

Bauleitplanung der Stadt Schotten

Kernstadt

Begründung zum
Bebauungsplan „Zum alten Feld“
7. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Satzung
(Planstand 11/2010)

Bearbeiter B-Plan:
Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden,
Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30, email: mwolf@fischer-plan.de / www.fischer-plan.de

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planungserfordernis, Planziel	3
1.2	Städtebauliche Aspekte und –planerische Gesamtkonzeption	3
1.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	6
1.4	Verfahrensstand	6
1.5	Lage und Größe des Plangebietes.....	7
1.6	Übergeordnete Planungen	7
1.6.1	Regionalplan Mittelhessen 2001	7
1.6.2	Flächennutzungsplan	8
2	Erläuterung zu den Planfestsetzungen	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
2.4	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen.....	11
2.5	Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung	12
2.6	Sonstige Hinweise	12
3	Landschaftspflege und Naturschutz	13
3.1	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.....	14
3.2	Artenschutz.....	15
4	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	16
5	Verkehrerschließung	18
6	Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	19
7	Brandschutz	20
8	Flächenbilanz	20
9	Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Abfall	20
10	Denkmalschutz	21
11	Immissionsschutz	21
12	Kosten	21

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planungserfordernis, Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat gemäß § 2 Abs.1 BauGB die 7. Änderung des Bebauungsplans „Zum alten Feld“ im Stadtteil Schotten beschlossen. Das Plangebiet ist über den Ursprungsbebauungsplan „Zum alten Feld“ aus dem Jahr 1984 erfasst und darin als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Eine eindeutige Entwicklung des im nordöstlichen Bereich der Stadt Schotten gelegenen Plangebietes zu einem Gewerbegebiet hat in den vergangenen Jahren hier jedoch nicht stattgefunden. Vielmehr weist der Bereich aufgrund der vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen eine Mischnutzung auf, die u.a. durch eine Alten- und Pflegeheim Service GmbH, mehrere Wohngebäude, einer Metallverarbeitungs- sowie einer Reifenfirma im Plangebiet selbst sowie durch angrenzende Wohngebäude, Wohnheime der Reha, Fitnessstudio, Wäscherei etc. geprägt ist.

Über die vorliegende Bebauungsplanänderung, die durch eine konkrete Anfrage und Bauabsicht begründet ist, soll nun die Art der baulichen Nutzung an die vorhandenen Anlagen und Nutzungen angepasst werden und gleichzeitig neue Vorhaben (Erweiterung des vorhandenen Betriebes und Errichtung eines Wohnhauses¹) vorbereitet werden (siehe Abb. 1). Es soll daher die Umwandlung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet erfolgen.

1.2 Städtebauliche Aspekte und –planerische Gesamtkonzeption

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes „Zum alten Feld“ – 7. Änderung ist somit die Umwandlung der bisher zulässigen Art der Nutzung eines Gewerbegebietes in ein Mischgebiet, um den aktuellen örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen und die Grundlage für die o.g. Planungsabsichten zu erstellen. Zugleich wird hierdurch auch die Möglichkeit zur innerörtlichen Nachverdichtung mit einer mischgebietsverträglichen Nutzung eröffnet. Mit dieser Umwandlung geht auch eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung einher. So wird mit der Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan die maximal zulässige Versiegelung verringert. In diesem Sinne erfolgt auch eine Modifizierung der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan.

Das Plangebiet zeichnet sich vor allem durch ein von Nord-Nordwest nach Süd-Südost stark ansteigendes Gelände aus (siehe Abb.2). Die besonderen topographischen Verhältnisse begründen eine hinsichtlich der Höhenentwicklung gestaffelte Gliederung des Plangebietes und nicht zuletzt die Umwandlung in eine kleingliedrige und flächige gemischte Nutzung. Für ein Gewerbegebiet in diesem Bereich ist die Topographie als ungünstig zu beurteilen. Verwiesen wird auf die Ausführungen in Kapitel 2.2 der Begründung. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert. Sie erfolgt über die das Gebiet begrenzenden Straßen *Zum Alten Feld* und *Vogelsbergstraße*.

¹ Die Einrichtung von Büroräumen ist ebenfalls angedacht.

