



Bauleitplanung der Stadt Schotten

Kernstadt

Begründung zum Bebauungsplan „Zum alten Feld“ 6. Änderung

Satzung 11/2009

Bearbeiter B-Plan:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag: Dr. G. Fokuhl

- 1 Vorbemerkungen..... 3**
 - 1.1 Veranlassung und Planungserfordernis 3
 - 1.2 Planziel 4
 - 1.3 Verfahrensstand 4
 - 1.4 Lage und Größe des Plangebietes..... 5
 - 1.5 Übergeordnete Planungen 5
 - 1.5.1 Regionalplan Mittelhessen 2001 5
 - 1.5.2 Flächennutzungsplan 6
 - 1.5.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan 6
- 2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption 7**
- 3 Erläuterung zu den Planfestsetzungen..... 10**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO) 10
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)..... 11
 - 3.3 Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO) 12
 - 3.4 Kompensationsmaßnahmen und Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB) 13
 - 3.5 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)..... 14
 - 3.6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 14
- 4 Landschaftspflege und Naturschutz..... 14**
 - 4.1 Artenschutz und Schutzgebiete 16
- 5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 16**
 - 5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen 16
 - 5.2 Abwasserbeseitigung 17
 - 5.3 Abflussregelung..... 18
- 6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgung (Infrastruktur) 20**
 - 6.1 Straßen und Feldwege 20
 - 6.2 Knotenpunkte und Wendeanlagen 20
 - 6.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr..... 20
 - 6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr 21
 - 6.5 Wasserversorgung 21
 - 6.6 Abwasserentsorgung..... 21
 - 6.7 Telekom, Elektrizitäts- und Gasversorgung 21
 - 6.8 Brandschutz..... 21
- 7 Flächenbilanz..... 22**
- 8 Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten 23**
- 9 Denkmalschutz 23**
- 10 Immissionsschutz 24**
- 11 Kosten 24**
- 12 Erneuerbare Energien..... 24**

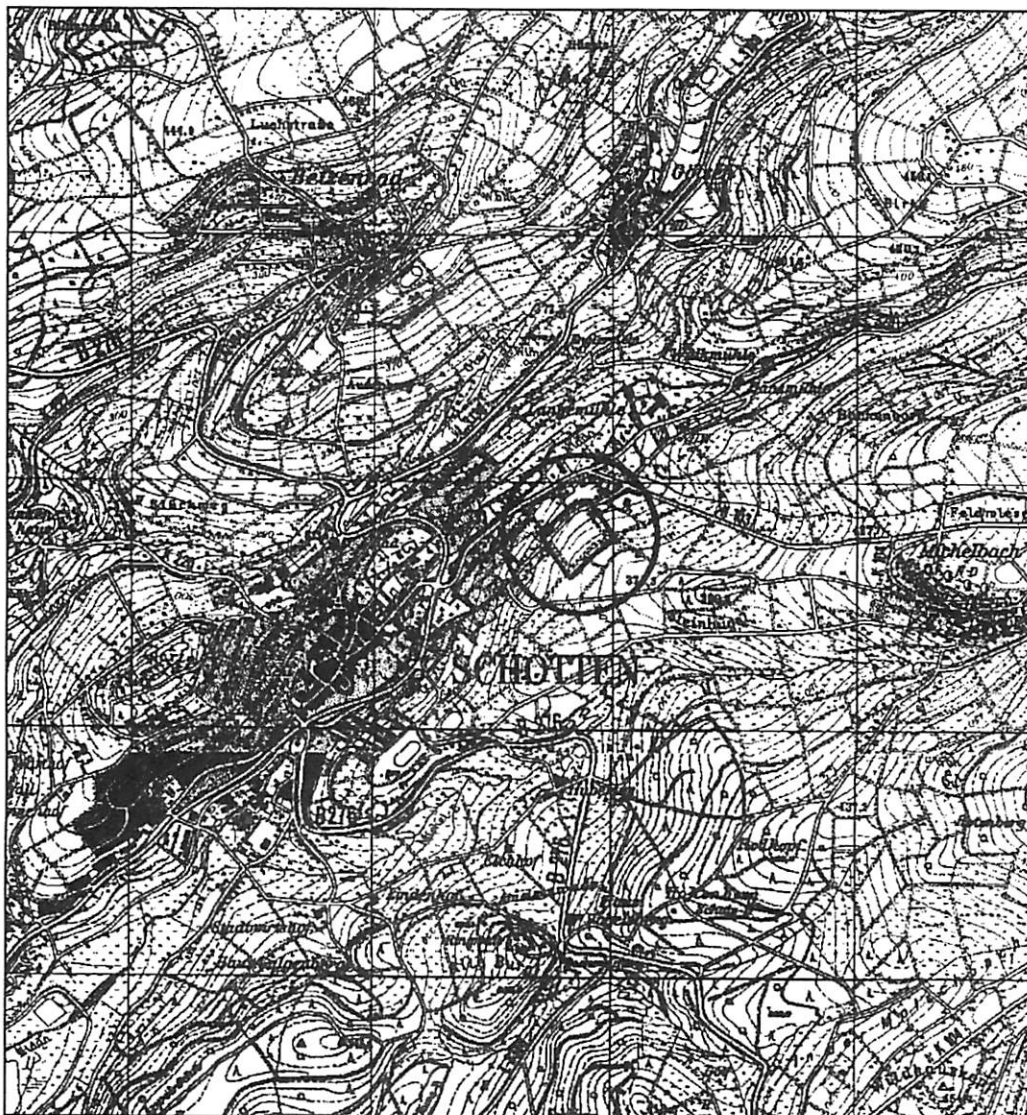


Abb.1: Übersichtskarte Plangebiet, Karte ohne Maßstab, genordet

1 Vorbemerkungen

Der Geltungsbereich der 6.Änderung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zum alten Feld“. Innerhalb des Plangebietes sind bereits Grundstücke an der *Dr.-Adolf-Schindler-Straße* bebaut, die durch zwei Gebäude an der *Albert-Maurer-Weg* ergänzt werden.

1.1 Veranlassung und Planungserfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat gemäß § 2 Abs.1 BauGB die 6. Änderung des Bebauungsplans „Zum alten Feld“ im Stadtteil Schotten beschlossen. Die Fläche ist bisher als Gewerbe- und Mischgebiet sowie als Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Die Vermarktung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen konnte aufgrund der ungünstigen Topographie

und Erschließung in den letzten Jahren nicht erfolgen, so dass nur in Teilbereichen der Mischgebietsausweisung nach und nach einzelne Wohngebäude errichtet wurden. Ein Großteil der Fläche ist jedoch noch unbebaut und nicht erschlossen. Die Stadt Schotten und die betroffenen Grundstückseigentümer beabsichtigen daher über die Änderung des Bebauungsplanes eine Nutzungsumwandlung und Nutzungsänderung im Gebiet vorzunehmen sowie die weitere Erschließung der Grundstücke im Innenbereich zu fördern, um durch Optimierung der Planung eine Nachverdichtung von Freiflächen im Innenbereich vorzubereiten (...sparsamer Umgang mit Grund und Boden...). Der Bestand wird bauplanungsrechtlich gesichert und die bisherigen Freiflächen städtebaulich neu geordnet und entwickelt.

1.2 Planziel

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung der bisher festgesetzten Nutzungen sowie die Nachverdichtung innerörtlicher Freiflächen am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt. Diese Nachverdichtung entspricht den Grundsätzen des Baugesetzbuches (§1a BauGB Sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und erfasst Flächen, die bereits überwiegend erschlossen sind (hier Umwandlung eines Spielplatzes in ein Mischgebiet, Ausweisung bereits erschlossener Grundstücke im Bereich *Dr.-Adolf-Schindler-Straße* und *Albert-Maurer-Weg*). Zusätzlich können durch zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen weitere Grundstücke erschlossen werden. **Zur Anwendung kommt bei diesem Bauleitplanverfahren daher der § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung.**

Aufgrund der Nachfrage nach baureifen Grundstücken weist die Stadt Schotten für die o.g. Flächen ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO aus, um somit zusätzlich rd. 10-15 Bauplätze (je nach Grundstücksaufteilung) für bauwillige Bürger zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus werden zur Straße *Zum alten Feld* Mischgebietsflächen (§ 6 BauNVO) ausgewiesen, da die bestehende und beabsichtigte Nutzung eine Mischgebietsausweisung erfordern.

