

Bauleitplanung der Stadt Schotten, Stadtteil Burkhardts

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „In der Grohwiese“

Feststellungsexemplar

Planstand: 02/2021

Projektnummer: 182618

Projektleitung:

Franziska Licher, M. Sc. Geographie
M. Wolf, Stadtplaner AKH / SRL

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1 Vorbemerkungen 4

1.1 Veranlassung und Planziel..... 4

1.2 Verfahrensstand 5

1.3 Lage und Größe des Plangebietes 5

1.4 Übergeordnete Planungen 6

1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010..... 6

1.4.2 Flächennutzungsplan 8

1.4.3 Innenentwicklung 8

2 Städtebauliche Konzeption..... 10

3 Landschaftspflege und Naturschutz..... 12

3.1 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB 13

3.2 Artenschutz und Schutzgebiete 14

4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 14

4.1 Überschwemmungsgebiet..... 15

4.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz 15

4.3 Abwasserbeseitigung 17

4.4 Abflussregelung 19

4.5 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft 19

5 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur 20

5.1 Straßen und Verkehrsflächen 20

5.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr 20

5.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr 21

5.4 Wasserversorgung 21

5.5 Abwasserentsorgung 21

5.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien 21

5.7 Brandschutz 22

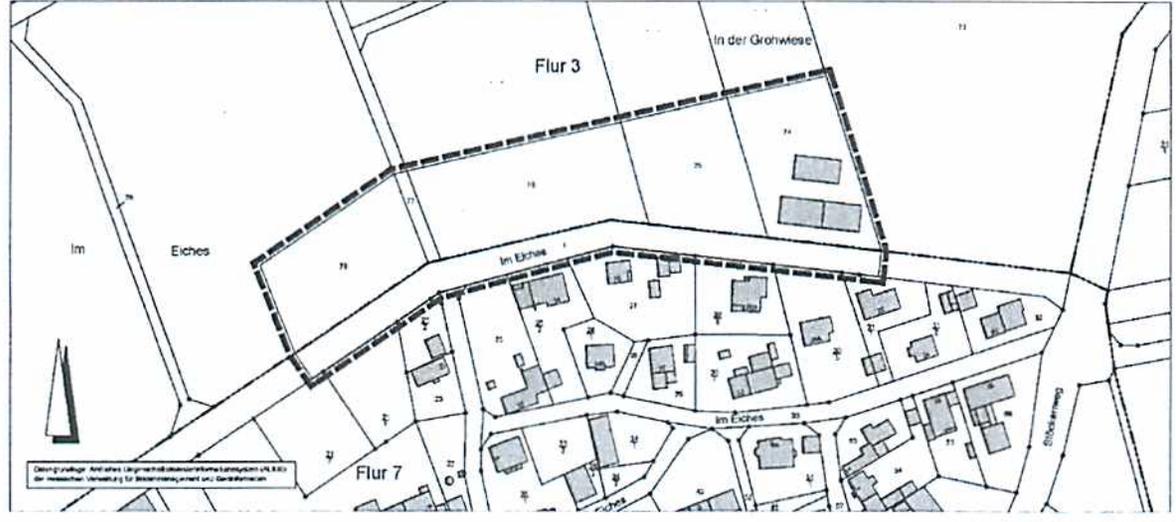
6 Flächenbilanz 24

7 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Bodenschutz 24

8 Denkmalschutz..... 28

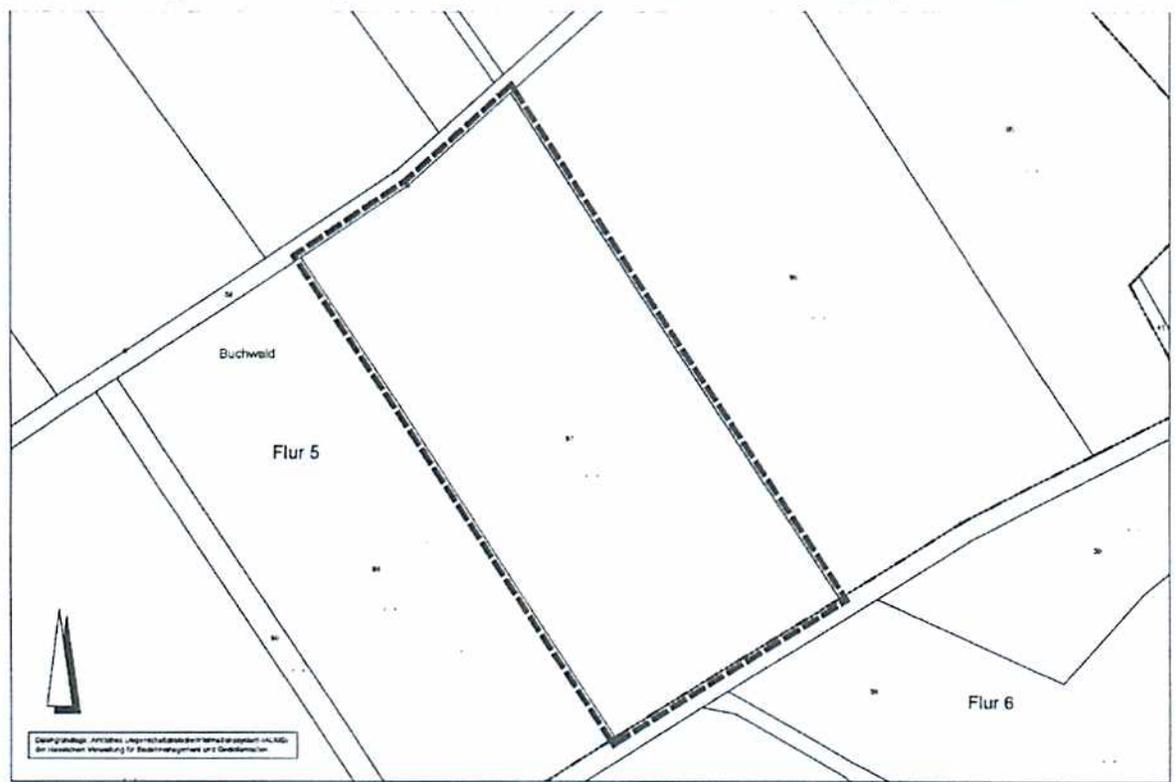
9 Immissionsschutz..... 29

Abb.1: Übersichtskarte des Geltungsbereiches Baugelände und externe Ausgleichsfläche
Das Baugelände liegt im Norden der Ortslage



ohne Maßstab, genordet

Die externe Ausgleichsfläche liegt rd. 580m östlich vom Ortsrand bzw. 250m von Sportplatz entfernt.



