

Stadt Schotten, Kernstadt

Begründung
zum Feststellungsexemplar der Änderung des Flächennutzungsplans
im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Danielswiesen“

2. Änderung

Planstand: 12.07.2016

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Cathrin Ferber, B. Sc. Geographie

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax 06403/9537-30
E-Mail: mwolf@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1 Vorbemerkungen..... 3

1.1 Veranlassung und Planziel 3

1.2 Verfahrensstand 4

1.3 Räumlicher Geltungsbereich 5

1.4 Städtebauliche Konzeption und Planerfordernis 5

1.5 Übergeordnete Planungen 6

1.6 Verbindliche Bauleitplanung 8

2 Berücksichtigung umweltschützender Belange..... 9

2.1 Landschaftspflege und Naturschutz 9

3 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 11

3.1 Überschwemmungsgebiet 11

3.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz 11

3.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen 12

3.4 Abwasserbeseitigung 13

3.5 Abflussregelung 14

3.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft 14

4 Immissionsschutz 14

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung 15

6 Ver- und Entsorgungsleitungen 16

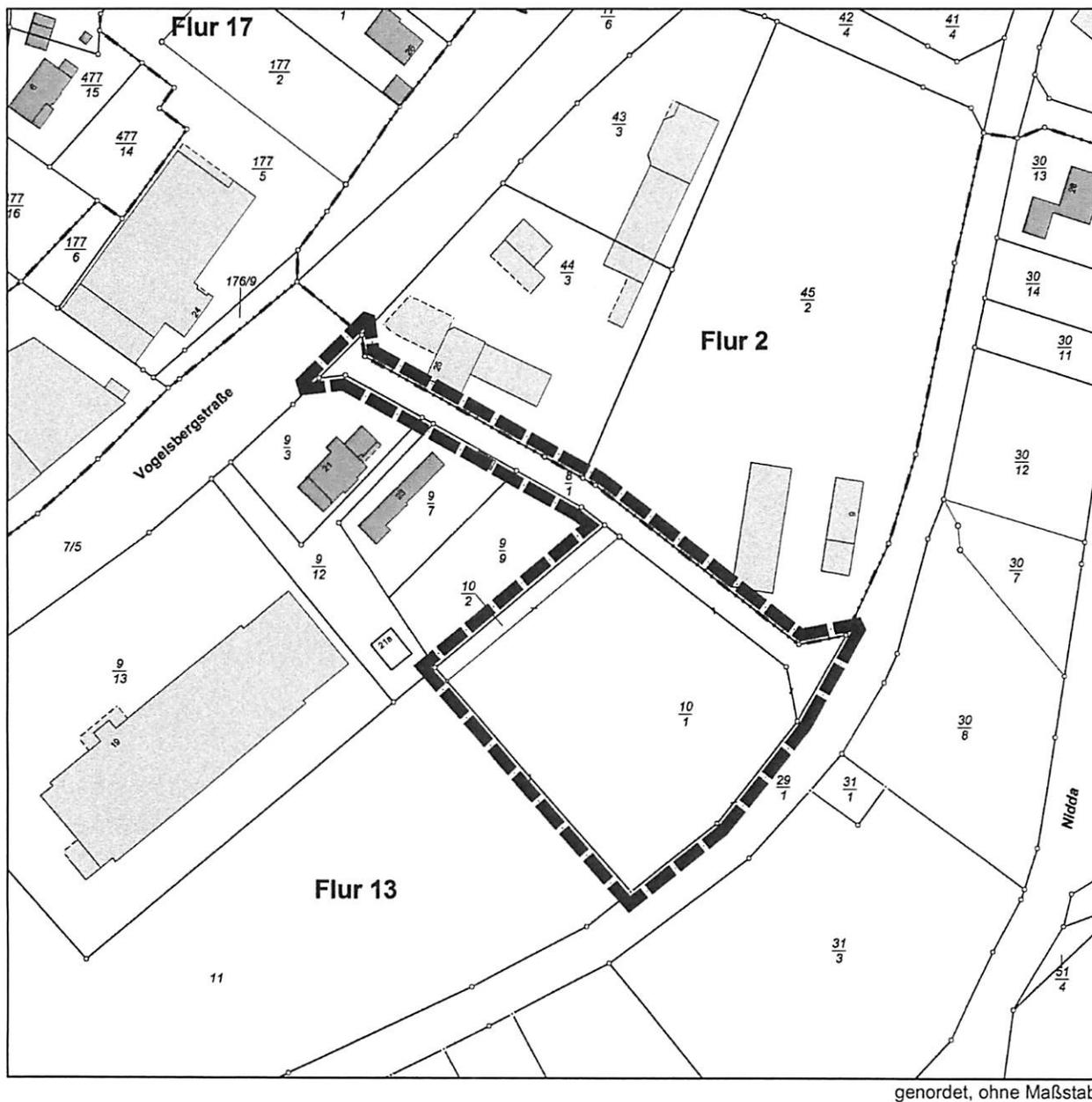
7 Brandschutz..... 17

8 Altablagerungen, Altlasten, Baugrund und Boden..... 18

9 Bergbau..... 19

10 Denkmalschutz 19

Abb.1: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der FNP-Änderung



1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat am 25.06.2015 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 13a BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Danielswiesen“ in der Kernstadt Schotten beschlossen. Planziel des Bebauungsplanes ist zum einen die Umwidmung der Fußwegeparzelle (Flst. 8/1) in eine Erschließungsstraße, um das Flurstück 10/1 optimal erschließen zu können. Zum anderen beabsichtigt die Schottener Sozialen Dienste GmbH die Errichtung einer geschlossenen Wohneinrichtung auf dem Grundstück 10/1. Die Standortwahl erfolgte nach Eignung und sozialpädagogischen Kriterien sowie einer internen Alternativenprüfung der bereits im Stadtgebiet vorhandenen verstreuten Einrichtungen und Standorte der Schottener Sozialen Dienste GmbH, siehe auch Kapitel 1.4.

Das Planerfordernis lässt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nummer 1, 2, 3 und 8 Baugesetzbuch begründen.