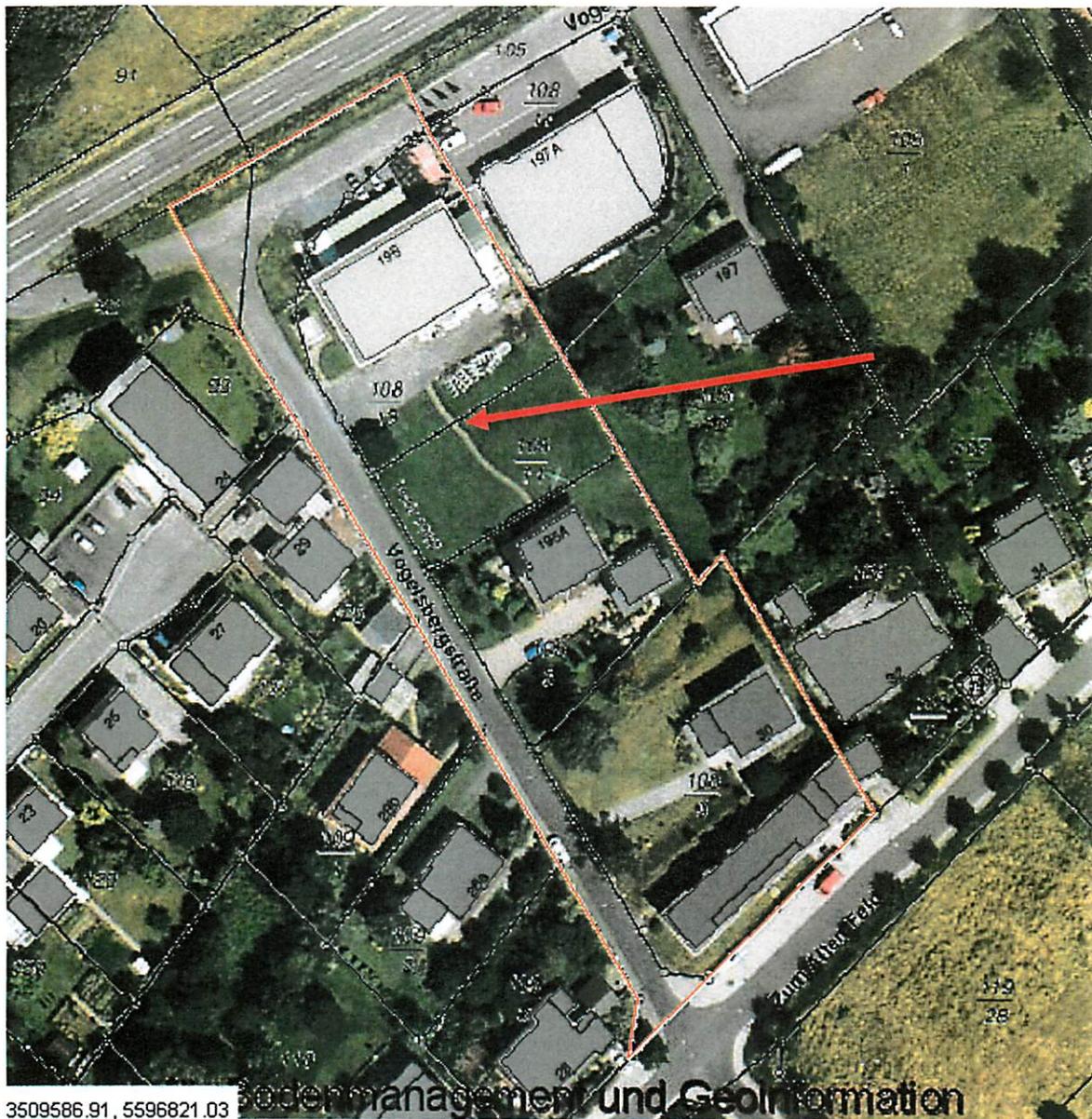


Abb. 1: Luftbild² mit Kennzeichnung der geplanten Bebauung

Das Vorhaben ist aus städtebaulicher Sicht zu befürworten, da hierdurch eine optimale bauliche Nutzung eines innerörtlichen Gebiets vorbereitet wird, so dass bisher unbeplante Flächen (z.B. im Außenbereich) nicht zusätzlich in Anspruch genommen werden müssen. Mithin wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gefolgt.