ohne Maßstab, genordet

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

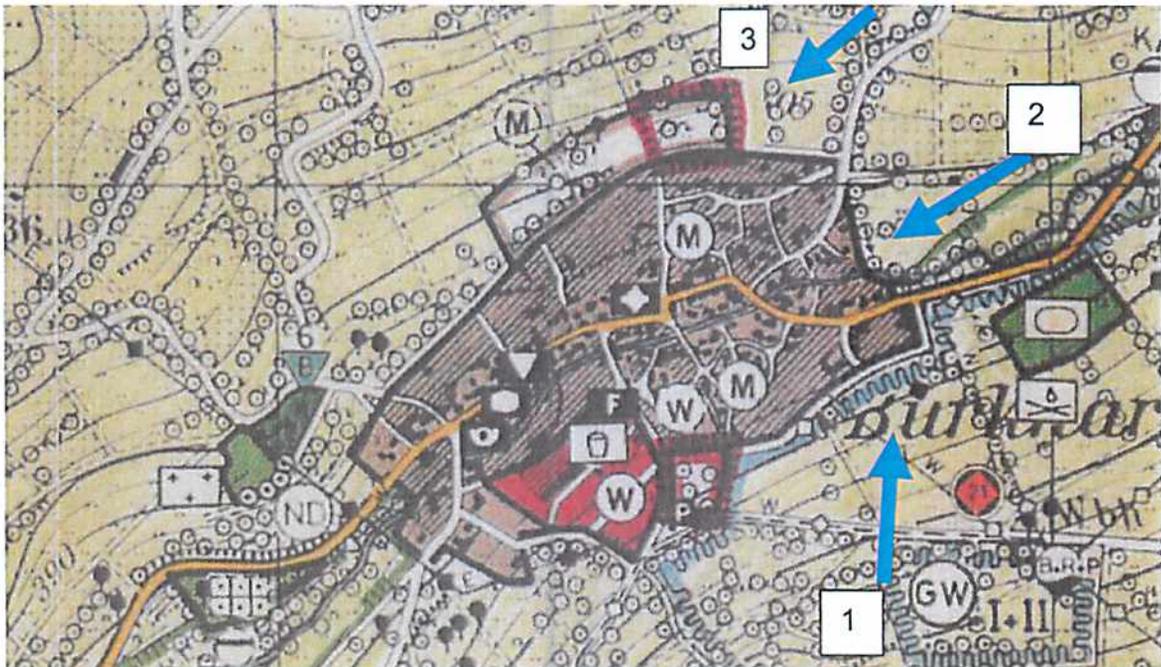
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat am 31.08.2018 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Grohwiese“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Stadtteil Burkhardts beschlossen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Errichtung von Wohngebäuden. Konkret war bisher die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO (BauNutzungsverordnung) geplant, um Wohnbaugrundstücke für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Entsprechend der angrenzenden Nutzungen (südlich Wohnbebauung) kann auf der Fläche künftig ebenfalls eine Wohnnutzung mit einer Unterteilung in ca. 7 Bauplätzen entwickelt werden. Art und Maß der baulichen Nutzung sind in Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung sowie auf die Lage am Ortsrand des Stadtteils Burkhardts aufeinander abgestimmt. Im Rahmen des Planungsprozesses wurde der Geltungsbereich nach Osten hin erweitert und die lw. Gebäude und Nebenanlagen mit in die Planung aufgenommen. Es erfolgt nun eine Ausweisung des Gebietes als Dorfgebiet, um die im Nebenerwerb und teilweise als Hobby lw. genutzten Gebäude zu erfassen und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Erschließung des Dorfgebietes ist im Süden durch die Straße *Im Eiches* gegeben, sodass die Grundstücke durch die bereits bestehende Erschließungsstraße erschlossen werden können.

Im Vorfeld der Planung wurden mit dem Ortsvorsteher drei Flächen in der Ortslage für die Ausweisung eines Baugebietes näher betrachtet. Das im wirksamen FNP dargestellte geplante Mischgebiet im Nordwesten kam aufgrund der Nähe zu einem lw. Aussiedlerhof nicht in Betracht.

Abb. 2: Wirksamer Flächennutzungsplan



Die Flächen wurden nach den Kriterien der Grundstücksverfügbarkeit, Erschließung, Topographie und mögliche städtebauliche Konflikte oder rechtliche Restriktionen bewertet. Beim südlichen Gebiet 1 war die Grundstücksverfügbarkeit gegeben und naturschutzrechtliche Restriktionen lagen nicht vor. Die Fläche ist jedoch nicht erschlossen, topographisch deutlich ungünstiger und es handelt sich um einen Nordhang. Zudem ist die Nähe zum östlich angrenzenden Sportplatz aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kritisch zu bewerten.

Das östliche Gebiet 2 liegt im Vogelschutzgebiet und teilweise im Auenbereich, die Grundstücksverfügbarkeit wäre nur bedingt gegeben und eine Erschließung ist nicht vorhanden.

Verbleibt das nördlich Gebiet 3. Hier ist die Erschließungsstraße bereits vorhanden, die Fläche liegt nicht im Vogelschutzgebiet, es bestehen keine rechtlichen Restriktionen und die Grundstücke sind verfügbar. Aufgrund dieser Sachlage bei der Bewertung möglicher neuer Baugebiete im Stadtteil Burkhardts hat sich die Stadt für die Ausweisung des Baugebietes *In der Grohwiese* entschlossen, um den Eigenbedarf und der Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtteil Burkhardts gerecht zu werden.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	31.08.2018 Bekanntmachung 09.02.2019*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB	11.02.2019 – 08.03.2019 Bekanntmachung: 09.02.2019*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB	Anschreiben 06.02.2019 Frist 08.03.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	16.11.2020 – 23.12.2020 Bekanntmachung: 07.11.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB	Anschreiben 12.11.2020 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	25.02.2021

*Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Stadt Schotten im Kreisanzeiger.

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wurde im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung und FNP-Änderung aufgestellt und durchgeführt.

Es lagen Gründe vor (Corona-Pandemie), die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat um eine Woche zu verlängern.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Burkhardts, nördlich angrenzend zur bestehenden Wohnbebauung und wird südlich über die Straße *Im Eiches* erschlossen.

Größe: rd. 1,22 ha (Dorfgebiet und 1,69 ha Ausgleich)

Lage: Nordöstlicher Bereich des Stadtteils Burkhardts

Flurstücke: Betroffen sind die Flurstücke 74tlw., 75tlw., 76tlw., 77tlw., 78tlw. in der Flur 3 und das Flurstück 1tlw. in der Flur 7, Gemarkung Burkhardts. Hinzu kommt die externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Burkhardts Flur 5, Flurstück 97.

