



Bauleitplanung der Stadt Schotten, Kernstadt

Begründung zum

Bebauungsplan „Zum alten Feld“

9. Änderung

Satzung

Planstand: 13.10.2016

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Mathias Wolf (Stadtplaner SRL / AKH)
Cathrin Ferber, B. Sc. Geographie

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30

Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planziel und Planerfordernis.....	4
1.2	Verfahrensstand	4
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.5	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	6
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	7
3	Inhalt und Festsetzungen	7
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO).....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)	8
3.3	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen in den Baugebieten (BauGB)	10
3.4	Wasserrechtliche Festsetzungen und Empfehlungen.....	10
4	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Belange	10
4.1	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.....	11
4.2	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima.....	12
4.3	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes	13
4.4	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	13
4.5	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	14
4.6	Vermeidung von Emissionen und Nutzung erneuerbarer Energien.....	14
4.7	Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	14
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	14
5.1	Überschwemmungsgebiet.....	14
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	14
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	16
5.4	Abwasserbeseitigung	17
5.5	Abflussregelung.....	17
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	18
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	19
6.1	Straßen und Verkehrsflächen.....	19
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	19
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr.....	19
6.4	Wasserversorgung	19
6.5	Abwasserentsorgung.....	19
6.6	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	19
6.7	Brandschutz.....	20
7	Immissionsschutz	22
8	Denkmalschutz	22
9	Erneuerbare Energien	22
10	Altlasten, Baugrund und Bergaufsicht	23