1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB: 15.11.2007, Bekanntmachung, 16.05.2009

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB: 25.05.2009 – 30.06.2009, Bekanntmachung: 16.05.2009

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB: Anschreiben 22.05.2009, Frist analog § 3 Abs.2 BauGB.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB: 12.11.2009

* Die Bekanntmachungen erfolgen im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau.

Die Vorgaben des § 13a Abs.1 BauGB werden bei diesem Änderungsverfahren erfüllt, so dass das eigentliche Beteiligungsverfahren des § 13 Abs.2 Nr.2 und 3 BauGB zur Anwendung kommt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wurde abgesehen (§ 13 Abs.2 Nr.1 BauGB).

1.4 Lage und Größe des Plangebietes

Lage: nordöstlich der Kernstadt. Begrenzt wird das Gebiet von den Straßen *Zum alten Feld*, *Albert-Maurer-Weg* und *Dr.-Adolf-Schindler-Straße*

Größe: 3,5 ha

Flurstücke: Flur 6: Flurstücke 113/8tlw., 118, 119/5, 119/7, 119/14, 119/15, 119/17, 119/18, 119/19, 119/20, 119/21, 119/23, 119/25, 119/28, 119/29, 120/3 und 129tlw

Exposition: Das Plangebiet fällt nach relativ stark nach Nordwesten ab.

Nutzung: Wohnbaugrundstücke, Dienstleistung, Handwerk, Grün- und Brachflächen.

Angrenzende Nutzungen: Im Westen und Norden grenzen größtenteils Wohnhäuser, im Nordosten und Osten Gewerbebetriebe an, im Süden/Südosten landwirtschaftliche Flächen.

Geplante Ausweisung: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Anzahl der Bauplätze: Mischgebiet – 2 Gebäude im Bestand mit Wohnen, Handwerk, Dienstleistung, Allgemeines Wohngebiet gemäß unverbindlicher Aufteilung in der Plankarte 12 neue Bauplätze, 3 Wohngebäude im Bestand.

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Regionalplan Mittelhessen 2001

Der Regionalplan Mittelhessen 2001 stellt das Plangebiet als Bereich für Industrie und Gewerbe Bestand (B 5.2-2) dar (siehe Abb. 2). Nördlich und östlich angrenzend befinden sich ebenfalls Bereiche für Industrie- und Gewerbe. Westlich grenzt Siedlungsbereich Bestand und südlich Siedlungsbereich Zuwachs an (B 5.1-2). Aufgrund der Darstellung als Industrie und Gewerbe Bestand ist der Bebauungsplan „Zum alten Feld“ – 6. Änderung gemäß § 1 Abs.4 BauGB nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

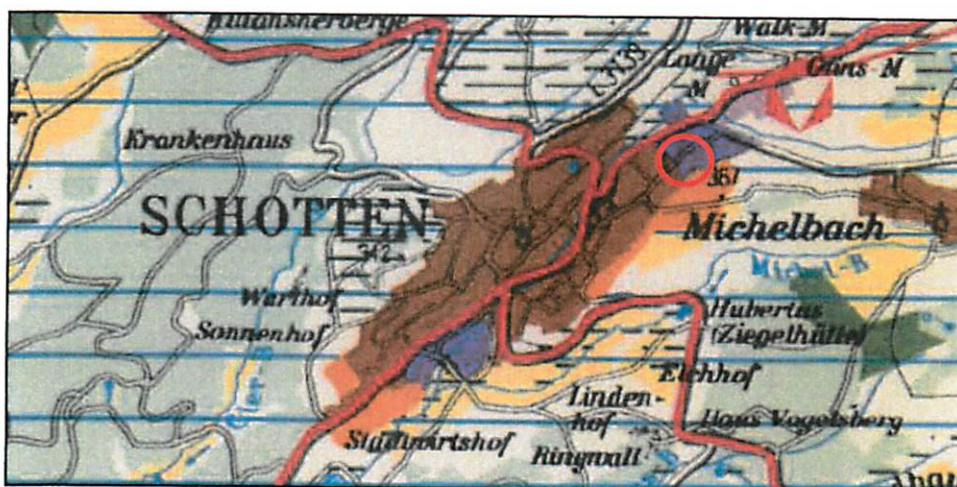


Abb.2: Regionalplan Mittelhessen 2001 (Geltungsbereich des Bebauungsplanes rot umrandet), Karte genordet, ohne Maßstab

Der Regionalplan Mittelhessen 2008 stellt das Plangebiet nun als Vorranggebiet Siedlung Bestand (B 5.2-1) dar (siehe Abb.3). Aufgrund dieser veränderten Darstellung geht die Stadt Schotten davon aus ,

dass der Bebauungsplan „Zum alten Feld“ – 6. Änderung gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

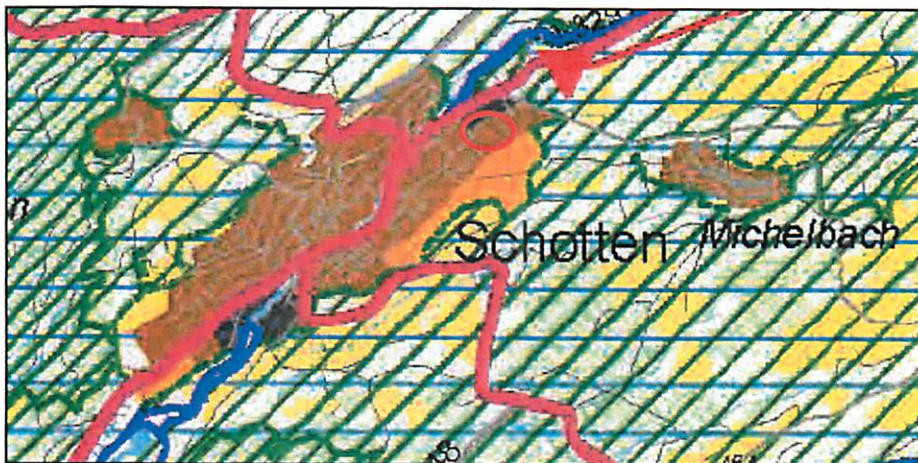


Abb.3: Regionalplan Mittelhessen 2008 (Geltungsbereich des Bebauungsplanes rot umrandet), Karte genordet, ohne Maßstab

1.5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schotten wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Daher ist der Bebauungsplan gegenwärtig nicht gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB₂₀₀₇ kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen des Planvorhabens ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen und die Flächen als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen darzustellen.

Zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgt deshalb auch ein Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

1.5.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet ist bereits über den Bebauungsplan „Zum alten Feld“ aus dem Jahr 1984 bauplanungsrechtlich erfasst (siehe Abb.4). Darin ist das Plangebiet im Osten überwiegend als Gewerbegebiet ausgewiesen, während der kleinere westliche Bereich als Mischgebiet und im Norden als Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen ist. Nachfolgend wird der rechtskräftige Bebauungsplan dargestellt.