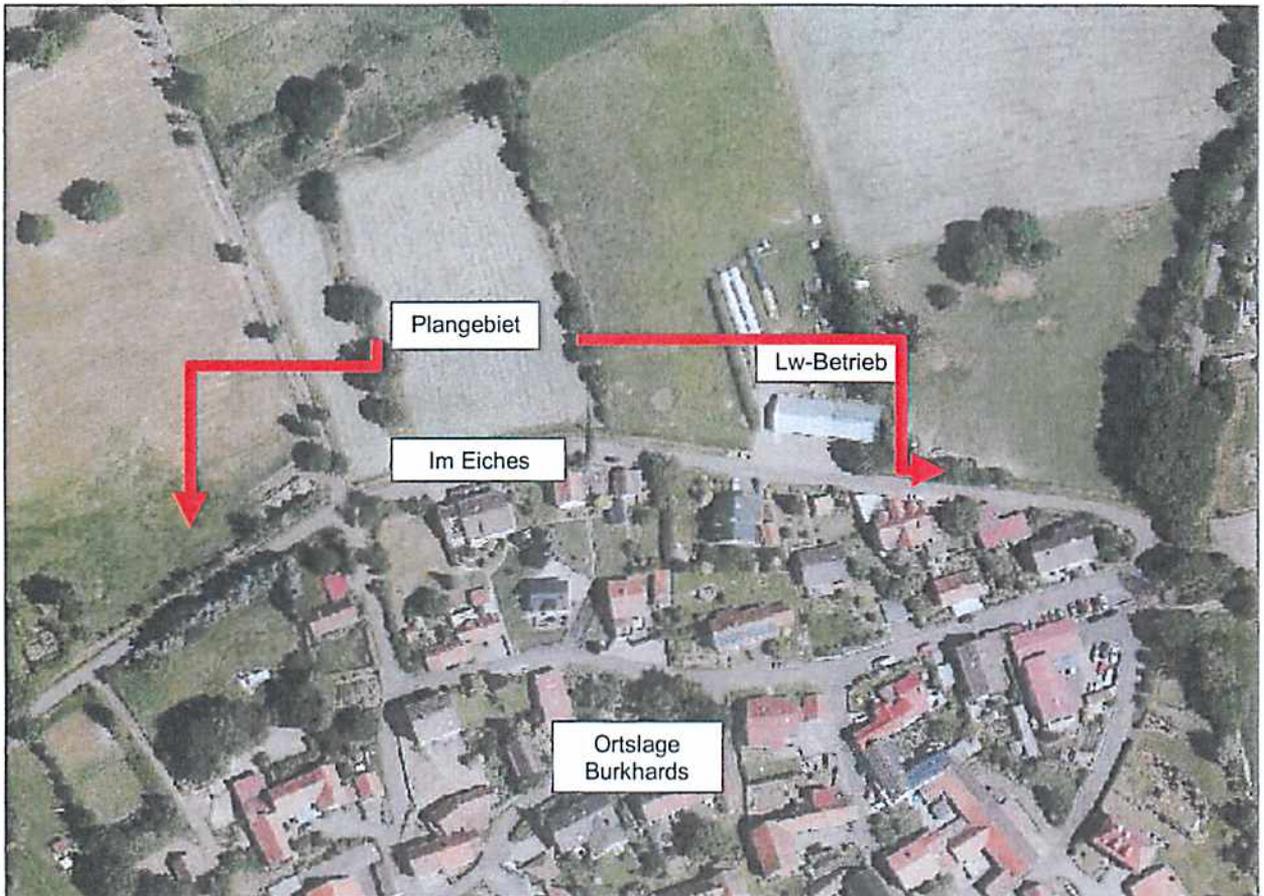
Exposition: Das Plangebiet steigt in Richtung Norden.

Nutzung: landwirtschaftliche Flächen

Angrenzende Nutzungen: In südlicher Richtung grenzen Wohnnutzungen an. In östlicher Richtung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Geplante Ausweisung: Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Abb.3: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung, auf Basis von: www.geoportal.hessen.de (31.01.2019)

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

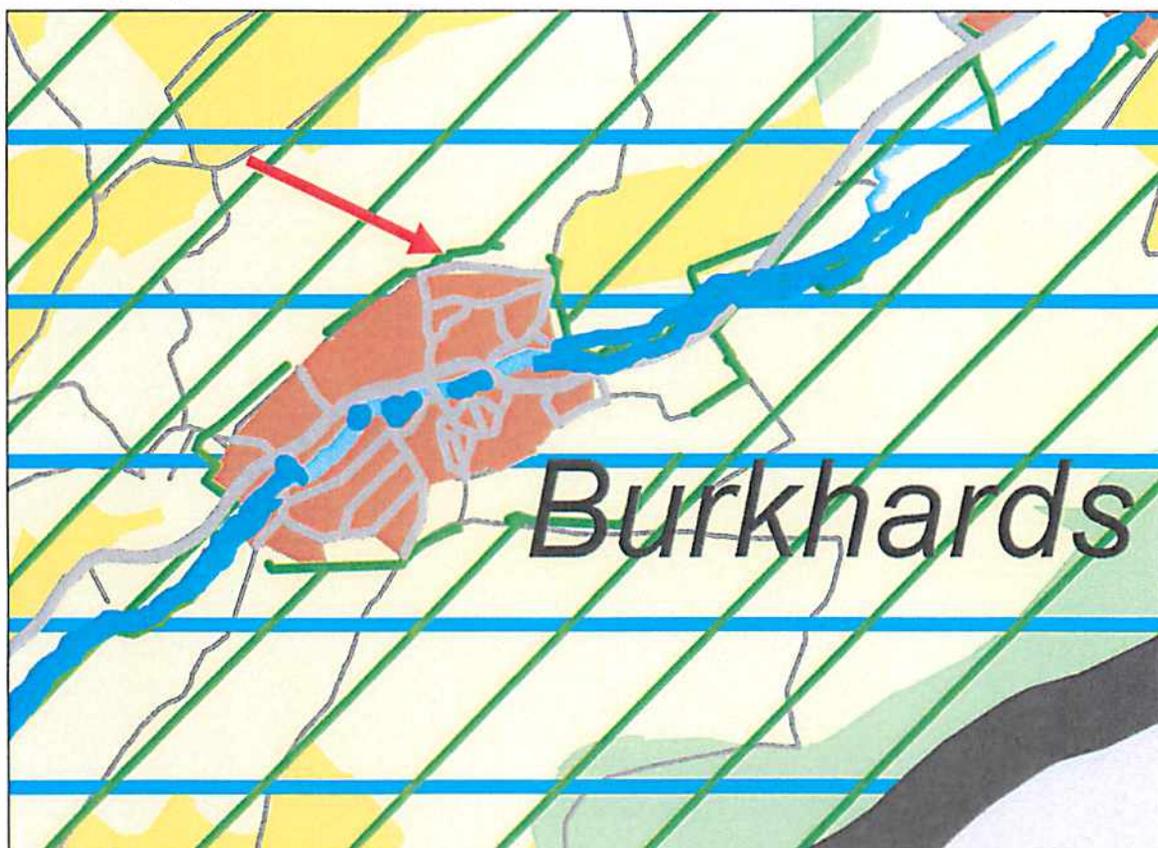
Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) ausgewiesen.

Gemäß der Zielvorgabe 5.2-4 gilt für die Ortsteile, dass die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt ist. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen

maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Stadt enthalten und soll in den Vorranggebieten Siedlung Bestand gedeckt oder falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen- am Rande der Ortslagen zu Lasten der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz realisiert werden.

Das geplante Baugebiet ist im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Das Plangebiet (Dorfgebiet) hat eine Größe von 0,71 ha, mit rund 6-7 Bauplätzen und lw. Gebäuden. Es liegt bereits eine Interessentenliste mit 5-6 Interessenten vor, aus welcher hervorgeht, dass überwiegend der Eigenbedarf des Ortsteils mit dem vorliegenden Baugebiet gedeckt werden soll und kann. Im Kapitel 1.4.3 wird auf die Innenentwicklung und das IKEK -Programm eingegangen, das allerdings für Schotten-Burkhardts Ende des Jahres ausläuft (2020). Die Erschließung ist durch die südlich angrenzende Erschließungsstraße *Im Eiches* gesichert.