Die Fläche wurde bisher als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, konnte bisher aber nicht aufgrund der ungünstigen Topographie und Lage vermarktet werden, soll nun aber in ein Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Soziale Einrichtungen umgewandelt werden. Der Standort ist von der Topographie leicht abgesetzt von den umgebenden Nutzungen und bietet sich daher für diese Art der Nutzung an. Zudem besteht Zugriff auf das Grundstück.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes müssen daher überarbeitet und an das neue Vorhaben angepasst werden. Das bisherige Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann aufgrund neuer Rechtsprechungen nicht mehr angewendet werden und wird nun in ein reguläres 2-stufiges Bauleitplanverfahren umgewandelt. Aus diesen Gründen ist die erneute Offenlegung der Planung und die Änderung des Flächennutzungsplanes verfahrenstechnisch zwingend notwendig, siehe Kapitel 1.2.

1.2 Verfahrensstand

| | |
|--|--|
| Aufstellungsbeschluss BP gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB | 25.06.2015 Bekanntmachung: 10.10.2015* |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß (§ 3 Abs.2 i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 BauGB) = Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB | 19.10.2015 – 20.11.2015 Bekanntmachung: 10.10.2015* |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß (§ 4 Abs.2 i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 BauGB) = Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB | Anschreiben: 12.10.2015 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB | 21.03.2016 - 22.04.2016 Bekanntmachung: 12.03.2016* |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB | Anschreiben: 17.03.2016 Frist: 22.04.2016 |
| Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB | 12.07.2016 |

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau (amtl. Bekanntmachungsorgan).

Das bisherige Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann aufgrund neuer Rechtsprechungen nicht mehr angewendet werden und wird nun in ein reguläres 2-stufiges Bauleitplanverfahren umgewandelt, wobei die bisher durchgeführten Verfahrensschritte als frühzeitige Beteiligung (1. Verfahrensstufe gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB) für den Bebauungsplan und die FNP-Änderung gewertet werden. Diese Verfahrensweise ist mit dem Dez. 31 beim RP Gießen abgestimmt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Schotten, Flur 2: Flurstück 8/1 und 10 (alte Bezeichnung, neue noch nicht bestätigte Bezeichnung 10/1 und 10/2). Im Umgriff des Geltungsbereiches (siehe Abb.1) des vorliegenden Bebauungsplanes liegen rd. 6.600 m².

1.4 Städtebauliche Konzeption und Planerfordernis

Die Fläche wurde bisher als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, konnte bisher aber nicht aufgrund der ungünstigen Topographie und Lage vermarktet werden. Das Gebiet wird mit der 2. Änderung nun als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Soziale Einrichtungen gemäß § 11 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,7, einer Geschossflächenzahl von 1,4 und zwei Vollgeschossen festgesetzt und ausgewiesen.