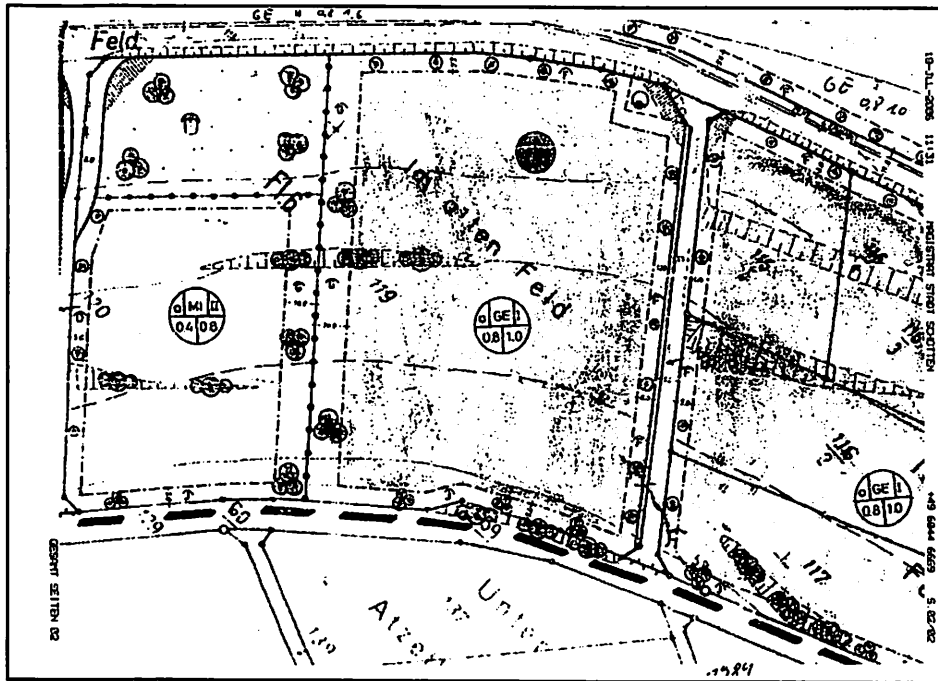


Abb.4: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan von 1984, Karte ohne Maßstab, nicht geordnet.

Im Norden und Osten grenzen Gewerbegebietsflächen an, im Westen Wohnbauflächen. Die umliegenden Nutzungen sind realisiert und entsprechen weitestgehend den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen.

Die Abgrenzung des bisher wirksamen Bebauungsplanes ist in der Plankarte abgebildet.

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Die Stadt Schotten hat sich grundsätzlich mit der Thematik der Innenentwicklung beschäftigt und bereits Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, um die Innenentwicklung und Mobilisierung von Bauplätzen und anderen Nutzungen im Innenbereich zu fördern (BP Parkstraße). Die Mobilisierung von größeren Freiflächen im bauplanungsrechtlichen Innenbereich entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches i.S.d. § 1a Abs.2 BauGB (...sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden...). Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Darüber hinaus wird im Ortsbild eine größere Baulücke am nordöstlichen Ortsrand geschlossen und die bauliche Nutzung in diesem Bereich abschließend geordnet.

Zur Anwendung kommt bei diesem Bauleitplanverfahren daher der § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung. Da die Vorgaben des § 13a Abs.1 BauGB bei diesem Änderungsverfahren erfüllt sind, kommt für das eigentliche Beteiligungsverfahren der § 13 Abs.2 Nr. 2 und 3 BauGB zur Anwendung. Hiernach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4

Abs.1 BauGB abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit, sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mit der Ausweisung der neuen Bauplätze verfolgt die Stadt das Ziel, das Wohnen im innerörtlichen Kernstadtbereich zu fördern und die damit verbundene Infrastruktur in der Kernstadt (Schule, Kindergärten etc.) künftig zu sichern. Dazu gehört auch die Bereitstellung neuer Baugrundstücke im Innenbereich, um den unterschiedlichen Wohnansprüchen der Bevölkerung gerecht zu werden. Bauplätze in dieser Form und Anzahl stehen im südöstlichen Bereich der Kernstadt nicht mehr zur Verfügung, so dass der Bedarf an Baugrundstücken durch die Ausweisung des Baugebietes auch künftig gedeckt werden kann.

Für das Gebiet sind im Vorfeld des Bebauungsplan-Entwurfes verschiedene Erschließungsvarianten ausgearbeitet und diskutiert worden. Das Ergebnis dieser Variantendiskussion wurde im vorliegenden Entwurf umgesetzt und sieht die Inanspruchnahme des bestehenden Straßennetzes vor, das lediglich durch zwei Stichwege mit Wendeanlagen ergänzt wird. Somit kann eine optimale bauliche Ausnutzung der Flächen bei geringst möglichem Erschließungsaufwand gewährleistet werden. Aufgrund der Topographie und den Vorgaben der bestehenden Straßen konnte nur mit Einschränkung eine Südausrichtung der Grundstücke und Gebäude erzielt werden. Somit sind die Vorgaben der § 1 Abs. 5 BauGB (Berücksichtigung allg. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Förderung kostensparendes Bauen, Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung und Vorgaben für erneuerbare Energien etc.) und § 1a Abs.1 BauGB (Berücksichtigung von Umweltschützenden Belangen) für die Planaufstellung nur bedingt erfüllt. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung der Gebäude wurde aber verzichtet, so dass die Ausrichtungen der Dachflächen flexibel zu gestalten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage im Bereich *Zum alten Feld, Rudolf-Fendt-Straße* und *Dr.-Adolf-Schindler-Straße* an. Neben diesen erschließungstechnischen Vorgaben werden folgende städtebaulichen Parameter, die im Rahmen der Planung beachtet wurden, aufgeführt.

1. Geringst möglicher Erschließungsaufwand unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie,
2. Unterschiedliche Größen der Baugrundstücke für eine sozialgerechte Wohnnutzung,
3. Ausrichtung der Grundstücke nach Südosten, um sonnenoptimiertes Bauen (Niedrig- und Passivhaus) zu ermöglichen,
4. ökologische Gesichtspunkte zur Sicherung der Freiraum- und Wohnqualität im Plangebiet selbst (Ein- und Durchgrünung),
5. Gestalterische Vorgaben für das geplante Baugebiet, um einen harmonischen Übergang zum nördlich und westlich angrenzenden Bestand der Ortslage zu sichern,
6. Festsetzungen zur Eingriffsminimierung in der Wasser- und Bodenhaushalt,
7. Abstufung der Nutzungen gemäß dem Trennungsgrundsatz (BauNVO, BImSchG)

Ausgehend von der Topographie und der geplanten Erschließungsstraße sind die künftigen Baugrundstücke / Fenster (überbaubare Flächen i.S.d. § 23 BauNVO) hangparallel angeordnet, um trotz der Hangneigung (Nord / Nordwest) der Grundstücke eingeschränktes sonnenoptimiertes Bauen zu ermöglichen. Somit werden die Voraussetzungen zur Errichtung eines Niedrigenergie- bzw. Passivhauses sowie einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch die Vorgaben des Bebauungsplanes geschaffen. Neben den möglichen Energieeinsparungen (Reduzierung des Heizwärmebedarfs durch solarenergetisch optimierte Stadtplanung) stehen wohnqualitative und gesundheitliche Aspekte im

Vordergrund, die dadurch deutlich erhöht werden können. Verwiesen wird auf die umfangreiche Literatur zu diesem Thema. Aufgrund der solar- und energetisch optimierten Siedlungsentwicklung sowie einer eingeschränkten Bebauung durch die Topographie ist von der Festsetzung der Firstrichtung für die Gebäude in den einzelnen Bauabschnitten abgesehen worden. Da die Grundstücke von der Topographie her fast einheitlich ausgerichtet werden konnten, geht die Stadt Schotten davon aus, dass sich die bisherige Siedlungsentwicklung und Gebäudestellung im Bereich der Straße *Zum alten Feld*, *Rudolf-Fendt-Straße* und *Dr.-Adolf-Schindler-Straße* auch im neuen Baugebiet fortsetzt. Die Homogenität des bisherigen Orts- und Landschaftsbildes für diesen Siedlungsbereich dürfte somit gewahrt bleiben.