Abb.4: Regionalplan Mittelhessen 2010



In Bezug auf das Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) kann ausgeführt werden, dass unter den textlichen Festsetzungen zahlreiche eingriffsminimierende Festsetzungen aufgeführt sind, die den Bodenhaushalt und Grundwasserhaushalt schützen. Z.B. der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Gehwegen und Zufahrten sowie Hofflächen, Anpflanzungsmaßnahmen im Baugebiet und die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Darüber hinaus ist die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet auf der Plankarte gekennzeichnet, so dass im Rahmen der einzelnen Bauanträge die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung

zu beachten sind. Somit kann auch gewährleistet werden, dass die raumordnerischen Grundsätze zum Bodenhaushalt und Grundwasserhaushalt in der vorliegenden Bauleitplanung beachtet werden.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schotten aus dem Jahr 1997 stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen Planung (westlicher Planbereich) und einen von der Genehmigung auszunehmender Bereich (östlicher Planbereich) dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung entgegen und erfordert dementsprechend eine Änderung des Flächennutzungsplanes in eine gemischte Baufläche im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB.

1.4.3 Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Als ursprüngliches Planziel des Bebauungsplanes war eine nachfrageorientierte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d.§ 4 BauNVO im Norden des Ortsteils Burkhardts. Mit Einleitung der Entwurfsoffenlage erfolgte jedoch aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und des dörflichen Charakters des Ortsteiles Burkhardts die Ausweisung eines Dorfgebietes i.S.d. § 5 BauNVO für den vorliegenden Bebauungsplan.

Baulückenkataster

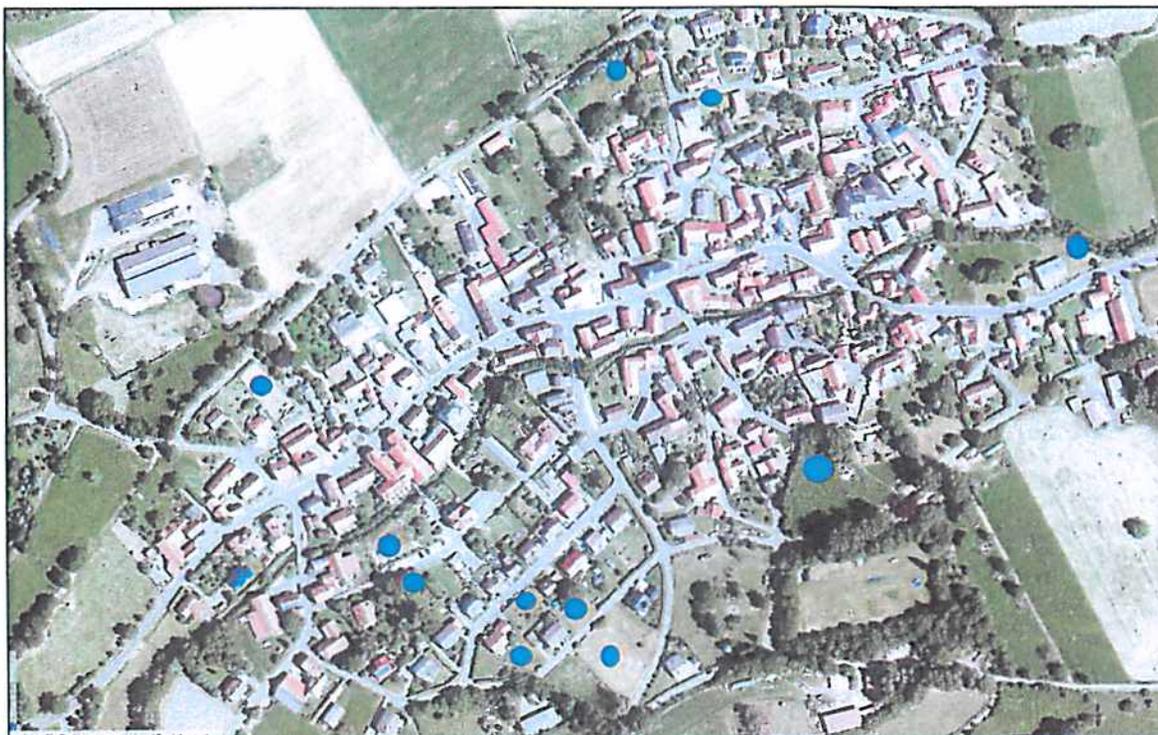
Die Stadt Schotten führt ein Baulückenkataster, indem die fehlenden Bauplätze lt. Bebauungsplänen sowie die Erfassung der möglichen Baulücken nach § 34 BauGB aus Sicht der Gemeinde erfasst werden.

Wie in der Abb.5 erkennbar ist, handelt es sich bei der Ortslage um einen sehr kompakten Siedlungskörper, der im Kernbereich keinerlei Baulücken aufweist. Darüber hinaus ist der Siedlungskörper durch zahlreiche landwirtschaftliche Gebäude und Nutzungen und durch die Topographie geprägt. Eine größere Freifläche mit vorgegebener Erschließung, auf der mehrere Baugrundstücke entwickelt werden können, existiert nicht. Auch Gewerbebrachen und aufgegebene Grundstücke sind nicht vorhanden.

Somit verbleiben einzelne Baulücken, die aber in fast allen Fällen zu den angrenzenden Gebäuden und Nutzungen gehören und z.B. Hof- und Lagerflächen zu landwirtschaftlichen Betrieben, als Garten (Grabenland/Rasen) oder als Parkanlage genutzt werden. Die Stadt Schotten überprüft regelmäßig die Verfügbarkeit von privaten unbebauten Flurstücken.

Die Stadt Schotten ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Aus diesem Grund wurde ein Baulückenkataster erarbeitet. In jedem Ortsteil wurden die Baulücken ermittelt, sodass bei Bauanfragen an allererster Stelle versucht wird auf die innerörtlichen Baulücken der Kommune zurückzugreifen. Innerhalb des Stadtteils Burkhardts gibt es keine städtischen Flächen, die für eine weitere Innenentwicklung genutzt werden können. Die derzeit noch unbebauten Bereiche befinden sich in privater Hand, wodurch kein Zugriff auf diese Flächen besteht. Bei der Ermittlung der Baulücken, diese Abfrage erfolgte im Jahr 2011 im Rahmen eines IKEK und eine entsprechende Überarbeitung hat im Jahr 2018 stattgefunden, wurden nur 12 freie Grundstücke ermittelt, wovon sich nur ein Eigentümer verkaufsbereit gezeigt hat. Zwei dieser Grundstücke befinden sich am nördlichen bzw. nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Burkhardts, während sich ein weiteres Grundstück im Norden der Ortslage, aber nicht unmittelbar am Ortsrand befindet. Alle weiteren Grundstücke befinden sich im Süden des Ortsteils und südlich der Nidder. Seitens der Gemeinde fehlt jedoch die Handhabe die Baugrundstücke im Besitz privater Eigentümer, ohne deren Einverständnis zu mobilisieren, sodass diese für eine Bebauung nicht genutzt werden können.

Abb.: 5: Ortslage Burkhardts inkl. Darstellung der Baulücken*



Quelle: natureg-viewer, Abfrage 11.11.2020

* Darstellung der Baulücken mit blauem Punkt

Baugebietsausweisungen

In der Stadt Schotten hat in den letzten Jahren eine aktive Ausweisung von Wohngebieten, bspw. durch die Bebauungspläne „Zum alten Feld“ aus dem Jahr 1984 und „Zum alten Feld II“ aus dem Jahr 1996 in der Kernstadt. Auch durch den Bebauungsplan „Stirn“ aus dem Jahr 2003 konnten 32 Baugrundstücke sowie durch den Bebauungsplan „Am Breungeshainer Weg“ 67 weitere Baugrundstücke generiert werden. Auch in den weiteren Stadtteilen wurde in den vergangenen Jahren die Bauaktivität vorangetrieben.