11 Bodenordnung 24

12 Flächenbilanz 24

13 Kosten 24

Abb. 1: Übersicht des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

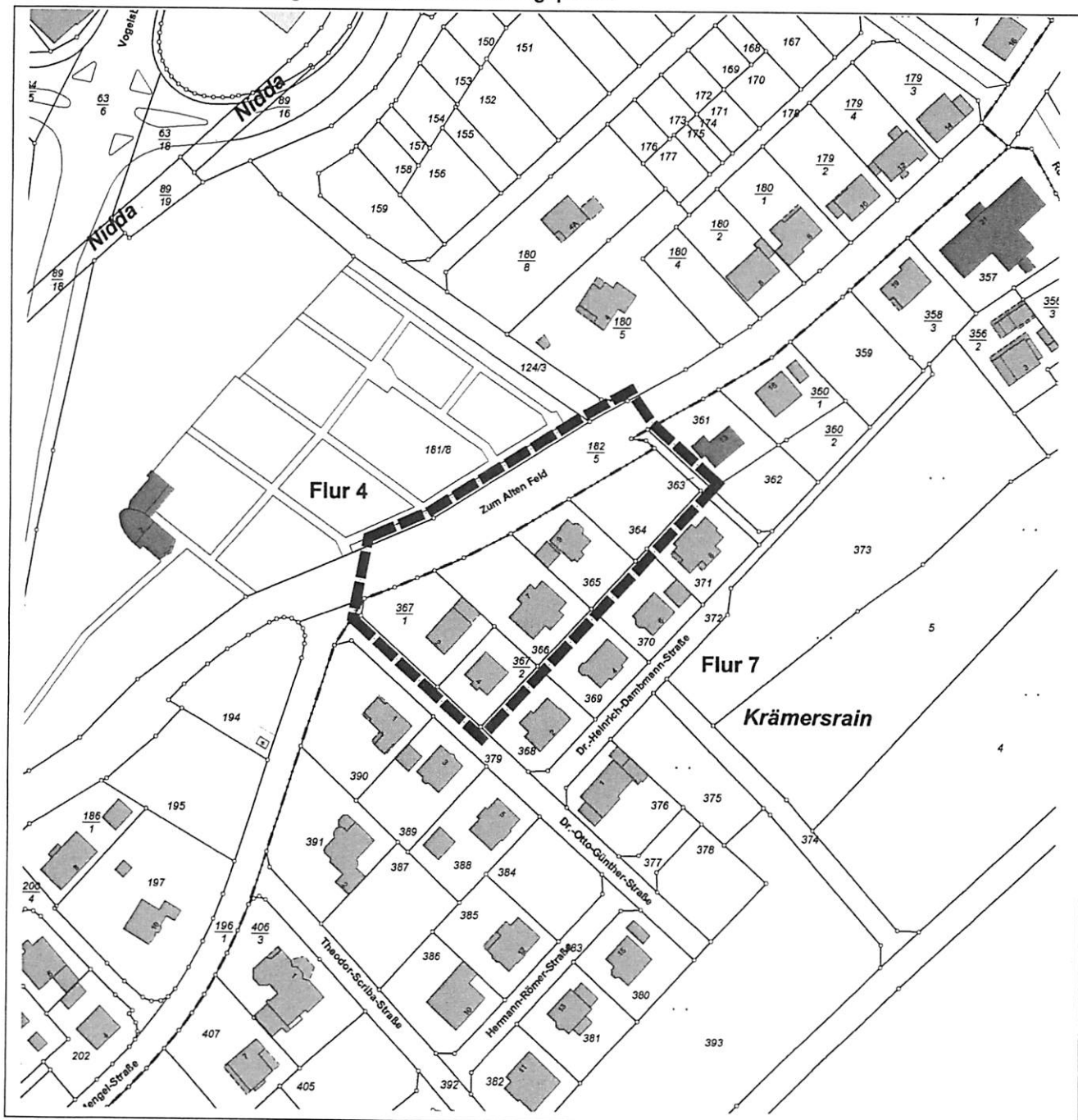


Abbildung ohne Maßstab, genordet

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum alten Feld“ – 9. Änderung am 25.06.2015 beschlossen. Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für das Flurstück 364 bei gleichzeitiger Anpassung der Baugrenzen an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse mit Möglichkeiten der Nachverdichtung. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und kann im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Abb. 2: Plangebiet im Luftbild