² Quelle: Amt für Bodenmanagement und Geoinformation



Abb.2: Blick von der Straße *Zum alten Feld* in Richtung Nordwesten (*Vogelsbergstraße*). Plangebiet liegt rechts der Straße.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Nachverdichtung des Innenbereiches, und kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist aber nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Vorliegend beträgt die zulässige Grundfläche in dem Mischgebiet nach der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO maximal rund 3.330m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, wie die landschaftspflegerischen Ausführungen zeigen (siehe Kapitel 3). Damit kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs.2 BauGB, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen sind landschaftspflegerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Zudem haben gestalterische Vorgaben Eingang in den Bebauungsplan gefunden, so dass ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden bebauten Gebieten gegeben ist. Die Vorgaben beziehen sich auf die Dachgestaltung, Einfriedung sowie Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

1.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet ist bereits über den Bebauungsplan „Zum alten Feld“ aus dem Jahr 1984 bauplanungsrechtlich erfasst (siehe nachfolgende Seite, Abb.3). Darin ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

1.4 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB:

01.07.2010, Bekanntmachung am 07.08.2010*

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB:

16.08.2010 – 17.09.2010, Bekanntmachung: am 07.08.2010*

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben 09.08.2010, Frist analog § 3 Abs.2 BauGB.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB: 11.11.2010

* Die Bekanntmachungen erfolgen im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau.

§ 13a BauGB – Beschleunigtes Verfahren

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 i.V.m. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 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).

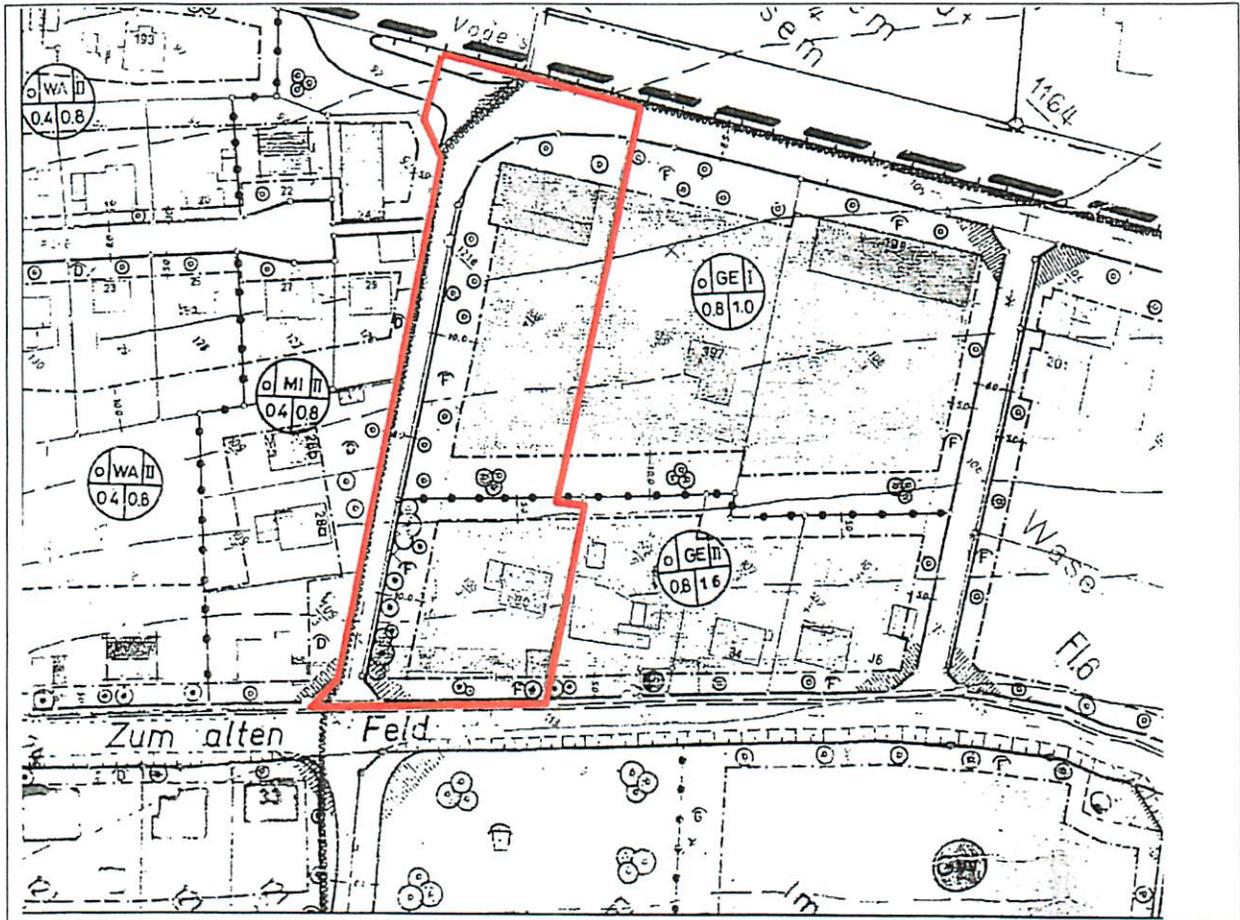


Abb.3: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan von 1984 sowie Darstellung des Geltungsbereiches der 7. Änderung. Karte ohne Maßstab, nicht genordet.