Für den Ortsteils Burkhardts erfolgte in den letzten Jahren jedoch nur eine geringe Ausweisung neuer Baugrundstücke.

Im Jahr 1968 wurde der Bebauungsplan „Mühlwiese“ aufgestellt, durch den in Burkhardts neue Wohnbauflächen ausgewiesen wurden. Dieser Bebauungsplan wurde anschließend im Jahr 2003 geändert, um im südlichen Bereich des ursprünglichen Plangebietes weitere Bauplätze zu schaffen. Sechs der nicht verfügbaren Baulücken befinden sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Zudem ist anzumerken, dass bereits sieben Interessenten ihre Kaufbereitschaft für die neu auszuweisenden Baugrundstücke des vorliegenden Plangebietes bekundet haben, sodass der Bedarf an Wohnland im Stadtteil Burkhardts vorhanden und eine Ausweisung von neuem Wohnland daher als sinnvoll erachtet wird.

Da der Bedarf und die Nachfrage nach Baugrundstücken durch junge Familien gegeben ist und nachgewiesen werden kann, hält die Stadt an der Ausweisung des Gebietes fest, zumal das Gebiet bereits erschlossen ist und eine sinnvolle Abrundung der nördlichen Ortslage darstellt. Zudem gibt es bereits sieben Kaufinteressenten für die vorliegenden Baugrundstücke, die durch den Bebauungsplan ausgewiesen werden. Durch die Planung und Neuausweisung der Baugrundstücke und durch den Zuzug neuer Familie erfolgt daher eine Stärkung des ländlichen Raumes im Vogelsbergkreis, die trotz fehlender raumordnerischer Zielvorgaben eine gewichtige Bedeutung für die Region einnimmt und daher gerechtfertigt ist.

2 Städtebauliche Konzeption

Die Stadt Schotten hat sich grundsätzlich mit der Thematik der Innenentwicklung beschäftigt und bereits im Jahr 2011 im Zuge der Bearbeitung eines IKEK (Integriertes kommunales Entwicklungskonzept der Stadt Schotten) mit der Innenentwicklung und Mobilisierung von Bauplätzen in den Stadtteilen der Stadt auseinandersetzt. Die Mobilisierung von Baulücken im Stadtteil Burkhardts ist aus den in Kapitel 1.4.3 genannten Gründen nicht möglich. Mit der Ausweisung der neuen Bauplätze am Ortsrand verfolgt die Stadt gleichzeitig das Ziel, den Wohnstandort und die damit verbundenen Infrastrukturen (Schule, Kindergärten etc.) künftig zu sichern und die Qualität des Standortes im ländlichen Raum beizubehalten. Dazu gehört auch die Bereitstellung neuer Baugrundstücke, um den unterschiedlichen Wohnansprüchen der Bevölkerung gerecht zu werden. Bauplätze in dieser Form und Anzahl stehen in Burkhardts nicht mehr zur Verfügung, so dass der Bedarf an neuen Baugrundstücken durch die Ausweisung des Baugebietes auch künftig gedeckt werden kann. Die Ausweisung der 7 Bauplätze erfolgt für die Eigenentwicklung des Stadtteils Burkhardts. Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage und setzt die Siedlungsentwicklung im nördlichen Bereich der Erschließungsstraße *Im Eiches* fort. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Neben

diesen und o.g. erschließungstechnischen Vorgaben werden folgende städtebaulichen Parameter, die im Rahmen der Planung beachtet wurden, aufgeführt.

1. Geringst möglicher Erschließungsaufwand unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie.
2. Unterschiedliche Größen der Baugrundstücke für eine sozialgerechte Wohnnutzung.
3. Ausrichtung der Grundstücke nach Süden/Südosten/Südwesten, um sonnenoptimiertes Bauen (Niedrig- und Passivhaus) zu ermöglichen.
4. ökologische Gesichtspunkte zur Sicherung der Freiraum- und Wohnqualität im Plangebiet selbst (Ein- und Durchgrünung durch die Festsetzung der Grundstücksfreiflächen).
5. Gestalterische Vorgaben für das geplante Baugebiet, um einen harmonischen Übergang zur südlich angrenzenden Wohnbebauung (Bestand der Ortslage) zu sichern.
6. Abgrenzung des Baugebietes zum nördlichen Außenbereich durch Orientierung der Baugrenzen an der südlich angrenzenden Erschließungsstraße.

Eine mit leichter Einschränkung verbundene Süd/Südost bzw. Südwestausrichtung der Grundstücke und Gebäude ist in dem Plangebiet möglich. Somit sind die Vorgaben der § 1 Abs. 5 BauGB (Berücksichtigung allg. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Förderung kostensparendes Bauen, Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung und Vorgaben für erneuerbare Energien etc.) und § 1a Abs.1 BauGB (Berücksichtigung von Umweltschützenden Belangen) für die Planaufstellung zugrunde gelegt. Ausgehend von der Topographie sind die künftigen Baugrundstücke / Fenster (überbaubare Flächen i.S.d. § 23 BauNVO) hangparallel angeordnet, um die Grundstücke für ein sonnenoptimiertes Bauen in diesem Bereich zu nutzen. Somit werden die Voraussetzungen zur Errichtung eines Niedrigenergie- bzw. Passivhauses sowie einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch die Vorgaben des Bebauungsplanes geschaffen. Neben den möglichen Energieeinsparungen (Reduzierung des Heizwärmebedarfs durch solarenergetisch optimierte Stadtplanung) stehen wohnqualitative und gesundheitliche Aspekte im Vordergrund, die dadurch in der Qualität deutlich erhöht werden können. Verwiesen wird auf die umfangreiche Literatur zu diesem Thema. Aufgrund der solar- und energetisch optimierten Siedlungsentwicklung sowie einer eingeschränkten Sichtexposition des Plangebietes ist von der Festsetzung der Firstrichtung für die Gebäude abgesehen worden. Da die Grundstücke von der Topographie i.V.m. der Erschließungsplanung her fast einheitlich ausgerichtet werden konnten, geht die Stadt Schotten davon aus, dass sich die bisherige Siedlungsentwicklung und Gebäudestellung im Bereich der Erschließungsstraße *Im Eiches* auch im neuen Baugebiet fortsetzt. Die Homogenität des bisherigen Orts- und Landschaftsbildes für diesen Siedlungsbereich dürfte somit gewahrt bleiben.

Die bisherigen Nutzungsziffern der südlich angrenzenden Wohnbauflächen werden auch für das neu zu schaffende Dorfgebiet übernommen und entsprechend nachverdichtet, so dass sich die künftige Bebauung in die bestehende Bebauung einfügt.

Folglich orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Vorgaben u.a. am angrenzenden Bestand, um somit künftig im neuen Baugebiet ein charakteristisches und homogenes Gesamtbild für den Stadtteil zu erhalten und fortzuentwickeln. Grundsätzlich wird aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Errichtung von zwei Vollgeschossen vorgesehen. Im Plangebiet werden aufgrund der vorhandenen Topographie die Gebäude mit einer Oberkante Gebäude

von 11 m in der Höhe begrenzt, damit sich das Baugebiet in der Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt.