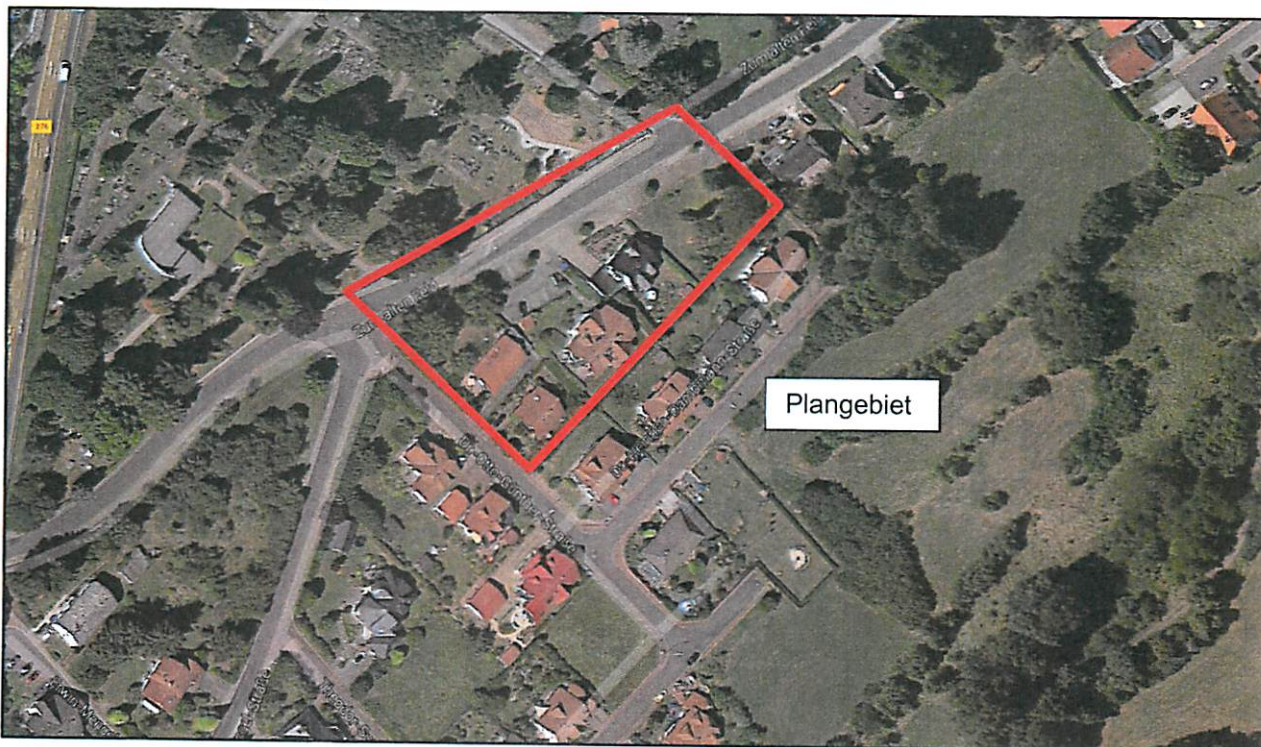


Abbildung ohne Maßstab, genordet

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB	25.06.2015 Bekanntmachung: 24.10.2015*
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 BauGB	02.11.2015 – 04.12.2015 Bekanntmachung: 24.10.2015*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 BauGB	Anschreiben: 29.10.2015 Frist: Analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	13.10.2016

*Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß der Hauptsatzung der Stadt Schotten Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge der geplanten Ausweisung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus 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 im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das am südöstlichen Rand der Kernstadt gelegene Plangebiet wird aus östlicher, südlicher und westlicher Richtung durch Wohnbebauung und in nördlicher Richtung durch einen Friedhof begrenzt. Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von insgesamt rd. 0,6 ha (5.639 m²). Der Bereich ist derzeit durch Wohnbebauung und einer Grünfläche geprägt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschränkt sich auf das Flurstück 182/5 tlw., Flur 4 sowie die Flurstücke 363 tlw., 364, 365, 366, 367/1, 367/2, jeweils Flur 7, Gemarkung Schotten.

1.4 Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan Mittelhessen** ist das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1)* dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung somit gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 3: Darstellung des Plangebiets im Regionalen Flächennutzungsplan 2010