1.5 Lage und Größe des Plangebietes

Lage: Nordöstlich der Kernstadt. Begrenzt wird das Gebiet von der Straße *Vogelsbergstraße* im Norden und Westen und der Straße *Zum alten Feld* im Süden sowie von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung im Osten.

Größe: 0,768 ha

Flurstücke: Flur 4: Flurstück 92tlw.; Flur 6: Flurstücke 105tlw., 108/3, 108/9, 108/10

Exposition: Das Plangebiet steigt stark in südöstliche Richtung an.

Nutzung: Wohnen, Gewerbe, Heimunterkunft

Angrenzende Nutzungen: Im Westen gewerbliche Nutzung und Wohnbebauung, im Nordosten / Osten gewerbliche Nutzung, Wohnheim sowie Wohnbebauung, im Südosten noch unbebaute Freifläche, im Südwesten Wohngebäude

Geplante Ausweisung: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.6 Übergeordnete Planungen

1.6.1 Regionalplan Mittelhessen 2001

Der Regionalplan Mittelhessen 2001 stellt das Plangebiet als Bereich für Industrie und Gewerbe Bestand dar. Unmittelbar westlich angrenzend beginnt der Siedlungsbereich Bestand. Die Bereiche für

Industrie und Gewerbe dienen zur Unterbringung von Industrie- und Gewerbebetrieben sowie zu deren Weiterentwicklung. Auch im Regionalplan Mittelhessen 2009 (Entwurf zur erneuten Anhörung und Offenlegung) ist das Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand ausgewiesen.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets und der geplanten Ausweisung als Mischgebiet, in dem auch sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind (so befindet sich im Plangebiet bereits ein Gewerbebetrieb), geht die Stadt Schotten davon aus, dass der Bebauungsplan „Zum alten Feld“ – 7. Änderung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung nicht entgegen steht.

1.6.2 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 gemischte Bauflächen darzustellen. Zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgt deshalb auch ein Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

2 Erläuterung zu den Planfestsetzungen

Im Geltungsbereich der 7.Änderung gilt: Entgegenstehende zeichnerische oder textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Zum alten Feld“ sowie der 1.-6. Änderung (sofern betreffend) werden durch die 7. 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:

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet gelangt aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zur Ausweisung. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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.

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss einzelner allgemein zulässiger Nutzungen begründen, liegen vor. So sind Tankstellen und Vergnügungsstätten mit der Eigenart des Plangebietes sowie mit dem angrenzenden Umfeld nicht vereinbar. Da Vergnügungsstätten im Wesentlichen in den Abendstunden oder am Wochenende betrieben werden und überwiegend autokundenorientiert sind, stellen sie eine mögliche Lärmbeeinträchtigung für die Bewohner der im und unmittelbar am Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen dar. Gleiches gilt für Tankstellen. Hinzu kommt die für eine Tankstellennutzung verkehrsgünstige Anbindung und Topographie der Fläche. Unzulässig sind daher gemäß Festsetzung 2.1:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Mischgebiet) auf der Plankarte erfolgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß (Zeichenerklärung 1.2.3.2.1).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) bestimmt. Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah für das Gewerbegebiet entsprechend der in § 17 der BauNVO benannten Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,8 vor, da Gewerbegebiete zur Unterbringung von in der Regel flächenintensiven Betrieben dienen.

Für Mischgebiete wird durch die BauNVO eine Obergrenze hinsichtlich der Grundflächenzahl von 0,6 angegeben (§ 17 BauNVO), die vorliegend auch zur Ausweisung gelangt (1.2.2.2). Durch die Bebauungsplanänderung wird somit gegenüber der bisherigen Planung eine geringere Versiegelung vorgegeben, so dass eine maßvolle Nachverdichtung stattfinden kann. Hierdurch wird vor allem auch dem in § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Grundsatz gefolgt, wonach die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Gleiches gilt für die Begründung der Festsetzung der GFZ von 1,0 und 1,2, die in Abhängigkeit der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wurden (1.2.2.1). Im Mischgebiet MI 1 wird die GFZ mit 1,0 festgesetzt, die in der Summe

mit den Festsetzungen der GRZ, der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen und der konkreten Höhenbegrenzung die bauliche Dichte in diesem Bereich steuert. Im Mischgebiet MI 2 wird die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Die besonderen topographischen Verhältnisse begründen eine hinsichtlich der baulichen Dichte und der Höhenentwicklung gestaffelte Gliederung des Plangebietes. Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird zunächst über die maximal zulässige Vollgeschosszahl vorgegeben. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind nun jeweils zwei Vollgeschosse zulässig. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah für den Bereich des MI 1 nur eine eingeschossige Bebauung vor. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{1}{4}$ der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. 1 geneigten Dachfläche.