Insgesamt wird den in § 1 Abs.6 und 7 BauGB aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter dem Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

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 strukturiert und insbesondere um die sich aus dem 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 § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – 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, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsöffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung

2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen werden derzeit durchgeführt und werden im Anschluss ausgewertet. Die Umweltprüfung wurde zum Verfahrensschritt der Entwurfsbeteiligung mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 4.2). Aufgrund der Ausweisung der Bauflächen im Außenbereich sowie die Befestigung einer Erschließungsstraße ist eine differenzierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Zum Entwurf werden darüber hinaus externe Ausgleichsmaßnahmen bzw./oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen mit in die Planung aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff kompensieren.

3.1 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen ergibt in der vorliegenden Planung automatisch. Der Bebauungsplan bereitet im MD 1 und MD 2 einen Eingriff vor, dem die externe Ausgleichsfläche als

Ganzes zugeordnet wird. Eine Differenzierung zwischen den Eingriffen im Dorfgebiet und der öffentlichen Erschließung ist nicht erforderlich, da letztere bereits vorhanden ist.

3.2 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Schotten und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfs keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) oder geschützten Lebensstätten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor, die vom Eingriff unmittelbar bzw. direkt beeinträchtigt werden. Auch die Stellungnahmen der Fachbehörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben keine Erkenntnisse über planungsrelevante Arten im Plangebiet ergeben, so das im Umweltbericht eine Bewertung pot. vorkommender Arten aufgeführt ist.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der 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 § 62ff. HBO).

Des Weiteren ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. Oktober bis 28. Februar) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Vogelsbergkreis, Amt für Bauen und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde (04.12.2020)

1. Die beschriebenen Maßnahmen und Entwicklungsziele im Maßnahmenkonzept sind verbindlich festzusetzen. Im Umweltbericht werden sie stellenweise als Empfehlung formuliert. Dies ist zu vereinheitlichen.
2. Generell kann zugestimmt werden, dass im Baumbestand der Ausgleichsfläche zur Vergrößerung der Weidefläche Bäume entfernt werden. Diese Maßnahme ist zu konkretisieren. Generell ist es empfehlenswert, im Randbereich der Offenlandfläche Jungaufwuchs zurückzunehmen, um wertige Altgehölze freizustellen. Auf diese Weise lässt sich kleinflächig der Charakter einer Hutelandschaft erzeugen. Außerdem können die freigestellten Solitäre als Schattenbäume für die Weidetiere dienen. Bei Baumentnahme zur Weideflächenvergrößerung ist darauf zu achten, dass Solitäre mit Baumhöhlen oder anderen Bruthabitaten geschützter Arten auf der Fläche verbleiben. Lediglich sehr schadhafte Exemplare können außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit entnommen werden. Bei notwendiger Entnahme von Höhlenbäumen empfiehlt sich das Belassen eines Totholzanteils, im Besonderen des Stammes, auf der Fläche. Eine Auflichtung des Gehölzbestandes im westlichen Bereich der Laubgehölze ist zielführend, um die Verbindung der beiden Wiesenflächen zu einer zusammenhängenden Weide zu fördern.

4 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:

4.1 Überschwemmungsgebiet

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

4.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für 7 Bauplätze. Die Anzahl der Wohneinheiten im Dorfgebiet ist nicht festgelegt. Der zusätzliche Bedarf an Trinkwasser kann jedoch nicht abschließend quantifiziert werden.

Deckungsnachweis

Die Stadt Schotten geht aufgrund der Lage des Plangebietes davon aus, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung auch für dieses Gebiet gesichert werden kann. Die Stadtverwaltung überprüft parallel zum Bebauungsplan, inwieweit ein Ausbau des Trinkwassernetzes bzw. die Bereitstellung von Löschwasser für die neuen Baugrundstücke erforderlich ist.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung, da die Leitungen für das Gebiet selbst neu verlegt werden müssen.

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3.1), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb Zone IIIB des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3.1), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3.1), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Fläche hat derzeit bereits einen hohen Versiegelungsgrad durch die Vornutzung.

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 keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines hydrogeologisch ungünstigen Gebietes, so dass tiefere Bodeneingriffe wie z.B. Bohrungen zur Erdwärmenutzung einer weitergehenden hydrogeologischen Beurteilung und ggf. wasserrechtlichen Zulassung bedürfen.

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Änderungsentwurfes zum Bebauungsplan während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine

entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreis, Abt. Wasser –und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet diese Behörde.

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.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz (11.01.2021)

Die Entwässerungsmulde neben der Straße „Im Eiches“ darf nicht überbaut werden und muss im Bestand gesichert bleiben.

4.3 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Stadt Schotten geht aufgrund der Lage des Plangebietes davon aus, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) gesichert werden kann. Die Stadtverwaltung überprüft parallel zum Bebauungsplan, wie der Ausbau des Abwassernetzes für die neuen Baugrundstücke zu erfolgen hat.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Plangebiet soll in dem System entwässert werden, das bereits in der Erschließungsstraße *Im Eiches* vorhanden ist. Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung wird der Anschluss an die bestehenden Abwasserleitungen und die Art der Ableitung überprüft.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Neben den neu zu verlegenden Abwasserleitungen im Plangebiet muss die Kapazität der Abwasserleitung im Bereich der Straße *Im Eiches* überprüft werden.

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. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG.

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Ob das Abwasser des Plangebietes an den vorhandenen Kanal angeschlossen und entwässert werden kann wird derzeit geprüft. Die Leistungsfähigkeit wird seitens der Stadt Schotten geprüft.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

VB-Kreis Wasser- und Bodenschutz

Auf die Beachtung des DWA Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Das Rückhaltebecken wäre nach DWA A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des Bauvorhabens vermieden wird.

Verwendung von Niederschlagswasser: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen (Verweis auf die textliche Festsetzung 3.1 und auf die gesetzlichen Vorgaben § 37 Abs. 4 HWG und § 55 HWG). Diese Festsetzung dient der Eingriffsminimierung in den Boden – und Wasserhaushalt.

(Hinweis für den Bauantrag)

Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeit natürlichen Abfluss nicht überschreitet. Entsprechende Flächen sind in der Planung ggf. auszuweisen.

VB-Kreis Wasser- und Bodenschutz (01.12.2020)

Die gesetzlichen Vorgaben zur Verwertung und Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers sind nicht nur „Anregungen“, die lediglich zur Kenntnis genommen werden, sondern müssen umgesetzt werden, wenn keine wasserwirtschaftlichen Belange dagegensprechen. Wenn keine Flächen für ein Rückhaltevolumen zur Verfügung steht und Versickerung nicht möglich sein sollte, sind zumindest dezentrale Rückhalteanlagen mit Brauchwassernutzung (Zisternen) verbindlich vorzuschreiben.

4.4 Abflussregelung

Abflussregelung

Die im Plangebiet vorhandene Abflussregelung wird im Zuge der Erschließung der Grundstücke im Dorfgebiet berücksichtigt.

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.

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

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 aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden.