Auf dem Grundstück Seestraße 11 in 63679 Schotten soll ein Intensivpädagogisches personenorientiertes Wohnheim für Menschen mit geistiger Behinderung und Komplexbedarf entstehen. Geplant sind 16 vollstationäre Plätze, 2 Clearingplätze sowie 12 Plätze interne Tagesstruktur. Zielgruppe sind Menschen mit einer geistigen Behinderung, die einen sehr komplexen Bedarf an ihre Betreuung und Begleitung haben und bei denen in der Regel ein Unterbringungsbeschluss vorliegt.

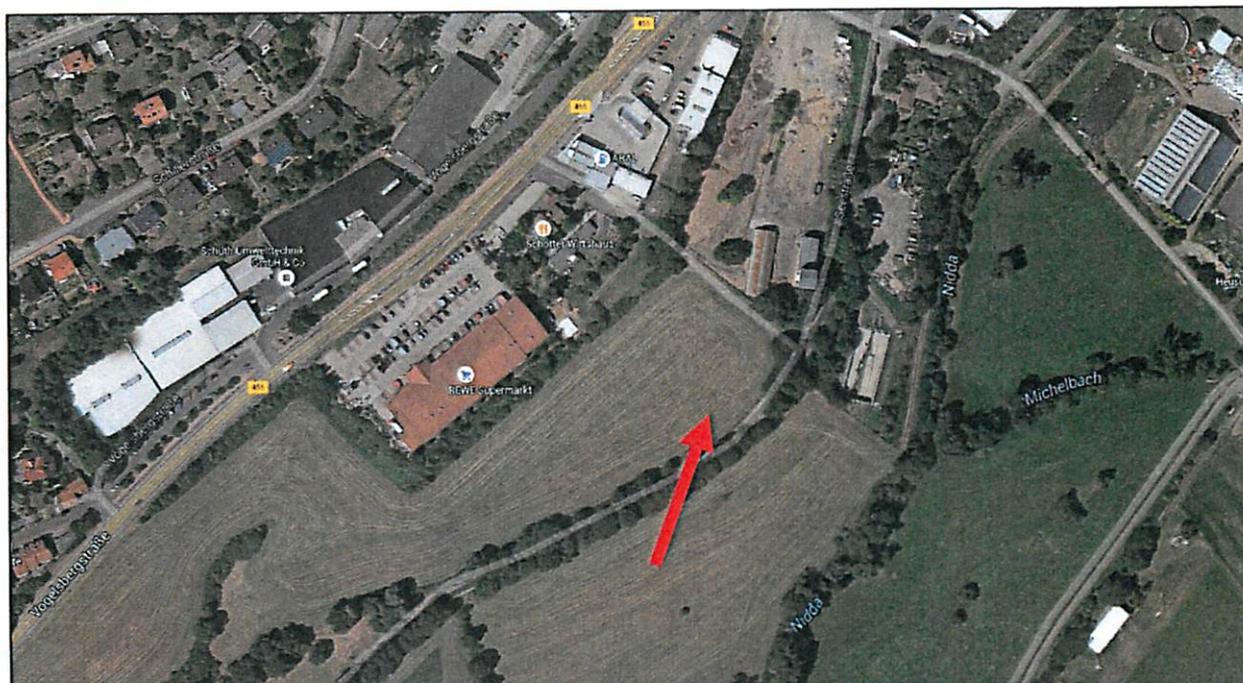
Durch die Komplexität des Behinderungsbildes (durchaus mit selbst- und fremdaggressiven Verhaltensweisen) ist ein Grundstück in Ortsrandlage notwendig, welches durch die ortsnahe Anbindung eine Teilhabe am Leben der Gemeinschaft ermöglicht, gleichzeitig aber auch eine ruhige und klar strukturierte Wohnumgebung bietet und somit größtmöglich zur Selbstbestimmung und Selbstautonomie dieses Klientel beitragen kann. Aufgrund der oben genannten Vorgaben haben die Schottener Sozialen Dienste verschiedene Standorte im Stadtgebiet Schotten betrachtet und den jetzigen Standort gewählt, zumal die Fläche über einen rechtskräftigen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich erfasst ist.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den ehemaligen Fußweg, der das Sondergebiet für Soziale Einrichtungen mit der Vogelsbergstraße verbindet und im Zuge der 2. Änderung als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen wird. Die Fläche kann aber auch über die Straßenparzelle 29/1 angefahren werden.