Die Ausrichtung der Gebäude kann aufgrund dieser Vorgaben trauf- oder giebelständig zur Straße erfolgen. Auch Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Vorgaben orientieren sich u.a. am westlich angrenzenden Bestand, um somit künftig im neuen Baugebiet ein charakteristisches und homogenes Gesamtbild für den Bereich zu erhalten. Im Baugebiet selbst ist eine Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen worden. Die Nutzungsdichte nimmt im Mischgebiet von Westen nach Osten zu, während im Allg. Wohngebiet mit einer einheitlichen Grundflächenzahl gearbeitet wird. Da die mehrheitliche Ausnutzung der Grundstücke bzw. die Zahl der Vollgeschosse im Bereich der angrenzenden Ortslage durch I - bis I 1/2- bzw. II-geschossige Bebauung geprägt wird, werden diese Kenngrößen auch für die neue Fläche aufgegriffen. Gegenüber der bisher zulässigen Versiegelung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan wird der Eingriff in den Naturhaushalt durch die 6. Änderung aber deutlich verringert. Je nach Lage des Grundstücks zur Erschließungsstraße können die Gebäude optisch auch zweigeschossig wirken. Extreme Ausreißer bzgl. des Eindruckes einer Mehrgeschossigkeit können aber auf Grund der festgesetzten Firsthöhe im MI 2 von 11,5m vermieden werden. Im WA1 besteht hierfür kein Handlungsbedarf, da die Höhe der Gebäude durch das festgesetzte Vollgeschoss geregelt wird. Im MI 3 wird eine II-Geschossigkeit festgesetzt, wobei sich die Höhenentwicklung durch die Topographie und der Vollgeschossdefinition der HBO in Verbindung mit § 15 BauNVO einschränkend auswirkt. Je nach Höhenunterschied auf den einzelnen Grundstücken im WA und MI können bei Teilausbau des Kellergeschosses, das nicht die Vollgeschossdefinition gemäß HBO erfüllt, Souterrainwohnungen eingerichtet werden. Auch der Ausbau des Dachgeschosses ist ebenfalls unter Berücksichtigung der Vollgeschossdefinition möglich, so dass auch generationsübergreifende Wohnformen möglich sind. Darüber hinaus wird im WA 1 die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um die bisherige konstante Gebietsentwicklung im Südosten von Schotten zu bewahren. Durch diese mögliche Varianz der Gebäude und der vorgegebenen Nutzungsdichte, kann ein harmonischer Übergang des Ortsrandes in den Außenbereich geschaffen werden.

Die Ausnutzung der Baugrundstücke sind zum einen durch die vorgegebene Grundflächenzahl (GRZ 0,3-0,5) sowie der Vorgabe der überbaubaren Flächen auf dem Grundstück selbst (durch Baugrenzen) geregelt werden. In Verbindung mit § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) sowie der geplanten Größe der künftigen Baugrundstücke ist eine behutsame Bebauung unter Gesichtspunkten der Eingriffsminimierung und Freiflächen- bzw. Wohnumfeldqualität vorgesehen.

Die Schotten hat gemäß den textlichen Festsetzungen unter 3. (bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Orts- und Gestaltungssatzung) die gestalterischen Vorgaben für das künftige Baugebiet vorgesehen. Die Vorgaben beziehen sich auf die Einfriedungen und die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen. Die Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt, die bisher konstante Baugebietsentwicklung in diesem Bereich fortzuführen und gestalterische Fehlentwicklungen am künftigen Ortsrand zu vermeiden.

3 Erläuterung zu den Planfestsetzungen

Im Geltungsbereich der 6.Änderung gilt: Entgegenstehende zeichnerische oder textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Zum alten Feld“ sowie der 1.-5 Änderung werden durch die 6.Änderung aufgehoben.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind festgesetzt:

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)

Ausweisung (1.2.1.1) eines **Allgemeinen Wohngebietes (WA)** im Sinne § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss einzelner, ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begründen, liegen für den Bereich des Plangebietes vor. So sind laut der textlichen Festsetzung (2.1.1) die unter § 4 Abs.3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zulässig, da sie sich von der Lage und der Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes deutlich unterscheiden.

Ausweisung (1.2.1.2) eines **Mischgebietes (MI)** im Sinne § 6 BauNVO, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Laut der textlichen Festsetzung (2.1.2) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss einzelner allgemein zulässiger Nutzungen begründen, liegen

vor. Beide Nutzungen lassen sich mit dem geplanten Gebietscharakter und dem westlich angrenzenden Umfeld nicht vereinbaren.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet) auf der Plankarte erfolgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß (siehe Zeichenerklärung 1.2.3.3.1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)

Festsetzungen (1.2.2.1 und 1.2.2.2) der **Grund- und Geschossflächenzahl**, die in Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenze eine unverträgliche bauliche Verdichtung im Innenbereich verhindern. Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Im Mischgebiet 2 wird die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt und im Mischgebiet 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad im Gebiet deutlich reduziert.

Für den Bereich der einzelnen Baugrundstücke ergeben sich somit folgende Vorgaben für eine künftige Bebauung:

Festsetzung (1.2.3.3) von **Baugrenzen**, durch die das Baufenster bestimmt wird und in dem die Gebäude platziert werden müssen. Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 und § 14 BauNVO gilt für das Allgemeine Wohngebiet (Festsetzung 2.2.1): Garagen und überdachte PKW-Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei ein Stauraum von mind. 5m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten ist. Auf einen Stauraum von 5m bei in Wohnhäuser integrierten Garagen kann verzichtet werden, sofern ein Stellplatzausgleich auf dem Grundstück geschaffen wird. Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den Pflanzflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB.

Festsetzung (1.2.2.3 und 1.2.2.4) zur zulässigen Zahl der **Vollgeschosse** und der **maximalen Firsthöhe**, um weiterhin eine unverträgliche Höhenentwicklung von Gebäuden in diesem Gebiet bzw. am Ortsrand zu verhindern. Im Plangebiet sind im Allgemeinen Wohngebiet ein Vollgeschoss und in den Mischgebieten zwei Vollgeschosse zulässig. Im Mischgebiet 2 wird eine maximal zulässige Firsthöhe angegeben. Die zulässige Firsthöhe im Baugebiet, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden beträgt 11,5m. Aufgrund des mächtigen Böschungsbereiches zur Straße *Zum alten Feld* hin ist eine Höhenbegrenzung der Gebäude erforderlich, da die Gebäude ansonsten eine Mächtigkeit annehmen könnten, die die umliegende eher eingeschossige Bebauung erdrücken würde.

Festsetzung (1.2.3.1) einer **offenen Bauweise**, um den bisherigen und angrenzenden Siedlungscharakter bei gleichzeitiger Nachverdichtung aufzunehmen und zu bewahren. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, um die bisherige Siedlungsstruktur fortzusetzen.

Festsetzung (2.3) einer höchstzulässigen **Zahl der Wohnungen** in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB. In Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) zulässig, um die bisherige Siedlungsstruktur fortzusetzen.

3.3 Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO)

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert, die wie folgt begründet wird.

Festsetzungen (3.1.1-3.1.3) zur Gestaltung der **Dachflächen** und **Dachfarbe**, um das Bild der angrenzenden Dachlandschaft aufzunehmen. Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pult- und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 20-45°. Die Festsetzung zur Dachform und -neigung gilt nicht für Garagen, überdachte PKW-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i. S. d. §14 BauN-VO, so dass hier auch geringere Dachneigungen zulässig sind.

Darüber hinaus gilt es die Dacheindeckung in ortstypischen roten und dunklen Farbtönen vorzunehmen, um das Ortsbild der Dachlandschaft zu bewahren. Unter roten und dunklen Farbtönen versteht die Stadt die Farbpalette rot (hell bis dunkel), rotbraun, anthrazit, blau, grau und schwarz. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Die Ergänzung der Dacheindeckung für die Nutzung mit Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) sind grundsätzlich zulässig. Die Gesamtbreite einer oder mehrerer Gauben darf 30 v.H. der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten (Versätze eingeschlossen). Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen. Zu Form und Anzahl werden keine Festsetzungen mit in die Planung aufgenommen (planerische Zurückhaltung).