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 Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

5 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

5.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für die Grundstücke im Planbereich ausgehend von der Erschließungsstraße *Im Eiches*. Die sieben Baugrundstücke werden durch diese bestehende Erschließungsstraße erschlossen. Darüber hinaus gehende konkrete Festsetzungen über die Gestaltung und den Ausbau des Straßenraumes werden im Bebauungsplan jedoch nicht vorgenommen und der nachfolgenden Erschließungs- und Gestaltungsplanung überlassen. Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

5.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Die abschließende Straßenraumaufteilung und -gestaltung wird in der Regel im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung festgelegt. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können. Durch die textliche Festsetzung 1.2.3 wird zudem gewährleistet, dass innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze, Garagen, Carports zulässig sind. Im Ergebnis kann dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden.

Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind Stellplätze auch auf den Grundstücken explizit zugelassen (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.

5.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung 300m befindet sich die Bushaltestelle (Gederner Weg).

5.4 Wasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes muss die Wasserversorgung (Hausanschlüsse) für das Dorfgebiet neu verlegt werden, wobei der Anschluss, ausgehend von den Versorgungsleitungen im Bereich der Erschließungsstraße (*Im Eiches*) erfolgen kann.

5.5 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes wird in dem System erfolgen, das in der bestehenden Erschließungsstraße bereits Bestand ist. Im Rahmen der Erschließungsplanung gilt es zu überprüfen, ob die Dimensionierung der Abwasserkanäle ausreichend ist, um das Abwasser des Plangebietes aufzunehmen. Die Kapazitäten der Kläranlage sind jedenfalls ausreichend, um das Abwasser entsprechend mit aufzunehmen.

5.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Infrastrukturleitungen (Strom, Telekom etc.) befinden sich nach derzeitigem Erkenntnisstand noch nicht im Bereich des Plangebiets. Im Zuge der weiteren Planung werden bestehende Leitungen nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

OVAG Netz AG

Im Planbereich befinden sich 0,4 kV-Kabel, die im Feststellungsexemplar gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen sind. Bei notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel ist 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.

Bei der Stellungnahme wird davon ausgegangen, dass ihre Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von je 1,25m 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 kann. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine -beschränkt persönliche Dienstbarkeit erforderlich. Außerdem wird noch darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel –auch die am Rande des Planbereichs liegende– durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bittet die OVAG auch hier um Rücksprache mit ihrem Netzbezirk Nidda. Zur Sicherung der Kabelleitungen ist eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich. Bei einer erforderlich werdenden Änderung unserer Anlagen erfolgt die Kostenregelung gemäß Wegenutzungsvertrag. Sollte dies aus Ihrer Sicht notwendig werden, bittet die OVAG Sie, sich in Verbindung zu setzen.

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen. Für eine abschließende Stellungnahme benötigen wir die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen. Es wird gebeten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Deutsche Telekom Technik GmbH (10.12.2020)

Im Planbereich befinden sich angrenzend Telekommunikationslinien der Telekom (siehe unten). Die Kompensationsfläche "In der Grohwiese" ist frei von Tk-Anlagen.

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/html/index.html> oder per E-Mail bei planauskunft.mitte@telekom.de.

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit noch nicht geplant.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Insbesondere bitten wir den Erschließungsträger vor Ausschreibung der Erschließungsmaßnahmen erneut auf uns zuzukommen.

Die Telekom erlaubt sich in diesem Zusammenhang auch den Hinweis auf Telekommunikationsgesetz §77i Abs. 7 (TKG), i.V. m. "Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze" (DigiNetzG), wonach im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch den Erschließungsträger stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden. Die Mitverlegung eines Leerrohre (D IOOmm) oder SpeedNet-Rohrverband (SNRVe) 12x12/8 oder 21x7 seitens der Kommune für den späteren Ausbau mit Glasfaser ist bei dieser Baumaßnahme, auch wenn es sich nicht um ein NBG handelt, vorteilhaft. Beim einem späteren Breitbandausbau kann der Leerrohrverband von dem Tk-Anbieter abgekauft oder gemietet werden. Anbieter für SNRVe finden sie zum Beispiel unter: <https://www.gabocom.de/> oder andere.

IHK Gießen-Friedberg, 18.12.2020

Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitung wird angeregt die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten.

5.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den Vorgaben des Brandschutzes geprüft werden. Im Plangebiet ist die Erschließungsstraße für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind

darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

$$MD (GFZ 0,3-0,7) 800 \text{ l/min.} = 48\text{m}^3/\text{h}$$

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen. **Sollen andere Gefahren z.B. mittlere Gefahr zugelassen werden, ist die Löschwasserversorgung nach dem DVGW Arbeitsblatt 405 anzupassen.**

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschatzes abweichen.

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,5 m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO zu beachten.

In § 36 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 8,00m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte (z.B. Hubrettungsgerät) von der Feuerwehr vorgehalten werden. Welche Rettungsgeräte erforderlich sind, ist in der HBO abschließend geregelt. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

6 Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	29.184 m²
Dorfgebiet gesamt	9.537 m ²
Fläche MD 1 (Osten)	2.429 m ²
Fläche MD 2 (Westen)	7.108 m ²
Versiegelung im MD 1 (GRZ 0,6*)	1.457 m ²
Versiegelung im MD 2 (GRZ 0,4*)	2.843 m ²
Straßenverkehrsflächen (Bestand: Im Eiches)	2.525 m ²
Straßenverkehrsflächen (Bestand: lw.-Weg)	179 m ²
Externe Ausgleichsfläche	16.943 m ²

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die Bauflächen im Plangebiet MD 1 können bei einer GRZ von 0,6 maximal durch 1.457 m² und im MD 2 bei einer GRZ von 0,4 durch 2.843 m² (überwiegend bereits Bestand) versiegelt werden (zzgl. Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen). Die zu erwartende Neuversiegelung dürfte aber niedriger liegen, da die angegebene Grundflächenzahl lediglich die maximal anzunehmende Versiegelung im Bereich Dorfgebiet vorgibt.

7 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Bodenschutz

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

RP Gießen; Bauleitplanung

Für die Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen wurde vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Februar 2011 eine Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ erstellt, veröffentlicht und allen hessischen Städten und Gemeinden zur Anwendung empfohlen. Grundsätzliche Ziele sind u.a.:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden (Standortalternativen)

- Bodenbetrachtung anhand natürlicher Bodenfunktionen, Archivfunktion, Empfindlichkeit, Vorbelastung, Nutzungshistorie
- Betrachtung des Erosionsgefährdungspotenzials (Umfeld berücksichtigen)
- Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur

Bei größeren Baumaßnahmen wird daher eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen durchzuführen, um einen ausreichenden Bodenschutz zu gewährleisten.

Bodenschutzklausel

Bei der Planung ist die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. In der weiteren Planung ist zu prüfen und darzulegen, ob die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Fläche durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann. Hierzu siehe auch Kapitel 1.4.3.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen –soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden. Ggf. wird das Erstellen eines entsprechenden Abfall- Entsorgungskonzeptes empfohlen. Bei Erdarbeiten sollte auf organoleptische Veränderungen (Farbe, Konsistenz und Geruch) des Bodens geachtet und bei deren Zutage treten das Regierungspräsidium Gießen als zuständige Aufsichtsbehörde verständigt werden. Baustellenabfall und unbelasteter Boden (Mutterboden und Oberboden) sollten getrennt gehalten und zeitnah einer Verwertung zugeführt werden. Darüber hinaus ist Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Der bei der Grünpflege anfallende Grasschnitt (insbesondere externe Ausgleichsflächen) sollte möglichst landwirtschaftlich verwertet oder gemulcht werden. Hecken- und Baumschnitt eignet sich zur Grünabfallkompostierung.