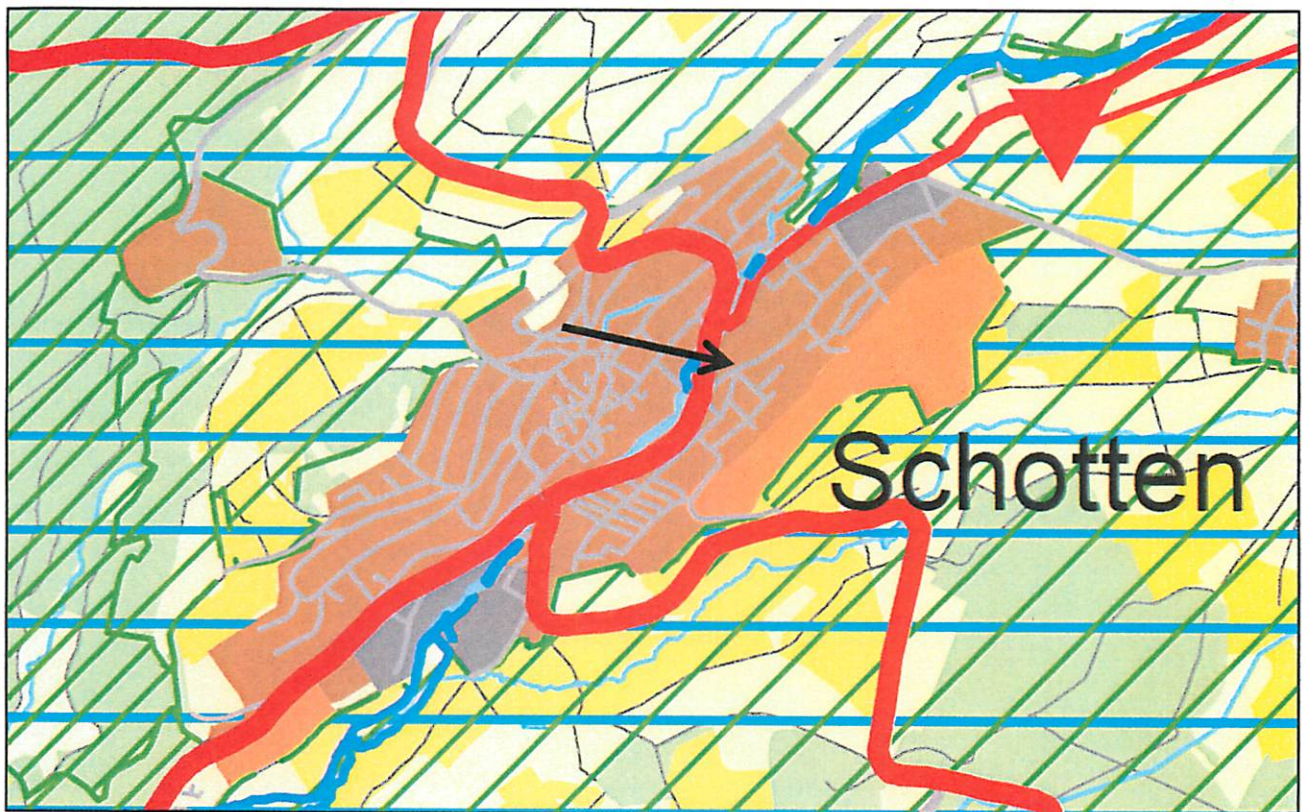


Abbildung ohne Maßstab, genordet

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schotten ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Zum alten Feld“ aus dem Jahre 1984 weist für das vorliegende Plangebiet öffentliche Grünfläche im Bereich des Flurstücks 364 sowie Allgemeines Wohngebiet für das übrige Plangebiet aus. Die umgebende Bebauung stellt sich als Wohnbebauung dar. Die Bebauung innerhalb des Plangebiets wird sich der Umgebung anpassen bzw. wird der Bestand gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung wird vollständig aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Lediglich die Baugrenzen werden an den tatsächlichen Bestand angepasst bzw. das Flurstück 364 für eine Bebauung vorbereitet.