Festsetzung (3.2) zur Gestaltung der **Einfriedung**, um die Durchgrünung im Plangebiet zu sichern bzw. den Freiraumcharakter und die Wohnumfeldqualität innerhalb des Gebietes zu gewährleisten. Auch der Übergang in den Außenbereich kann somit entsprechend gestaltet werden. Einfriedungen sind daher als Laubhecke, naturbelassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht i.V.m. Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zu errichten, so dass der Übergang des Straßenraumes auf die privaten Grundstücke durch Grünzäsuren und Freiräume geprägt wird. Mauern, Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, um die kleinklimatischen Aspekte ausreichend zu berücksichtigen. Diese sind in Ausnahmefällen zulässig, wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von Mauer- und Betonsockeln in diesem Bereich zulässig.

Festsetzung (3.3) zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen**, um eine gewisse gestalterische und ökologische Qualität bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten. In Allgemeinen Wohngebiet gilt: mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen, davon sind mind. 20% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Für die Anpflanzung von Laubsträucher sind auf der Plankarte eine Artenauswahl des Pflanzgutes sowie Hinweise zu den Pflanzabständen aufgeführt.

In Mischgebieten gilt: mindestens 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen, davon sind mind. 20% mit einheimischen, standortgerechten Laubge-

hölzen zu bepflanzen. Für die Anpflanzung von Laubsträucher sind auf der Plankarte eine Artenauswahl des Pflanzgutes sowie Hinweise zu den Pflanzabständen aufgeführt.

3.4 Kompensationsmaßnahmen und Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen (2.4.1 und 2.4.2) von Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB getroffen, die der Eingriffsminimierung dienen. Die Festsetzungen der wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile sind gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan aufgenommen worden, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden. So gilt die Festsetzung (2.4.1) für Allgemeine Wohngebiete, wonach Gehwege, Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind, der Eingriffsminimierung. Als Befestigungsarten sind z.B. Gras, Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine oder weitfugiges Pflaster zulässig. Aber auch wasserdurchlässiges Pflaster und Ökopflaster sind zulässig. Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen. Aufgrund der bisherigen Örtlichkeiten versickert das Niederschlagswasser natürlich. Bei Umsetzung der Baumaßnahmen erfolgt jedoch eine erhöhter Eingriff in den Bodenhaushalt, so dass auch aufgrund der Hanglage dringend empfohlen wird, im Vorfeld der Baumaßnahmen ein Baugrund- und Bodengutachten erstellen zu lassen.

Festsetzung (2.4.2) gilt für die Mischgebiete, wonach Gehwege, Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind. Diese Festsetzung gilt ebenfalls der Eingriffsminimierung. Als Befestigungsarten sind Gras, Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine oder weitfugigem Pflaster zulässig. Aber auch wasserdurchlässiges Pflaster und Ökopflaster sind zulässig. Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen. Bei einer gewerblichen Nutzung kann im begründeten Einzelfall (z.B. Betriebssicherheit/Fahrflächen für Gabelstapler, etc.) von der Festsetzung abgewichen werden.

Festsetzung (2.5) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB.

Festsetzung (2.5.1) zur Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke gemäß der Plankarte (1.2.7.2). Diese ist einreihig anzulegen und der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt maximal 1,5m. Koniferen sind unzulässig. Eine Artenauswahl des Pflanzgutes ist auf der Plankarte aufgeführt, wobei der Auswahlkatalog nicht abschließend ist (2.5.3)

Die Grenzabstände für die Pflanzungen sind gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz einzuhalten. Besonders ist der Pflanzabstand zu landwirtschaftlichen Nutzflächen zu beachten. Durch die Anpflanzungsvorgaben werden die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild minimiert.

Festsetzung (2.5.2): Im Bereich der Planstraßen gilt es auf den Grundstücken gemäß der Darstellung der Plankarte (1.2.7.1) einen Laubbaum zu pflanzen. Je nach Grundstückszuschnitt und künftiger

Festsetzung der Zuwegungen / Zufahrten zum Grundstück kann die Baumpflanzung um bis zu 10m verschoben werden.

3.5 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)

Festsetzung (4) zur **Verwertung von Niederschlagswasser** nicht begrünter Dachflächen, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Ziel ist es, das überschüssige Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser (Brauchwassernutzung) zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Bzgl. der Verwertung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die einschlägigen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 42 Abs. 3 HWG) verwiesen. Detaillierte Vorschriften zum Auffangen und der Verwendung des Niederschlagswassers werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt und den einzelnen Bauherren bei der Erarbeitung und Planung des Objektes überlassen. Unter Verwendung des Niederschlagswassers kann das Sammeln in Zisternen oder in Regenwassertonnen verstanden werden, aber auch das Ableiten in einen Gartenteich oder einer Rigole/-Mulde entlastet die Kläranlagen und Abwasserleitungen. Gleichzeitig wird das Regenwasser dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt oder hilft Grundwasservorkommen zu schonen.

3.6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Schotten in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB_{2004/2007} neu strukturiert und insbesondere um die sich aus den EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP – sowie FFH und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die

insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind. Der neue § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in den zentralen Arbeitsschritt –Ermittlung, Beschreibung und Bewertung– definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB_{alt} abgeleitet wurden und für den Aufbau und Gliederung des Umweltberichtes eine Orientierung bilden.

Im Rahmen der Fortschreibung des Baugesetzbuches 2007 wurde der **§ 13a BauGB** (Bebauungspläne der Innenentwicklung) eingeführt. Die Vorgaben des § 13a Abs.1 BauGB werden bei diesem Änderungsverfahren erfüllt, so dass für das eigentliche Beteiligungsverfahren der § 13 Abs.2 Nr.2 und 3 BauGB zur Anwendung kommt. Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird daher darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden kann.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Darüber hinaus werden die Umweltbelange in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag abgearbeitet, der Teil der Begründung ist und die Umweltbelange gemäß § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB berücksichtigt.

Der Bebauungsplan bereitet grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Im vorliegenden innerstädtischen Bereich, der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan überwiegend bis zu 80% baulich genutzt hätte werden können, wird durch die Überplanung in der Gesamtbilanz eine geringere Versiegelung vorgesehen. Die im bisherigen Gewerbegebiet festgesetzte GRZ von 0,8 wird nicht mehr herangezogen, die im Misch- und Wohngebiet festgesetzten Grundflächenzahlen liegen deutlich unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Insgesamt liegt der Versiegelungsgrad, der durch die GRZ (§ 19 Abs.2 BauNVO) festgesetzt wird unter 20.000m², so dass auch keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist (§ 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB).

Gleichzeitig setzt der Bebauungsplan gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zahlreiche eingriffsminimierende Maßnahmen fest, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft, trotz Lage im bau-

planungsrechtlich zu beurteilenden Innenbereich, deutlich minimiert wird (siehe textliche Festsetzungen 1.2.7.1, 1.2.7.2, 2.4.1, 2.4.2, 2.5.1, 2.5.2, 3.2, 3.3.1 und 3.3.2 sowie 4.)

4.1 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Schotten und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten oder betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor. Die im Plangebiet möglich vorkommenden geschützten Arten werden im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag aufgenommen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes auch keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft auch die Vorgaben des § 42 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG: Erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen.

Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung zunächst nicht erkennbar. Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 19 und 42 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an den Erlass zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 23.06.1997, S. 1803) wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Bedarfsermittlung:

Im Mischgebiet kann die Zahl der Wohneinheiten und der Bedarf aufgrund des vielfältigen Nutzungskataloges nicht abschließend bestimmt werden. Im Bereich des Wohngebietes kann der zusätzliche Wasserbedarf für rd. 12 Baugrundstücke mit max. 24 Wohneinheiten angenommen werden. Bei der Errichtung von Doppelhäusern erhöht sich der Bedarf entsprechend.

Deckungsnachweis:

Das Plangebiet kann über das vorhandene Netz versorgt werden, die Wasserversorgung kann somit sichergestellt werden. Im Bereich der bestehenden Erschließungsstraßen liegen bereits Wasserversorgungsleitungen. Aufgrund der Lage im Ort und der gegebenen Infrastruktur ist auch der Löschwas-

serbedarf für das Baugebiet mit berücksichtigt, zumal der Löschwasserbedarf aufgrund der Nutzungsabstufung (GE in MI und WA) geringer ausfällt. Eine abschließende Prüfung der Lösch- und Wasserversorgung für das Gebiet erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Sicherstellung der Wasserqualität

Wird von der Stadt sichergestellt.