Da die HBO nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist das Vollgeschoss „nach oben hin“ theoretisch unbegrenzt. Ergänzend wird daher für das nördliche Mischgebiet MI 1, das in der Topographie einen geringen Höhenunterschied aufweist wie die Topographie des MI 2, eine maximale Traufhöhe von 5,5m festgesetzt (1.2.2.4), gemessen ab der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung zu gewährleisten. Im Westen grenzen I bis III-geschossige Gebäude an, im Osten überwiegend eingeschossige gewerblich genutzte Gebäude.

In dem südlich gelegenen Mischgebiet 2 wird hingegen keine maximale Höhenbeschränkung vorgegeben. Die Topographie im Bereich der Parzelle 108/3 ist so extrem (Höhenunterschied von nahezu 10m) und das Grundstück bereits bebaut, so dass keine Notwendigkeit für eine Höhenfestsetzung besteht. Mit einer zulässigen Vollgeschossanzahl $Z = 2$, einer Grundflächenzahl von ebenfalls 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 wird in diesem Bereich vor allem der vorhandenen Nutzung und Bebauung Rechnung getragen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden innerhalb der Baugebiete Baugrenzen festgesetzt (1.2.3.2), die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude zum Liegen kommen müssen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah bezüglich der Baugrenzen einen Abstand von 10m zur Straße vor. Vorliegend ist nun nach Westen ein Abstand von 5m, im Norden der Gebäudebestand mit einem Abstand von 7,5m erfasst und nach Südosten müssen gemäß Gebäude-

bestand 4m eingehalten werden. Hierdurch wird die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet vergrößert und die Möglichkeit zur sinnvollen Nachverdichtung gegeben.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächig, um den Bauherrn eine Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Anordnung der baulichen Anlagen zu ermöglichen.

Gemäß der textlichen Festsetzung 2.2 sind Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) nur innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei ein Stauraum von mindestens 5m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist. Stellplätze und Nebenanlagen (i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO) sind sowohl innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Hinsichtlich der Stellung der Gebäude wird empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf, auch nachträglich, auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können.

Als Bauweise wird für das Mischgebiet MI 2 die offene Bauweise festgesetzt. Hiernach sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Für das Mischgebiet M 1 wird keine Bauweise festgesetzt, um Gestaltungsspielraum bei einer möglichen gewerblichen Nutzung (auch zu den östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen) zu ermöglichen. Sie ergibt sich daher aus der Abmessung des Baufensters und unter Berücksichtigung der Abstandsbestimmungen der HBO.

Die durch die Erschließungsstraße bedingten Böschungen (in Form von Abgrabungen bzw. Aufschüttungen), die sich zu den angrenzenden Grundstücken ergeben, sind auf den Grundstücken zu dulden und zu gestalten, sofern sie nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können (Festsetzung 2.6).

2.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen

Im Bebauungsplan ist festgesetzt (2.3), dass Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind, um die über die Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung gering zu halten. Bei geeigneten Untergrundverhältnissen soll das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Aufgrund der Hanglage wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrund- und Bodengutachten erstellen zu lassen, um die Versickerungsfähigkeit zu prüfen.

Die Festsetzung trägt somit zu einem verringerten Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate bei. Bei einer gewerblichen Nutzung kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn dies z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit (Versiegelung für die Befahrung der Flächen mit einem Gabelstapler) erforderlich ist.

Parallel zur westlich angrenzenden *Vogelsberstraße* sind gemäß Darstellung in der Plankarte auf den Grundstücken Laubbäume anzupflanzen (1.2.5.1), wobei je nach Zufahrt die Anpflanzung auch um 10m verschoben werden darf. Die vorzunehmenden Anpflanzungen bewirken im Zusammenspiel mit dem bereits vorhandenen und zum Erhalt festgesetzten Baum eine Mindestbegrünung des Plangebietes, die sich positiv auf die Aufenthalts- und Wohnqualität und auch auf den Naturhaushalt auswirkt.