Abb. 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Zum alten Feld“

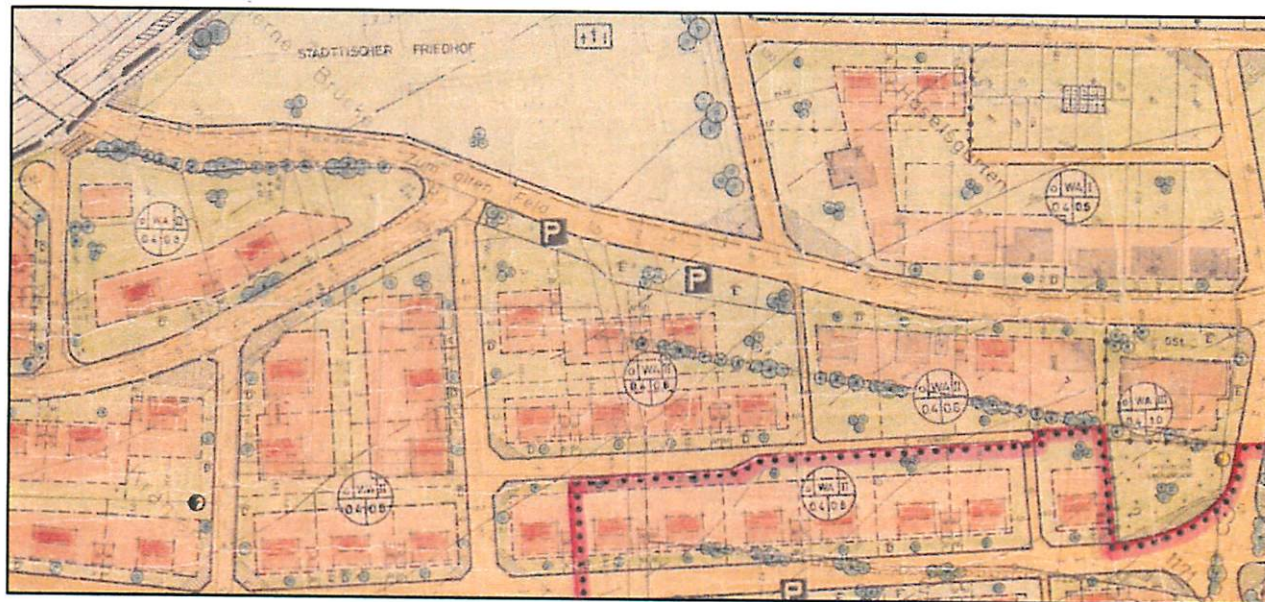


Abbildung ohne Maßstab, genordet

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Die Nachverdichtung im Innenbereich und Anpassung des Planes an den tatsächlichen Bestand stehen bei dem vorliegenden Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Schaffung von Bauplanungsrecht für das Flurstück 364. Weiterhin werden die Baugrenzen an die bestehenden Gebäude mit Erweiterungsmöglichkeiten angepasst.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Straßen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden aus dem angrenzenden und im Plangebiet vorhandenen Bestand und somit aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan abgeleitet.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs.5 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.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen, die die bisherigen Festsetzungen ersetzen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Umgebungsbebauung, um somit das charakteristische Gesamtbild des Siedlungsbereiches zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet unter der lfd. Nr.1 ein Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO aus (1.2.1.1).

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen; allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- (Anlagen für Verwaltungen),
- (Gartenbaubetriebe) und
- (Tankstellen).

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden, da nicht standortverträglich, ausgeschlossen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung (grau bei s/w – Abzügen), außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß (siehe Zeichenerklärung 1.2.3.2.1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs.3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Geschossflächenzahl (1.2.2.1), die Grundflächenzahl (1.2.2.2) sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (1.2.2.3) fest. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen (1.2.3.2) wird somit eine dem Standort und der geplanten Nutzung angemessene bauliche Nachverdichtung ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet unter der lfd. Nr.1 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich am Bestand bzw. an der geplanten Bebauung und lässt eine verträgliche Nachverdichtung des Innenbereiches zu.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet unter der lfd. Nr.1 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich im Plangebiet aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest und orientiert sich damit am umgebenden Bestand, sodass Neubauten sich optimal einfügen können.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **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 errichtet werden dürfen. Vorliegend sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen (West-Ost), dass auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können. Zudem sind nur Gebäude in offener Bauweise zulässig, um den Gebietscharakter zu bewahren.

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Übrigen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Abstände der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig (§ 23 Abs.5 BauNVO).

3.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen in den Baugebieten (BauGB)

Festsetzung (2.4) zur Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem bzw. wasserdurchlässigen Pflaster, um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren.

Hinweis 3.3: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch 1 m². Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen ist unzulässig.

3.4 Wasserrechtliche Festsetzungen und Empfehlungen

Gemäß Hinweis 4.1 wird die Thematik der Verwertung von Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen behandelt, mit dem Ziel, den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Ziel des Hinweises ist es, das überschüssige Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die einschlägigen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 Abs.2 WHG), § 37 Abs. 4 HWG sowie auf § 39 HBO verwiesen.

Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden.

4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. 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. Im Zuge der vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplanes „Zum alten Feld“ werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a

BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem 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, sodass ein Ausgleich im Zuge der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht erforderlich ist.