Nachsorgender Bodenschutz (11.01.2021): In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister,

bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises und bei der entsprechenden Kommune einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAItBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und BedienungsHinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.htm/>

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Hinweis: Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (27.02.2019)

Über die im Lageplan bezeichneten Flächen liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

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.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, Infiltrationsvermögen muss gegeben sein) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens zu gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermaten / breiter Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017.

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2m bzw. 4m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu Begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder ein-bauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2018“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Boden

Vorsorgender Bodenschutz: Aus Boden-, klima-, sowie naturschutzfachlicher Sicht wird gebeten, ein Verbot von Stein- und Schottergärten in die Textliche Festsetzung aufzunehmen. Aufgrund der topographischen Lage des Planungsgebietes und der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen. Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen. Einen wirksamen Schutz bieten z. B. u.a. Erosionsschutzstreifen auf Ackerflächen - (*kann auch als bodenbezogene Kompensation gewertet werden*). Die hohe Erosionsgefährdung der Böden im Plangebiet und die dadurch drohende schädliche Bodenveränderung (Erosion) ist durch individuelle Schutzmaßnahmen und vor allem Aufklärung der zukünftigen Bauherren über den Sachverhalt der starken Erosionsgefährdung ihrer Freiflächen einzudämmen.

In Kapitel 8 des Umweltberichtes wird zusammengefasst, dass die Bodeneigenschaften im Plangebiet keine wichtigen Eigenschaften für Landwirtschaft und Natur haben. Hierzu möchte ich erläutern, dass Bodeneigenschaften im Wesentlichen die bodenphysikalische Zusammensetzung (Gefüge, Poren, Saugspannung, Textur,...) sowie die bodenchemischen Eigenschaften (Nährstoffadsorption, pH-Wert,...) beschreiben. Jede einzelne Eigenschaft und insbesondere das Zusammenspiel der Eigenschaften ist absolut maßgeblich für Landwirtschaft und Natur. Sollten Bodenfunktionen gemeint sein, so umfassen diese beispielsweise die Lebensraumfunktion des Bodens für Pflanzen und Tiere, das Ertragspotenzial oder die Feldkapazität. Durch Versiegelung geht die bisweilen unweigerlich vorhandene Lebensraumfunktion in Gänze verloren. Das Ertragspotenzial ist für den Planungsraum "mittel" eingestuft, was eine mindestens moderate Bedeutung für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen werden laut BodenViewer Hessen als „gering“ eingestuft und mögen somit keine wesentliche Rolle für Natur und Landwirtschaft an dieser Stelle spielen.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.19.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z.B. Asbestzementplatten).

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 51.1, Landwirtschaft

Bezüglich der vorgelegten Planunterlagen zum B-Plan "In der Grohwiese" der Stadt Schotten im Stadtteil Burkhardts werden aus Sicht der Belange Landwirtschaft und vorsorgender Bodenschutz dahingehend Bedenken vorgetragen, dass durch die topographische Lage sich Erosionsereignisse innerhalb des Baugebietes einstellen können, die als nicht unerheblich bezeichnet werden können.

ZAV

Der bei der Grünpflege anfallende Grünschnitt sollte lw. verwertet oder gemulcht werden. Hecken- und Baumschnitt eignet sich zur Grünabfallkompostierung.

8 Denkmalschutz

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

direkt zu berücksichtigen. Auf Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege wurde unter Berücksichtigung des historischen Ortskerns von Burkhardts, der gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG als Gesamtanlage unter Denkmalschutz steht, die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur zulässigen Dachneigung der Hauptdächer mit aufgenommen (15° - 45°). Die Vorgaben der Dachneigung gilt aber nur für die Hauptdächer, bei Nebendächer sind Abweichungen zulässig. Zusätzlich wurde eine Empfehlung zur Fassadengestaltung im Kapitel 3.3 mit aufgenommen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 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 § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalpflegebehörde sowie der Gemeinde zu melden: Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21,3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

9 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.

Die Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung zum Thema Immissionsschutz (Geruch) wurden aufgegriffen und in den Örtlichkeiten zusammen mit dem Dez. Immissionsschutz, der Verwaltung, dem Planungsbüro und dem Ortsvorsteher auf einem gemeinsamen Termin erörtert.

Im Ergebnis wurde der Geltungsbereich um Flächen nach Osten erweitert und in der Gesamtheit das Plangebiet als Dorfgebiet ausgewiesen, da sich im östlichen Bereich ein lw. Nebenerwerbsbetrieb bzw. entsprechende lw. Gebäude befinden, so dass in der Summe das Plangebiet (auch im Zusammenhang mit dem Umfeld in der Ortslage) als Dorfgebiet beurteilt werden kann.

Durch die Umwidmung der Nutzungskategorie Allg. Wohngebiet in Dorfgebiet kann auch nachgewiesen werden, dass zu dem westlich angrenzenden Aussiedlerhof derzeit keine weiteren schutzbedürftigen Nutzungen näher heranrücken wie die derzeit bestehende Bebauung (Wohnhaus) im Bereich der Straße Niddergrund. Aufgrund der Entfernung des lw. Hofes zum Baugebiet (rd. 340m), der vorhandenen Topografie sowie der Ausweisung des Plangebietes als Dorfgebiet können die immissionsschutzrechtlichen Hinweise beachtet werden. Diese Thematik wurde auch in einem Ortstermin zusammen mit dem zuständigen Dezernat erörtert und der nachfolgende Lösungsweg aufgezeigt.

Es erfolgte zum Entwurf die Ausweisung eines Dorfgebietes i.S.d. § 5 BauNVO, da nun auch lw. Gebäude mit in den Geltungsbereich aufgenommen wurden. Hier wurde der Geltungsbereich des Plangebietes um die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäude im Osten erweitert. Folglich wurde mit der geänderten Ausweisung auch den Belangen des Immissionsschutzes (Geruchs- und Lärmemissionen) entsprechend Rechnung getragen. Eine Beeinträchtigung des in 340 m Entfernung angrenzenden landwirtschaftlichen Hofes mit Mutterkuhhaltung im Westen des Plangebietes ist durch das geplante Dorfgebiet nicht zu erwarten.

Die geplante Dorfgebietsausweisung rückt nicht näher an den bestehenden lw. Hof im Westen wie die bereits bestehende Wohnbebauung im Bereich der Straße Niddergrund. Somit wird der lw. Betrieb durch die vorliegende Bauleitplanung und durch die Ausweisung eines Dorfgebietes nicht eingeschränkt bzw. beeinträchtigt.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 43.2, Immissionsschutz II

Hinweis: Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass in dem Plangebiet Geruchsimmissionen verstärkt auftreten können, zumal die Hauptwindrichtung, die stark geruchsbeladen sein kann, in Richtung Plangebiet liegt. Eine Geruchshäufigkeit im Jahr von kleiner 15 % der Jahresstunden (nach GIRL) stellt insofern keinen rechtlichen Mangel dar!

Schotten und Wettenberg, 03.02.2021 und 25.02.2021

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)
Franziska Licher, M. Sc. Geographie

Anlage Umweltbericht