Versickerung und Entsiegelung

Siehe textliche Festsetzung 2.4.1, 2.4.2, 3.3.1 und 3.3.2.

Aufgrund der örtlichen Strukturen geht die Stadt Schotten davon aus, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den Flächen selbst versickert werden kann. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, zumal sich auf Grund der Örtlichkeiten keine Erkenntnisse ergeben, dass eine gezielte Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist. Bei Umsetzung der Baumaßnahmen erfolgt jedoch ein erhöhter Eingriff in den Bodenhaushalt, so dass auch aufgrund der Hanglage dringend empfohlen wird, im Vorfeld der Baumaßnahmen ein Baugrund- und Bodengutachten erstellen zu lassen.

Betriebliche Anlagen

Wird von der Stadt geprüft.

Finanzierung

Wird von der Stadt geprüft, falls erforderlich.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Das Plangebiet liegt in den Trinkwasserschutzgebieten der Stadt Schotten – „Brunnen am Fahrerlager“ Zone III und der OVAG – „Kohden-Rainrod“, Zone IIIB. Die Schutzgebietesverordnung ist entsprechend zu berücksichtigen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Abwassermenge und -fracht

Im Mischgebiet kann die Zahl der Wohneinheiten und die Abwassermenge aufgrund des vielfältigen Nutzungskataloges nicht abschließend bestimmt werden. Im Bereich des Wohngebietes kann die zusätzliche Abwassermenge für rd. 12 Baugrundstücke mit max. 24 Wohneinheiten angenommen werden. Bei der Errichtung von Doppelhäusern erhöht sich die Menge entsprechend. Durch die Festsetzungen 2.4.1, 2.4.2, 3.3.1, 3.3.2 und 4 wird die Abwassermenge aber deutlich reduziert.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und sichergestellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Abwasseranlagen in den vorhandenen Erschließungsstraßen ausreichend dimensioniert. Aufgrund der bisherigen Planung des Gebietes als Gewerbefläche geht die Stadt Schotten grundsätzlich davon aus, dass die Dimensionierung der Abwasserleitungen ausreichend ist. Auch die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend, um die Abwassermengen aus dem Plangebiet aufzunehmen. Das Gebiet ist bereits in den Berechnungen berücksichtigt.

Anschlussmöglichkeit an vorhandene und geplante Abwasseranlagen

Das Plangebiet kann an das vorhandene Abwassernetz im Bereich *Zum alten Feld*, *Albert-Mauer-Straße* und *Dr.-Adolf-Schindler-Straße* angeschlossen werden. Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Der Anschluss an die bestehenden Kanäle wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung sichergestellt.

Finanzierung

Wird von der Stadt geprüft, falls erforderlich.

Möglichkeiten der Reduzierung der Abwassermenge

Siehe textliche Festsetzung 2.4.1, 2.4.2, 3.3.1, 3.3.2 und 4.

Aufgrund der örtlichen Strukturen geht die Stadt Schotten davon aus, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den Flächen selbst versickert werden kann.

Nachweis der Gewässerbenutzung

Entfällt

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung 2001 der Abteilung Gesundheit des Vogelsbergkreises anzuzeigen.

5.3 Abflussregelung

Vorflutverhältnisse

Im Plangebiet sind derzeit keine Vorfluter vorhanden.

Dezentraler Hochwasserschutz

Entfällt

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von amtlich festgestellten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb vom gesetzlichen Uferbereich eines Gewässers. Die Verbotsregelungen des § 14 HWG sind nicht berührt. Gewässerbezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Bauantrag nach §§ 55-58 HBO gibt es die konkrete Form der Versickerung gemäß den einschlägigen Vorgaben (§ 39 HBO) und Verpflichtungen des Hess. Wassergesetzes (§ 42 HWG) zu beachten, zu prüfen und festzulegen.

Folgende Versickerungsformen sind je nach Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich (aus: Informationsbroschüre des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Entsiegeln und versickern):

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den räumlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer **Wasserschutzzone**, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. sie ist verboten. **Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.** Zur Versickerung siehe auch Ausführungen unter Kapitel 5.1.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgung (Infrastruktur)

6.1 Straßen und Feldwege

Die Erschließung des Plangebietes ist zunächst durch die Straßen *Zum alten Feld*, *Albert-Mauer-Straße* und *Dr.-Adolf-Schindler-Straße* vorgegeben. Für die innere Erschließung des Gebietes sind verschiedene Varianten ausgearbeitet worden. Die Stadt Schotten hat sich für eine eingriffsminimierende Erschließung entschieden, die sich stark an der gegebenen Topographie orientiert und hangparallel angeordnet wird. Die erforderlichen zusätzlichen Stichwege haben eine Straßenraumbreite von 5 und 6m und enden in Wendeanlagen. Somit können verkehrsberuhigte Wohnstraßen gebaut und gestaltet werden, die die Wohnqualität im Gebiet deutlich erhöhen. Darüber hinaus gehende konkrete Festsetzungen über die Gestaltung und den Ausbau des Straßenraumes werden im Bebauungsplan jedoch nicht vorgenommen und der nachfolgenden Erschließungs- und Gestaltungsplanung überlassen.

Ein Ausbau der Straßenbreite im Bereich der vorhandenen Verkehrsflächen wird nicht erforderlich, so dass sich der Eingriff im Rahmen der Erschließungsplanung ausschließlich auf die neu zu bauende Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes beschränkt.

Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich die Feldwegparzelle (129), die gemäß der Zeichenklärung 1.2.4.3.1 als lw. Weg festgesetzt ist. Durch die Darstellung wird gewährleistet, dass der lw. Weg auch künftig ausschließlich dem lw. Betriebsverkehr zugeordnet werden kann und nicht als Zufahrt zum Wohn- oder Mischgebiet dient. Festsetzung über den Ausbau des lw. Weges werden über den Bebauungsplan nicht getroffen.

6.2 Knotenpunkte und Wendeanlagen

Im Bereich der Kurven und Einmündungsbereiche der Stichstraßen innerhalb des Baugebietes sind die Anforderungen für den Schleppkurvennachweis für ein dreiachsiges Müllfahrzeug erfüllt und berücksichtigt.

Die Wendeanlagen im Plangebiet sind in der Dimensionierung und Straßenführung so gewählt worden, dass das Wenden eines Müllfahrzeuges durch Rangieren oder Rückwärtsfahren grundsätzlich möglich ist. Im Bereich der *Dr.-Adolf-Schindler-Straße* kann rangiert, im nordöstlichen Stichweg mit rd. 45m Länge rückwärts gefahren werden.

6.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Zusätzliche öffentliche Parkflächen werden im Plangebiet nicht ausgewiesen. Zum einen sind die Grundstücke im Zuschnitt so dimensioniert, dass weitere Stellplätze geschaffen werden können, zum anderen ist der Straßeraum der Straße *Zum alten Feld* ausreichend breit, um weitere Stellplätze zu schaffen. Gleiches gilt für Teilabschnitte der *Dr.-Adolf-Schindler-Straße*.

6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Innerhalb des Bebauungsplanes befindet sich keine Haltestelle des ÖPNV. Die nächstliegende Haltestelle befindet sich fußläufig erreichbar in der *Vogelsbergstraße*.

6.5 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Leitungen versorgt, die lediglich durch Verlängerungen im Bereich *Dr.-Adolf-Schindler-Straße* und *Albert-Maurer-Weg* ergänzt werden müssen.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann ebenfalls aufgrund der vorhandenen Leitungen in den Erschließungsstraßen zur Verfügung gestellt werden, die entsprechenden Anforderungen des Brandschutzes werden im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft.