4.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen im Voreingriffszustand wurde im September 2015 eine Geländebegehung des Plangebietes durchgeführt. Bei der Fläche handelt es sich um eine Ruderalfläche mit aufkommenden Gehölzstrukturen. Südöstlich hat sich an der Grenze zum Nachbargrundstück ein ausgedehntes Brombeergestrüpp entwickelt. Südwestlich liegt zwischen dem angrenzenden Garten und der Untersuchungsfläche ein ca. 1m breiter Trampelpfad, der die Straße *Zum Alten Feld* mit der südöstlich gelegenen *Dr.-Heinrich-Dambmann-Straße* verbindet. Auf diesem Trampelpfad befinden sich hauptsächlich trittfeste Pflanzen wie Löwenzahn, Rotklee und Breitwegerich. Entlang des Trampelpfades wachsen ebenfalls Brombeersträucher. Nach Norden weist das Gelände keine Heckenstrukturen auf. Nach Westen wird es durch eine Mauer und eine Laubhecke vom Nachbargrundstück begrenzt. Dominiert wird das Gelände von 2 großen Thuja-Bäumen (*Thuja occidentalis*) und einer Linde (*Tilia spec.*). Darum gruppieren sich kleinere Gehölze wie Rhododendron, Flieder (*Syringa*), Esche (*Fraxinus spec.*) und ein kleines Nadelgehölz. Überall auf der Ruderalfläche finden sich Kirschschröbllinge. Quer über die Fläche liegen 2 Totholzbäume. Aufgrund der späten Jahreszeit ist keine vollständige Erhebung der Flora möglich. Es fanden sich aber u.a. folgende Pflanzen:

<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Taraxacum officinale</i>	Löwenzahn
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Rumex spec.</i>	Sauerampfer
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchenschnabel
<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch
<i>Dactylus glomerata</i>	Knäuelgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechende Günsel
<i>Hedera spec.</i>	Efeu
<i>Fragaria spec.</i>	Erdbeeren



Abb. 5: Blick von Westen nach Osten



Abb. 6: Blick von Norden nach Süden



Abb. 7: Trampelpfad mit Brombeerhecke und Linde



Abb. 8: Totholz

Verwilderte strukturreiche Ruderalflächen im Siedlungsbereich können für Insekten, Kleinsäuger und Kleinvögel wichtige Nahrungs- und Wohnhabitate sein. Gerade in den aufgeräumten Gärten mancher Wohnsiedlungen bieten sie einen wichtigen Rückzugsraum und Trittstein zu weiteren Lebensräumen. Auf der untersuchten Fläche fanden sich hauptsächlich allgemein häufige Pflanzen sowie einige standortfremde Gartenpflanzen (Thuja, Rhododendron, Flieder). Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist daher anzuraten, diese Bereiche im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans auf das Vorkommen geschützter Arten zu kontrollieren (z.B. im Rahmen einer biologischen Baubegleitung).

4.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Aus klimatischer Sicht handelt es sich bei dem Planungsgebiet um ein potentiell aktives Kaltluft- und potentiell aktives Frischluftentstehungsgebiet. Da es sich im besiedelten Bereich befindet, werden sich wahrnehmbare kleinklimatische Auswirkungen jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet selbst beschränken. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung beschränken sich somit vorwiegend auf das Plangebiet selbst, wo allenfalls mit einer weiteren geringfügigen Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist.

Zudem sind Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (mit aus betriebstechnischen Gründen zulässigen Ausnahmen, z.B. für Feuerwehzufahrten). Das Plangebiet liegt in keinem amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet der Zone IIB. Außerdem befindet es sich in einem Heilquellenschutzgebiet der Zone III der Stadt Schotten. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind mithin nicht zu erwarten.

4.3 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete des Schutzgebietsnetzwerks „Natura 2000“ vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5420-304 *Laubacher Wald* rund 2 km westlich und das FFH-Gebiet Nr. 5421-302 Hoher Vogelsberg rund 2,5 km östlich des Plangebietes. Darüber hinaus beginnt ca. 170 m südöstlich des Plangebietes das 6.364 ha große Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 *Vogelsberg*. Ca. 50 m südöstlich liegt das teilweise geschützte Biotop Nr. 40 „*Obstbaum-Gehölz südöstlich bei Schotten*“ (Biototyp-Nr. 02.100). Aufgrund der dazwischen liegenden Wohnhäuser ist jedoch durch die vorliegende Planung mit keiner Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete zu rechnen.

