordnerische Festsetzungen .....	6
4.4	Bodenschutz .....	6
4.5	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) und allgemeine Hinweise.....	8
<b>5.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtliches Verfahren</b>	<b>10</b>

## 1. Veranlassung

Durch die Bebauungsplan-Änderung soll im Wesentlichen die geplante Erweiterung eines bereits im Geltungsbereich ansässigen Altenpflegeheimes bauleitplanerisch vorbereitet werden. Auch soll der Bebauungsplan an den Bestand angepasst werden.

Beide Gebäude sind vollständig belegt. Bewerber müssen derzeit teilweise abgewiesen werden.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind im seit 11.08.1984 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Zum Alten Feld“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Straßenparzelle ist im seit 11.07.1996 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Zum Alten Feld II“ als Straßenverkehrsfläche und Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

Da diese Parzelle teilweise als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, wird auch dieser Plan teilweise geändert.

Das Gebäude mit der Hausnummer 21 steht teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche und eine kleine Teilfläche dieses Wohngrundstückes wird als Straßenfläche genutzt (Rudolf-Fendt-Straße). Unter anderem befindet sich der Eingang außerhalb der überbaubaren Fläche, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan als Garage festgesetzt ist.

Die geplante Erweiterung auf dem Grundstück mit der Hausnummer 23 ist nur möglich, wenn die überbaubare Fläche vergrößert wird. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Zum alten Feld II“ sind Verkehrsgrünflächen festgesetzt, die teilweise als private Verkehrsfläche genutzt werden.

Durch Änderung des Bebauungsplanes soll diese Verkehrsfläche dem angrenzenden Grundstück zugewiesen werden. Diese Teilfläche wird daher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Insgesamt sind die zeichnerischen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne sehr restriktiv, zum Beispiel:

- Vorgabe einer Firstrichtung
- Baugrenzen, direkt entlang eines der betroffenen Gebäude eingetragen
- Zeichnerische Darstellung von Garagenstellplätzen sowie Stellplätzen
- Erhalt von Bäumen, die nicht (mehr) vorhanden sind

Für die beiden betroffenen Grundstücke und den angrenzenden Straßenabschnitt sollen die beiden Bebauungspläne daher vollständig überarbeitet werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Schotten in Flur 6 und 7 und werden wie folgt abgegrenzt:

Im Nordwesten: Erschließungsstraße „Zum Alten Feld“

- Im Nordosten: bebaute Wohnbaugrundstücke (Zum Alten Feld Nr. 25 (teilweise) und 25 B)
- Im Südosten: bebaute Wohnbaugrundstücke (Rudolf-Fendt-Straße Nrn. 2, 4 und 6 tlw. sowie Nr. 3 tlw.) und Rudolf-Fendt-Straße (tlw. innerhalb des Geltungsbereiches)
- Im Südwesten: bebaute Wohnbaugrundstücke (Zum Alten Feld Nr. 19)

### **3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen**

#### **3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Bestand und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes und sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **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.

Es war kein wichtiger Grund bekannt, der eine Verlängerung des Offenlegungszeitraumes erforderlich machte.

### **4. Planung**

#### **4.1 Städtebau**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan und entsprechend der Baunutzungsverordnung unter Würdigung der vorhandenen Bausubstanz festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind nur Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen.

Durch die gewählten Baugrenzen können die Grundstücke sinnvoll bebaut werden. Die überbaubaren Flächen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur unwesentlich und unter Berücksichtigung der vorhandenen und angrenzenden Bebauung vergrößert.

bert, da die Bebauung derzeit teilweise über die Baugrenze hinweg reicht und innerhalb der für Garagen und Stellplätze zulässigen Fläche liegt.

Die Bauherren erhalten größtmögliche Freiheiten und die Baugrenzen lassen bauliche Veränderungen auf den bereits bebauten Grundstücken sinnvoll zu.

Die Grundflächenzahlen und die maximal zulässigen Geschossflächenzahlen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Sie lassen eine sinnvolle bauliche Nutzung zu.

Die offene Bauweise wurde für die 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 Frischluftschneisen verbaut werden.

Die Festsetzung der zwei- und dreigeschossigen Bauweise sowie von Sattel- und Walmdächern für Hauptgebäude werden aus dem rechtskräftigen Plan übernommen, sodass sich die mögliche Bebauung auch weiterhin städtebaulich gut in die Bebauung einfügt.

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.

## **4.2 Erschließung**

### **4.2.1 Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch bereits vorhandene Straßen sichergestellt.

Eine kleine Teilfläche des Grundstückes mit der Hausnummer 21 wird derzeit als Straßenfläche genutzt (Rudolf-Fendt-Straße). Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Zum alten Feld II“ sind Verkehrsgrünflächen festgesetzt, die teilweise als private Verkehrsfläche genutzt werden.

Die geplante Erweiterung auf dem Grundstück mit der Hausnummer 23 ist nur möglich, wenn die überbaubare Fläche vergrößert wird. Daher soll, ein teil der Verkehrsfläche diesem Grundstück zugewiesen werden.

Insgesamt werden die Verkehrsflächen entsprechend des heutigen Bestandes festgesetzt.

Statt der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke wurden Flächen in die Planzeichnung aufgenommen, in denen keine Stellplätze, Garagen, Carports und andere bauliche Nebenanlagen zulässig sind, da die Sichtbeziehungen im Straßenraum sonst erheblich beeinträchtigt würden.