6.6 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet kann an das vorhandene Abwassernetz im Bereich *Zum alten Feld*, *Albert-Maurer-Straße* und *Dr.-Adolf-Schindler-Straße* angeschlossen werden. Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Der Anschluss an die bestehenden Kanäle wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung sichergestellt.

6.7 Telekom, Elektrizitäts- und Gasversorgung

Zum jetzigen Planungszeitpunkt sind keine Infrastrukturleitungen in der Plankarte eingezeichnet. Nach erfolgter Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden die vorhandenen Leitungen, die der Stadt Schotten zur Verfügung gestellt werden, nachrichtlich übernommen und in der Plankarte eingezeichnet.

Weitere Leitungen der Ver- und Entsorgung (Telekom, Strom etc.) werden im Rahmen des Verfahrens nachrichtlich mit aufgenommen.

6.8 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist für den Geltungsbereich gesichert.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Brandschutz

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können.

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 –in Kraft ab 01.10.2002- ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung

- 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sicherzustellen. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz). Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf bei einer Geschossfläche bis 0,6 = 48 cbm / h = 800 ltr./min. In Gewerbebetrieben mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 wird eine Löschwassermenge von 96 cbm/h = 1.600l/min. erforderlich. Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fliesdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf. Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll 60 bis 100m betragen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht. Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Vogelsbergkreis in 36341 Lauterbach festzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 18.06.2002 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleiten bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur erreicht werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

7 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt (digital errechnet im Maßstab 1:1000).

Gesamtfläche Plangebiet	3,511ha
davon	
- Straßenverkehrsfläche (überwiegend Bestand)	0,674 ha
- Lw. Weg	0,216 ha
= Baufläche	2,621 ha
All. Wohngebiet 1	1,167 ha
Mischgebiet 2	0,531 ha
Mischgebiet 3	0,923 ha

Versiegelung	
All. Wohngebiet 1 GRZ 0,3	0,350 ha
Mischgebiet 2 GRZ 0,4	0,212 ha
Mischgebiet 3 GRZ 0,5	0,461 ha
Gesamt	1,023 ha

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist aus dem im Anhang befindlichen Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen. Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Die Bauflächen im Plangebiet können bei einer GRZ von 0,3 - 0,5 maximal durch 1,023ha versiegelt werden (zzgl. Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen = 0,512ha). Die zu erwartende Neuversiegelung dürfte aber niedriger liegen, da die angegebene Grundflächenzahl lediglich die maximal anzunehmende Versiegelung im Bereich des Misch- und Wohngebietes vorgibt. Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad aber deutlich gesenkt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Der bei der Grünpflege anfallende Hecken- und Bauschnitt sollte der Grünabfallkompostierung zugeführt werden.

8 Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 ff BauGB ist in Form einer einfachen Grenzregelung geplant.

Erkenntnisse über den Baugrund und zum Bergrecht liegen derzeit nicht vor.

Altlasten oder Altstandorte sind der Stadt Schotten im Plangebiet nicht bekannt.

9 Denkmalschutz

Im Rahmen der Beplanung der Fläche und der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie den bisher vorliegenden Hinweisen sind keine städtebaulichen Aspekte des Denkmalschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalpflegebehörde sowie der Stadt zu melden: Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

10 Immissionsschutz

Die Planänderung stellt gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan aus städtebaulicher Sicht eine deutliche Verbesserung dar. Der Trennungsgrundsatz der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird beachtet. Zwischen den vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Osten und Norden und der bestehenden sowie geplanten Wohnnutzung im Westen und Süden wird eine ausreichend große Mischgebietszone vorgesehen, die auch schon durch Mischnutzungen geprägt ist.

11 Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich Kosten für den Bereich Erschließung (Ver- und Entsorgung), Neuausbau von Straßen mit entsprechender Straßenraumgestaltung und Beleuchtung, Grünordnung, Vermessung etc. entstehen. Eine abschließende Bezifferung der Kosten kann im Rahmen der jetzigen Planungsphase nicht erfolgen.

12 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträgern, Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs.7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten.

Ferner ist mit der Änderung des § 11 Abs.1 Satz 2 Nr.4 BauGB im Rahmen der Novellierung des BauGB 2004 verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Nutzung von Solaranlagen sein kann. Außerdem ist als möglicher Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages zudem die Nutzung solcher Anlagen und von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung für die Kälteversorgung ausdrücklich genannt. Dadurch wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, die Umsetzung ihrer energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Nach der BauGB-Novelle können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen „bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz Erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden“ (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB). Diesbezüglich sollen die bei der Errichtung von Gebäuden vorgesehenen baulichen Maßnahmen für den Einsatz Erneuerbarer Energien auch die diesbezüglichen technischen Maßnahmen einschließen. Dieser Vorschlag sieht nicht vor, in den besagten Gebieten die Nutzung einer bestimmten Art von Energie vorzuschreiben, was auf eine entsprechende Verpflichtung der Bauherren hinauslaufen würde und verfassungsrechtliche Bedenken auslösen könnte. Der Gemeinde wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzugeben. Solche bauliche Maßnahmen können die Gebäudeausrichtung ebenso sein wie die Vorgabe, bestimmte Flächen bzw. Flächenneigungen als Voraussetzung für die Installation von Fotovoltaikanlagen vorzusehen. Insoweit wird der Gemeinde das planerische Recht eingeräumt, die gesellschafts- und umweltpolitisch gewollte Ausrichtung auf regenerative Energien durch geeignete städtebauliche Maßnahmen (Vorgaben bestimmter baulicher Maßnahmen bei der Errichtung von Gebäuden) vorzugeben.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde die Zulässigkeit von Solaranlagen über die Festsetzung 3.1 aufgenommen, wobei die Festsetzung zum Satzungsbeschluss noch um Fotovoltaikanlagen ergänzt wird. Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wurde darüber hinaus die bisher vorgegebenen Firstrichtungen der Gebäude aus der Planung heraus genommen, so dass der Bauherr im Zusammenhang mit der Südausrichtung der Dächer bzw. Gebäude im Sinne des Umweltschutzes ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt wird.

Die Errichtung von Windenergieanlagen und Biogasanlagen konzentrieren sich auf Grund der Größe der Anlagen und immissionsschutzrechtlichen Konflikten auf den planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) und werden daher im Innenbereich nicht festgesetzt.

Die Möglichkeit der Festsetzungen für den Einsatz erneuerbarer Energien, von Zielwerten für die CO₂-Minderung, Wärmeschutzanforderungen und Verbrennungsverbote im Hinblick auf den allg. Klimaschutz sind bislang durch die Rechtsprechung noch nicht eindeutig geklärt. In diesem Zusammenhang wird auf die Möglichkeit der Regelungen in Städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 Abs.1 Satz 2 Nr.4 BauGB verwiesen. Hier können Regelungen zur Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärmekoppelung, Anschluss- und Benutzerpflichten, Maßnahmen zur Qualitätssicherung, erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz bei Gebäuden sowie der Errichtung von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung getroffen werden.

Verfahrensstand: Satzung 11/2009

Schotten und Linden, 12.11.2009

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

BG_Zum alten Feld_10.doc



Anhang: Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag



Anlage

Stadt Schotten, Stadtteil Schotten

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zur Satzung des Bebauungsplans „Zum alten Feld“, 6. Änderung**

Planstand: 12.11.2009

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Inhalt:

- 1 Beschreibung der Planung
- 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
- 3 Übergeordnete Fachplanungen
- 4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 7 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
 - 7.1 Boden und Wasser
 - 7.2 Klima und Luft
 - 7.3 Tiere und Pflanzen
 - 7.4 Biologische Vielfalt
 - 7.5 Landschaft
 - 7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
 - 7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
 - 7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
8. Eingriffsregelung

1 Beschreibung der Planung

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Zum alten Feld“ umfasst ein Nutzungsmosaik aus Siedlungsflächen und Grünland. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten, so dass das bisher teilräumig ausgewiesene Gewerbegebiet entfällt. Dadurch soll eine gezielte Optimierung und Nachverdichtung der Überbauung im Innenbereich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erreicht werden.