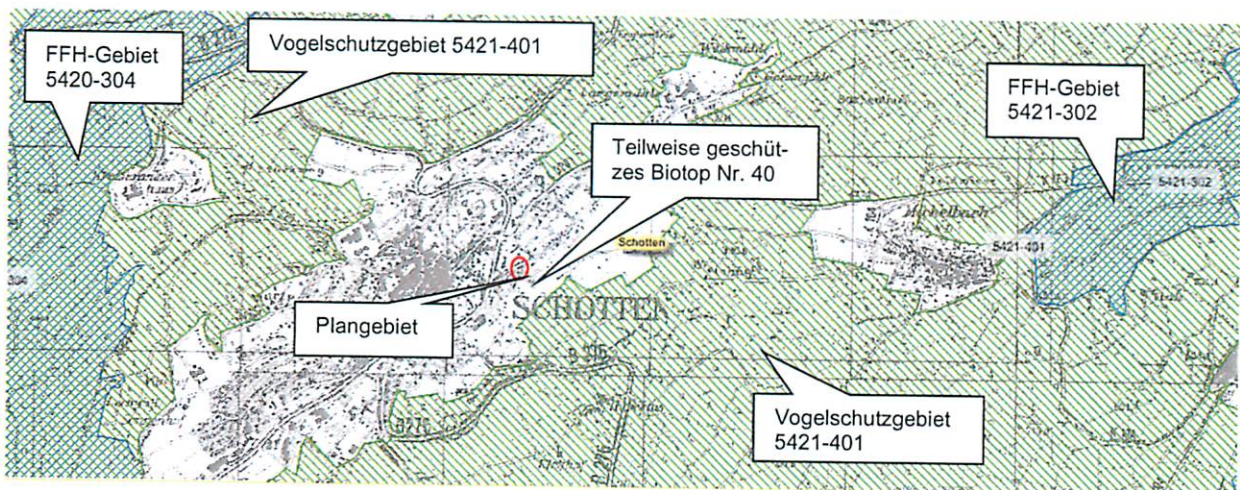


Abb. 9: Lage des Eingriffsbereichs zu Natura-2000-Gebieten; (Quelle: <http://hessenviewer.hessen.de> 10.02.2014)

4.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen.

4.5 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung voraussichtlich nicht betroffen. 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.

4.6 Vermeidung von Emissionen und Nutzung erneuerbarer Energien

Die durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich abgesicherte Nutzung fügt sich hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen entsprechend in den umgebenden Bestand und die angrenzenden Nutzungsstrukturen ein.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

4.7 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich abgesicherte Nutzung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Der Bedarf erhöht sich um die Menge für einen Bauplatz.

Deckungsnachweis

Die Deckung der Wasserversorgung erfolgt über den Bestand.

Technische Anlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise (2.4), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von zwei Trinkwasserschutzgebieten (Zone IIIA, Datum der Verordnung: 30.11.1988 und Zone IIIB, Datum der Verordnung: 23.03.1987).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes (Zone III, Datum der Verordnung: 15.07.1896).

Die Ge- und Verbote der Verordnungen gelten entsprechend.

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.

RP Gießen, Dez. 41.1 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kohden - Orbes - Rainrod der OVAG, Friedberg (StAnz. 19/87 S. 1112).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Stauseebrunnen der Stadt Schotten (StAnz. 52/88 S. 2859).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (Zone III) vom 19.02.1929.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Gesundheitsamt

Der Planbereich liegt innerhalb der weiteren Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Stauseebrunnen Schotten Zone IIIB sowie der OVAG-Rainrod Zone IIIB befindet. Die geltenden Schutzgebietsverordnungen sind daher zu berücksichtigen.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise (2.4), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

ten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise (2.4), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung wird derzeit geprüft.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zur einer deutlichen Reduzierung.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung ist bereist Bestand und erfolgt im Mischsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹ :

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 1,50 m 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 konkreten örtlichen 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 Stellplät-

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

zen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die erschließenden Straßen sind bereits Bestand.