2.5 Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung

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:

Im Plangebiet sind Flach-, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pult- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 0-45° zulässig (Festsetzung 3.1.1). Die Festsetzung zur Dachform und -neigung gilt nicht für Garagen, überdachte PKW-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO. Als Dachfarbe sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farbtöne (schwarz, grau, blau und anthrazit) Farben zu wählen (3.1.2). Die Festsetzungen tragen der im und angrenzend ans Plangebiet vorhandenen Dachlandschaft Rechnung, so dass diese unter Berücksichtigung eines gewissen Gestaltungsfreiraums der Bauherrn weitergeführt werden kann. Bei Gauben ist die Dacheindeckung analog dem Hauptdach auszuführen Festsetzung (3.1.3).

Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen, um Blendwirkungen für die angrenzenden Nutzungen auszuschließen. Ausdrücklich zulässig sind jedoch Solar- und Fotovoltaikanlagen im Bereich der Dächer, da diese energietechnisch umweltschonend arbeiten, das Klima schützen und somit städtebaulich eine sinnvolle Einrichtung darstellen.

Um zu vermeiden, dass durch Grundstückseinfriedungen ungewollte Trennwirkungen entfaltet werden und das Lokalklima beeinträchtigen (Kaltluftstau), wird festgesetzt (3.2), dass Mauern, Betonsockel und Mauersockel grundsätzlich unzulässig sind, sofern es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Erforderlich Stützmauern in Hangbereichen auf den Grundstücken selbst bleiben von der Festsetzung unberührt.

Einfriedungen sind daher nur in Form von Laubhecken, naturbelassenen Holzzäunen oder Drahtgeflecht in Verbindung mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zulässig.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen getroffen (3.3), um eine gewisse gestalterische und ökologische Qualität des Gebietes bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten. In den Mischgebieten gilt: Mindestens 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche abzüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen, davon sind mind. 20% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Als Pflanzdichte wird benannt je 25 m² Grundstücksfreifläche ein Baum und je 1 m² Grundstücksfreifläche ein Strauch.

Für die Anpflanzung von Laubgehölzen und -sträuchern sind auf der Plankarte eine Artenauswahl des Pflanzgutes sowie Hinweise zu den Pflanzabständen aufgeführt.

2.6 Sonstige Hinweise

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.

3 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 Satz 1 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.

3.1 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gilt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung unter anderem, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b³ BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG). Das nächstgelegene Gebiet befindet sich mit dem VSG 5421-401 „Vogelsberg“ jedoch ca. 15 m nordwestlich des Plangebietes. Das nächste FFH-Gebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet 5420-304 „Laubacher Wald“ ebenfalls westlich bzw. nordwestlich in ca. 1.6 km Entfernung.

Das VSG „Vogelsberg“ ist innerhalb der umliegenden Flächen vollkommen von bebauten Bereichen umgeben. Die innerhalb der bestehenden Bebauung vorbereiteten Änderungen greift jedoch nicht in Biotope ein, welche die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete unterstützen oder Lebensraumtypen darstellen. Demnach können trotz der recht geringen Distanz erhebliche negative Auswirkungen ausgeschlossen werden. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung ist jedoch insbesondere auf evtl. Auswirkungen bezüglich der in den Erhaltungszielen geführten Brut- und Zugvogelarten zu achten.

Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes (rote Fläche) und den nächsten Natura 2000 – Schutzgebieten



Abb. 4: Quelle: www.hessenviewer.hessen.de

genordet, ohne Maßstab

³ Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

3.2 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes sind unabhängig von den Betrachtungen hinsichtlich der Auswirkungen auf Europäische Schutzgebiete zu überprüfen. Insbesondere sind hierbei Europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die über die Bundes-Artenschutzverordnung streng geschützten nationalen Arten zu betrachten.

Die Flächen des Plangebietes werden von den bestehenden gewerblichen Anlagen im Norden, zwei Wohnhäusern und dem Alten- und Pflegeheim im Süden sowie von einzelnen Grünflächen mit zerstreut vorkommenden Gehölzen eingenommen. Die Grünflächen weisen ein stark eingeschränktes Artenspektrum nitrophiler und weit verbreiteter Arten sowie meist recht junge Bäume bzw. Gehölze auf. Die Grünflächen mit Gehölzen sowie v.a. die gewerblichen Gebäude weisen dennoch Lebensraumpotenziale für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse auf.

Vögel:

Teilbereiche der Flächen des Plangebietes bieten für verschiedene Vogelarten günstige Habitate. Aufgrund der Nähe zu bestehenden dichten Bebauungen ist hierbei jedoch nicht mit störungsempfindlichen seltenen Arten zu rechnen. Brutvorkommen allgemein verbreiteter Vogelarten – welche zumeist einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen – sind innerhalb dieses Bereiches zu erwarten, konnten jedoch im vorliegenden Fall aufgrund der Jahreszeit nicht erhoben werden.