Der vorliegende Bebauungsplan weist im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und zwei Mischgebiete (MI) aus. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 für das Wohngebiet und 0,4 bzw. 0,5 für die beiden Mischgebiete und reduziert sich somit gegenüber den bisherigen Festsetzungen von 0,4 bzw. 0,8. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4 für das Wohngebiet und 0,8 bzw. 1,0 für die Mischgebiete. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt im Wohngebiet bei I und in den Mischgebieten bei II.

Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden darf. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich an der Straße *Zum alten Feld* im östlichen Bereich der Stadt Schotten und umfasst Grünlandbereiche mit eingestreuten Gehölzstrukturen sowie einzelne Hausgrundstücke. Das Gelände ist nordwestexponiert und weist eine mäßige bis starke Hangneigung auf. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 35.107 m². An das Plangebiet grenzen nach Norden und Westen bestehende Siedlungsbereiche, während sich nach Südosten die offene Feldflur anschließt.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausing (1988)¹ im Randbereich des Naturraums 351 Hoher Vogelsberg (351.0 Westlicher Hoher Vogelsberg). Die Höhenlage beträgt zwischen 325 m und 350 m ü. NN.

3 Übergeordnete Fachplanungen

Der Regionalplan Mittelhessen (2008) stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schotten stellt das Plangebiet als *gewerbliche Baufläche* dar und wird zur korrekten Darstellung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB berichtigt.

4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Da keine spezifischen und erheblichen Emissionen durch die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind, werden diesbezüglich keine gesonderten Vorkehrungen zur Vermeidung von Emissionen getroffen.

Über die üblichen zu erwartenden typischen Siedlungsabfälle (u.a. Restmüll, Bioabfall, Papier, Glas und Sperrmüll) hinausgehend, sind keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Entstehende Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal abgeführt.

5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Dacheindeckung lässt der Bebauungsplan Solar- und Photovoltaikanlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie ausdrücklich zu.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die vorliegende Bebauungsplanänderung folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, in dem innerhalb bereits rechtskräftig ausgewiesener Baugebiete Flächen für eine geänderte Nutzung bereitgestellt werden und zugleich die maximal zulässige Vollversiegelung reduziert wird.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Fußwege und Pkw-Stellplätze lediglich wasserdurchlässig zu befestigen sind und dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

7 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

7.1 Boden und Wasser

Aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt lediglich als gering zu bewerten. Auf recht kleiner Fläche werden Ertragskraft und Retentionsfunktion des Bodens betroffen, weniger jedoch die Grundwasserneubildung. Im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ergibt sich sogar eine geringfügige Verringerung der maximal zulässigen Versiegelung. Bei der Umsetzung der nachfolgend aufgeführten und in den Bebauungsplan aufgenommenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung ist ein verstärkter Oberflächenabfluss aus dem Gebiet nicht zu erwarten:

- Fußwege und Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen; zulässig sind Gras, Schotterrassen, Bohlen, Rasenkammersteine und Pflaster.
- Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

Ausnahmen können nur in begründeten Einzelfällen für gewerbliche Nutzungen zugelassen werden.

7.2 Klima und Luft

Dem Plangebiet kommt eine mäßige klimatische Funktion zur Versorgung der Ortslage mit Frisch- bzw. Kaltluft zu. Die lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich jedoch vor allem auf das Plangebiet und die nähere Umgebung konzentrieren, wo im Umfeld neu entstehender Gebäude mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Nutzung lässt aufgrund des gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verringerten maximalen Versiegelungsgrades für die vorhandene Wohnbebauung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf wichtige kleinklimatische Funktionen erwarten.

7.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im April 2009 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Die Freiflächen des Plangebiets setzen sich aus relativ strukturreichen Hausgärten, intensiv genutztem Grünland, einzelnen Feldgehölzen sowie Einzelbäumen (Salweide und Bergahorn) zusammen. An das Plangebiet grenzen nach Norden und Westen bestehende Siedlungsbereiche, während sich nach Südosten die offene Feldflur mit Ackerflächen und Feldgehölzen anschließt.

Im Grünland (vgl. Fotos 1 u. 2) wurden im Plangebiet die folgenden Arten festgestellt:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Cardamine pratense</i>	Wiesen-Schaumkraut
<i>Centarea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Galium album</i>	Gewöhnliches Labkraut
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Ranunculus acris</i>	Acker-Hahnenfuß

<i>Ranunculus ficaria</i>	Scharbockskraut (vereinzelt)
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Entlang der Straßenböschung treten im nordwestlichen Bereich hinzu:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn (Baumreihe)
<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispel (Zierpflanzung im westlichen Bereich)
<i>Dentaria bulbifera</i>	Zwiebeltragende Zahnwurz (westlicher Bereich)
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Ranunculus ficaria</i>	Scharbockskraut (gehäuft)
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere



Foto 1: Plangebiet, nördlicher Bereich



Foto 2: Plangebiet, südwestlicher Bereich



Foto 3: Feldgehölz im mittleren Bereich



Foto 4: Feldgehölz, Nahaufnahme

Die vorkommenden Feldgehölze (Fotos 3 u. 4) setzen sich überwiegend aus einheimischen und standortgerechten Arten zusammen:

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn (südlicher Bereich)
<i>Prunus avium</i>	Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen

Als Zufallsbeobachtungen wurden im südlichen Plangebiet die Vogelarten Haussperling, Hausrotschwanz und Mönchsgrasmücke mit Reviergesang (Brutverdacht) angetroffen. Im Falle einer Umnutzung der Häuser bzw. bei größeren Rodungsmaßnahmen sind daher ggf. artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Zusammenfassung

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich um Bereiche mittlerer (Hausgärten, Intensivgrünland) bis leicht erhöhter Wertigkeit (Laubgehölze). Aufgrund der isolierten und zerrissenen Lage zwischen Wohnsiedlungen und der geringen Artenvielfalt kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt allenfalls eine mittlere Bedeutung zu, womit durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

7.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ² drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet - wie im vorangegangenen Kapitel aufgezeigt - keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

7.5 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird überwiegend durch die sowohl angrenzend als auch innerhalb des Plangebiets bereits vorhandene Bebauung und nur im südöstlichen Bereich durch die sich dorthin anschließende Feldflur geprägt.

Der für die vorliegende Planung beanspruchte Bereich befindet sich im besiedelten Bereich und unterliegt somit bereits starken Vorbelastungen, so dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Zur Eingliederung der Bebauung dienen neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auch die Festsetzungen zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung von standorttypischen Laubbäumen.

² BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (STAND 8/12/2003): Informationsplattform/ www.biologischevielfalt.de



Foto 5: Dr.-Adolf-Schindler-Straße



Foto 6: Blick nach Südwesten

7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner direkten Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das Europäische Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 *Vogelsberg*, welches sich an der westlichen Ecke des Plangebiets unmittelbar anschließt. Da die Bebauungsplanänderung keine den Erhaltungszielen des nahen Vogelschutzgebiets entgegenstehenden Änderungen vorsieht und sich aus der Bestandsaufnahme keine erhöhte avifaunistische Bedeutung des Plangebiets ableiten lässt, können erhebliche Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter voraussichtlich ausgeschlossen werden.

7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Sowohl das im rechtskräftigen Bebauungsplan großflächig ausgewiesene Gewerbegebiet als auch der dort vorgesehene Spielplatz wurden nicht realisiert. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten sind im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht berührt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch die Bebauungsplanänderung vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

8 Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans „Zum alten Feld“ handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB²⁰⁰⁷. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da die durch den Bebauungsplan in den drei ausgewiesenen Baugebieten maximal mögliche Überbauung mit 15.364 m² (5.251 m² + 3.187 m² + 6.926 m²) unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die maximal zulässige Versiegelung durch die in Teilbereichen vollzogene Rücknahme der Grundflächenzahlen sogar reduziert wird.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

Linden, 12.11.2009

(Fachbeitr Zum-alten-Feld_10.doc)