#### 4.2.2 Energie

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen. Da die Grundstücke bereits bebaut sind, ist keine Änderung erforderlich.

Im Wohngebiet ist grundsätzlich die Nutzung solarer Strahlungsenergie denkbar. Da dies gem. HBO ohnehin zulässig ist, wurden diesbezüglich keine Festsetzungen aufgenommen.

#### 4.2.3 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgungsleitungen und die städtische Kanalisation sind bereits vorhanden. Da die Grundstücke bereits bebaut sind, ist keine Änderung erforderlich.

#### 4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden vollständig überarbeitet, da sie die städtebauliche Entwicklung zu sehr einschränken. Dies gilt auch für die zeichnerischen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen. Sie wurden aus dem rechtskräftigen Plan auch nicht übernommen, da sie in der Örtlichkeit teilweise nicht mehr vorhanden sind. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Verkehrsgrün festgesetzte Fläche wird dem privaten Wohngrundstück zugeschlagen. Auf ihr wird eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Außerdem wurde für die Baugebiete festgesetzt, dass 100 % der nicht überbauten Flächen als Grünfläche anzulegen und zu 20 % mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versauert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

#### 4.4 Bodenschutz

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

In drei Paragrafen 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.

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

Gemäß Bodenviewer des HLNUG kann keine Aussage über eine etwaige Bodenerosionsgefahr getroffen werden. Die Grünlandzahl zur Berechnung des maximal tolerierbaren Abtrags ( $A_t$ ) liegt für das Plangebiet nicht vor. Die Werte, die dem Bodenviewer entnommen werden können, sind in nachfolgender Tabelle eingetragen.

Erosivitätsfaktor (R)	Bodenerodierbarkeitsfaktor (K)	Hangneigungsfaktor (S)	Allgemeiner mittlerer jährlicher Bodenabtrag (A)
55,0	0,2	1,0	11,0
60,0	0,3	1,5	27,0
55,0	0,2	1,5	16,5
60,0	0,3	2,0	36,0

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

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

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

Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreitete Bodenarten.

Das Schutzgut „Boden“ wird dennoch durch jede Befestigung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wirkt sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Die bereits vorhandene Bebauung des Geltungsbereiches führt dazu, dass die vorhandenen Böden in den versiegelten/befestigten bereits ihre natürliche Funktion verloren haben. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Böden in den übrigen Bereichen durch z.B. frühere Baumaßnahmen ebenfalls stark beeinträchtigt sein könnten.

Aufgrund der bereits anthropogen stark veränderten Strukturen sind die zusätzlichen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, auch unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen, siehe unten, sehr gering.

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.

Trotz der vorhandenen Beeinträchtigungen sind im Rahmen weiterer Arbeiten und Maßnahmen die folgenden Hinweise zum Bodenschutz zu beachten. 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 eine weitere 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 und Artenschutz

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 jedoch durch die bereits vorgenommene Bebauung und die vorhandenen Nutzungen stark anthropogen verändert. Die Artenvielfalt innerhalb des Geltungsbereiches dürfte daher bereits deutlich verarmt sein, auch wegen der von allen Seiten umgebenden Bebauung des Geltungsbereiches.

Da die zeichnerischen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen nicht übernommen werden, wird ersatzweise festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen zu 100 % als Grünfläche anzulegen und zu 20% mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind. Zudem wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Verkehrsgrün festgesetzte Fläche auch weiterhin teilweise als Fläche zum Erhalt von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Straßenverkehrsflächen werden insgesamt verkleinert bzw. teilweise als Wohngrundstücke festgesetzt. Dadurch sind die betroffenen Flächen nicht länger, statt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, zu 100% sondern nur noch zu 40% versiegelbar.

Trotz der geplanten Erweiterung der vorhandenen Gebäude und der geringfügigen Überschreitung der max. Grundflächenzahl wird so gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan insgesamt kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet.

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

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. der gesteuerten Nachverdichtung. Die Änderung der Bebauungspläne kann daher nach § 13a BauGB vorgenommen werden.

Der Geltungsbereich ist rd. 4.565 m<sup>2</sup> groß.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundflächenzahlen (WA: 0,45 und 0,4) beträgt die maximal zulässige Grundfläche  $(1.640 \text{ m}^2 \times 0,45) + (2.775 \text{ m}^2 \times 0,4) = \text{rd. } 1.850 \text{ m}^2$ .

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

Derzeit ist, ebenfalls im Verfahren gem. § 13a BauGB, die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Zum alten Feld“ vorgesehen. Auch diese Änderung ist unter anderem erforderlich, da die Festsetzungen des rechtskräftigen Planes zu restriktiv sind. Die maximal zulässige Grundfläche dieser Änderung liegt bei rd. 10.500 m<sup>2</sup>. Eine Überschreitung der maximal zu-

lässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> gibt es daher auch bei Berücksichtigung dieses Vorhabens nicht.

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

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 Wasserschutzgebietes sind aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

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

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

Eine Umlegung der Grundstücke ist erforderlich, da die Straßenverkehrsfläche tlw. im Bereich der Wohnbaugrundstücke liegt bzw. diesem zusätzliche Flächen zugesprochen werden sollen.

## 8. Rechtliches Verfahren

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

Stand: 26.09.2019



(Bürgermeisterin)



## INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