Die Vogelarten in günstigem Erhaltungszustand (Erhaltungszustand gemäß dem „Ampelschema“ für die hessischen Brutvögel landesweit als günstig („grün“) bewertet) können weiterhin entsprechend der Angaben des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen⁴ einer vereinfachten Prüfung unterzogen werden. Dementsprechend wird für diese Arten davon ausgegangen, dass:

- Es sich hierbei um in der Regel euryöke/ubiquitäre Arten handelt, die jeweils landesweit mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen.
- Damit wird im Regelfall die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (betreffend des Lebensraumschadungsverbotes nach Nr. 3 und des Tötungsverbotes nach Nr. 1 des § 44 Abs. 1 BNatSchG) weiterhin erfüllt bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (betreffend des Störungsverbotes nach Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG) bleibt weiterhin gewahrt und die Schädigungs- bzw. Störungstatbestände kommen nicht zum Tragen.

Da im vorliegenden Fall in der direkten Umgebung des Plangebietes weitere Flächen mit ähnlichen Habitatpotenzialen bspw. innerhalb der umliegenden Hausgärten oder der nördlich anschließenden Freiflächen mit Gehölzen vorliegen, können die ökologischen Funktionen im Umfeld erhalten bleiben. Vorsorglich wird bezüglich der Rodung der Gehölze auf die Maßgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen, welcher um den Individuenschutz zu gewährleisten, Rodungen außerhalb der Brutperiode, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Anfang März, vorschreibt. Zudem wird empfohlen im Bereich möglicher neuer Gebäude einige Nistkästen für Gartenvögel anzubringen, um somit das Habitatpotenzial für Vögel innerhalb des Plangebietes zu erhalten und weiterhin artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Damit sind zum derzeitigen Informationsstand bezüglich der Avifauna keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

⁴ Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, HMUeLV, Wiesbaden, 2009

Fledermäuse:

Bezüglich der Artengruppe der Fledermäuse können Vorkommen vor allem von Gebäudefledermausarten (z.B. Zwerg-, Fransen-, Breitflügelfledermaus, Braunes Langohr oder Großes Mausohr), welche sich grundsätzlich häufig in älteren Gebäuden und Industrieanlagen Quartiere einrichten, im Bereich der bestehenden Bebauung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei zukünftigen Abrissarbeiten muss deshalb eine Überprüfung eventueller aktueller Vorkommen auf Ebene der dann notwendigen Abrissgenehmigungen erfolgen.

Bei Neuerrichtung von Gebäuden können zur Förderung des Habitatpotenzials mit einfachen und kostengünstigen Mitteln wie bspw. dem Anbringen von Fledermauskästen an dem Gebäude sinnvolle Maßnahmen zum Schutz der gefährdeten Fledermausarten in die Planung integriert werden und artenschutzrechtliche Konflikte im Zuge von Vermeidungsmaßnahmen gelöst werden.

Weitere Artengruppen wie z.B. Amphibien oder Reptilien können aufgrund der im Plangebiet vorhandenen bzw. fehlenden Strukturen (keine Flachgewässer oder Feuchtbiotope sowie keine trockenwarmen Bereiche mit Steinhäufen etc.) ausgeschlossen werden.

Fazit:

Eine abschließende Beurteilung kann zum derzeitigen Informationsstand nur teilweise erfolgen. Bei Integration der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen (Rodung der Gehölze außerhalb der Brutperiode, Anbringen von Nistkästen für Vögel und Fledermauskästen an den neuen Gebäuden) können eventuell auftretende Konflikte mit dem Artenschutz jedoch voraussichtlich erfolgreich vermieden werden. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.4 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 nicht erkennbar. Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 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).

4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind bereits Bestand und in der *Vogelsbergstraße* verlegt. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem, der Anschluss des Bauvorhabens, das durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet wird, ist möglich.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. § 55 Abs. 2 WHG benennt die Grundsätze der Abwasserbeseitigung:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da § 55 Abs. 2 WHG unmittelbar geltendes Recht darstellt und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten ist, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen, die dazu beitragen, den Versiegelungsgrad zu minimieren. Hierzu gehören die Festsetzungen

- zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen,
- zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, wonach mindestens 40 % der Grundstücksfreiflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen sind und davon 20% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind sowie
- über die Art der Befestigung der Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in Abhängigkeit von den Untergrundverhältnissen vor Ort zu versickern. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Bauantrag nach §§ 55-58 HBO gibt es die konkrete Form der Versickerung gemäß den einschlägigen Vorgaben (§ 39 HBO) und die Verpflichtungen des Hess. Wassergesetzes (§ 42 HWG) und der Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 WHG) zu beachten, zu prüfen und festzulegen. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den räumlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten (Einhaltung der für die Trinkwasserschutzgebiete geltenden Verordnungen).