6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO können Stellplätze auf den Grundstücken zugelassen werden (soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können), sodass im Ergebnis dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden kann.

6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Es befinden sich eine Haltestelle des ÖPNV im Bereich Vierstädtepark in ca. 0,5 km Entfernung.

6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets wird aus dem Bestand bezogen.

Eine Wasserleitung auf dem Flurstück 364 wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

6.5 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung ist bereits Bestand und erfolgt im Mischsystem.

Eine Abwasserleitung auf dem Flurstück 364 wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

6.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die Erschließung mit Infrastrukturleitungen ist Bestand und wird, sofern die Versorger die Leitungstrassen im Rahmen des Verfahrens angeben, nachrichtlich übernommen und in der Plankarte ergänzt.

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 Netzproduktion GmbH

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Es besteht Leitungsrecht auf dem Flurstück 364.

(Ist in der Plankarte durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Deutschen Telekom gesichert, Anmerkung Planungsbüro).

OVAG

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 20 KV und 0,4-KV Kabel und Fernmeldekabel vorlegt, sowie eine 20 kV Freileitung vorhanden, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Wir bitten, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel, die ausführende 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.

Für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von je 1,25 m Breite links und rechts der Kabeltrasse, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Nidda. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich. Sollte eine Änderung an unseren Anlagen, aus Ihrer Sicht, notwendig werden, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Die Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude/des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

6.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Gebietes wird aus dem Bestand bezogen.

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 Vogelsbergkreis, Brandschutz

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie 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 „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten. (HBO §§ 3 und 13).

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 – in Kraft ab 01.10.2002-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010, 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

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 – Technische Regeln – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das allgemeine Wohngebiet WA offene Bebauung

- der angegebene Geschossflächenzahl von 0,8
- der max. zulässigen 2 Vollgeschossen
- beträgt diese bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung

96 cbm/h = 1.600 l/min (192m³ für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf.

Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen 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. Sollte eine der oben aufgeführte Ersatzmaßnahme zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ lt. Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und den Vorgaben aus der DIN 14090 Fläche für die Feuerwehr entsprechen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung- verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschleifen, 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 Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle beim Vogelsbergkreis in 36341 Lauterbach festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

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 Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte (zugelassenes Hubrettungsgerät) von der Feuerwehr vorgehalten werden.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zu den ausgewiesenen Wohngebieten bzw. den vorhandenen Wohnnutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG bzw. der Baunutzungsverordnung (Trennungsgrundsatz) entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

8 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) hingewiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

9 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die 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 Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

10 Altlasten, Baugrund und Bergaufsicht

Der Stadt Schotten liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

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.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Der bei Bautätigkeiten anfallende Bauabfall, wie Baustellenabfall und unbelasteter Bauaushub, sollte getrennt gehalten und möglichst einer zeitnahen Verwertung zugeführt werden. Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

11 Bodenordnung

Für den Bereich des Plangebietes wird ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB voraussichtlich nicht erforderlich.

12 Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5.639 m ²
WA 1	3.917 m ²
Versiegelung im WA 1 (GRZ 0,4*)	1.567 m ²
Straßenverkehrsflächen (Bestand)	1.722 m ²

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Aufgrund der im Baugebiet festgesetzten Grundflächenzahlen von GRZ = 0,4 ist insgesamt eine Versiegelung von rd. 1.567 m² möglich (zzgl. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO). Hinzu kommt die Versiegelung durch die bestehenden Straßenverkehrsflächen, die jedoch je nach Ausbau und Straßenraumaufteilung geringer ausfallen kann.

13 Kosten

Die durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehenden Kosten können zum jetzigen Planungszeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden.

Schotten und Linden, 25.08.2016 und 13.10.2016



Bearbeitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner SRL / AKH
Cathrin Ferber, B. Sc. Geographie