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.

Im Vorfeld möglicher Versickerungsmaßnahmen ist jedoch ein Boden- und Baugrundgutachten zu erstellen.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in den Trinkwasserschutzgebieten der Stadt Schotten „Brunnen am Fahrerlager“ Zone III und der OVAG „Kohden-Rainrod“ Zone IIIB. Die hierfür geltenden Schutzgebietsverordnungen sind zu berücksichtigen.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altlasten sind der Stadt Schotten im Plangebiet nicht bekannt.

5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Straßen *Zum alten Feld* und *Vogelsbergstraße* bereits gesichert. Ein Ausbau der vorhandenen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Innerhalb des Plangebietes bedarf es keiner zusätzlichen Erschließungswege. Die das Plangebiet begrenzenden Straßen sind als verkehrsberuhigte Straßen (Tempo-30-Zone) ausgewiesen, wodurch die Wohn- und Aufenthaltsqualität erhöht wird.

Im Bereich des Übergangs Parzelle 108/10 und 105 wird ein Teil der katasteramtlichen Straßenparzelle für die Lagerung von Materialien und für die Nutzung durch Stellplätze in Anspruch genommen (siehe Abb. 5). Der tatsächliche Straßenraum liegt hinter der eigentlichen Parzellengrenze zurück. Die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sind in der Planung berücksichtigt und dargestellt, so dass der Bebauungsplan die Fläche des Mischgebietes vergrößert, die Darstellung der Baugrenzen sich aber auf die Parzelle 108/10 beschränkt. In der Straßenraumparzelle werden nun Grundstücksfreiflächen des Mischgebietes dargestellt.

Separate Parkflächen / Stellplätze werden im Plangebiet nicht ausgewiesen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Schotten.



Abb.5: Blick auf das Gebäude (Hausnummer 195) von Nordwesten her

6 Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

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

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.

Deutsche Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

OVAG

Im Planbereich befinden sich 0,4 kV-Kabel und Fernmeldekabel sowie eine Transformatorstation, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Bei notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel ist die ausfüh-

rende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich –um Störungen zu vermeiden- vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda, Tel. 06043-9810 in Verbindung setzt. Eine Aussage, wie der Anschluss an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an dem noch festzulegenden Anschlusspunkt benötigt wird. In Abhängigkeit davon wird entschieden, ob ein Anschluss an das vorhandene 0,4 kV-Kabelnetz erfolgt oder als Sonderstromkreis ab einer Trafostation ausgeführt wird. Bei einem entsprechenden Leistungsbedarf ist die Errichtung einer kundeneigenen Transformatorenstation erforderlich. Es besteht auch die Möglichkeit, die Station in einem geplanten Gebäude zu integrieren. Zur Abstimmung, wie der Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg in Verbindung

7 Brandschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich dürfte die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich gesichert sein. Eine abschließende Prüfung wird im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren vorgenommen.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 7.680m². Hier-von entfallen auf die Straßenverkehrsfläche 2.130m² (Bestand) und auf die Mischgebietsfläche 5.550m².

Bei einer GRZ von 0,6 können davon 3.330m² bzw. in Verbindung mit § 19 Abs.4 BauNVO maximal rund 4.444m² versiegelt werden.

9 Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Abfall

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 ff BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

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

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

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

Für den bei der Wohnhauserstellung anfallenden Erdaushub gilt ein Verwertungsgebot, sofern es sich hierbei um unbelastetes Bodenmaterial handelt. Der bei der Grünpflege anfallende Hecken- und Baumschnitt sollte der Grünabfallkompostierung zugeführt werden.

10 Denkmalschutz

Der Stadt Schotten sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt.

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.

11 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird derzeit durch Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geprägt. Geplant ist über die Änderung des Bebauungsplanes die zusätzliche Errichtung eines Wohnhauses einschl. Büro, das dem angrenzenden Betrieb zugeordnet werden muss. Aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten ergeben sich somit keine Veränderungen im Gebiet. Auch die östlich angrenzenden Nutzungen entsprechen, obwohl die Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, im angrenzenden Bereich zum Plangebiet eher dem eines Mischgebietes. Die westlichen Bereiche sind bereits als Mischgebiet ausgewiesen.

12 Kosten

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes werden der Stadt Schotten voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Verfahrensstand: Satzung

Schotten und Linden, 11/2010



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

Bearbeiter Schutzgebiete und Artenschutz: Dipl. Biol. Urs Reif