Gegenüber der bisherigen Planung wird die Grund- und Geschoßflächenzahl reduziert und die offene Bauweise nicht mehr festgesetzt. Der in der bisherigen Planung im Nordwesten vorgesehene Wendehammer wird als solches durch die neue Erschließungsplanung nicht mehr benötigt und wird daher auch nicht mehr in der Plankarte dargestellt. Anstelle dessen wird eine landwirtschaftliche Wegeparzelle (Flurstück 10/2) in der nordwestlichen Grundstücksparzelle dargestellt, so dass die angrenzende Parzelle Flurstück 11 sowohl von Süden über den Erschließung 29/1 wie auch durch die landwirtschaftliche Feldwegeparzelle 10/2 erreicht werden kann. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wird auch das Baufenster leicht modifiziert und die Eingrünung der Bauflächen in der Weise geändert, dass zum südlich angrenzenden Weg eine Reduzierung der Anpflanzungsfläche von 10 m auf 5 m vorgenommen wird, gleichzeitig jedoch der südwestliche und nördliche Grundstücksbereich durch eine weitere Eingrünung ergänzt wird. Parallel zum bisherigen Bauleitplanverfahren ist auch der Bauantrag erarbeitet worden, so dass zur Erschließungsstraße die Zufahrt und die Anordnung der Stellplätze in den Bebauungsplan mit aufgenommen wurde. Auch die künftige Höhengestaltung des Grundstückes wird durch die im Anhang beigefügten Schnitte dokumentiert. Im südöstlichen Teil des Grundstückes wird die „Betriebsebene“ für die Nutzung und Parkplätze eingerichtet, so dass im Nordwesten eine zweite Ebene im Hangbereich geschaffen wird, die als Garten- und Freifläche genutzt werden soll. Somit liegt die Fläche topographisch deutlich tiefer wie das nördliche, nordöstliche und nordwestliche angrenzende Gewerbe- und Sondergebiet und erfüllt somit die besonderen Standortansprüche der künftige Nutzung, ist aber aufgrund der Vor-

gaben des Bebauungsplanes, der vorhandenen Siedlungsstruktur und der Lage zum Siedlungskörper integriert.

Abb.2: Luftbild des Plangebietes



Quelle: www.googleearth 09.09.2015

1.5 Übergeordnete Planungen

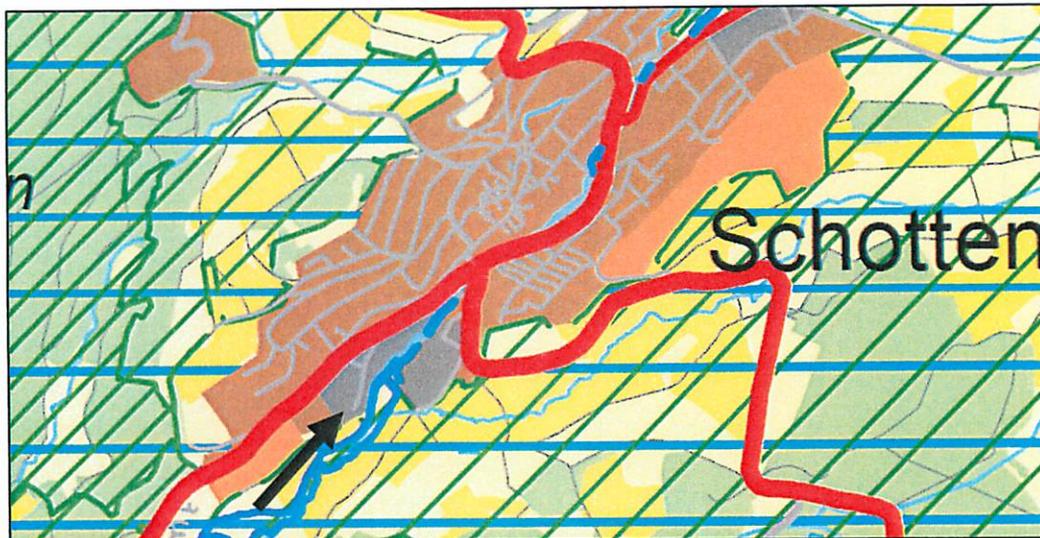
Im **Regionalplan Mittelhessen 2010** ist das Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand (5.3-1 (Z)) dargestellt (siehe Abb.3). Soziale Einrichtungen sind gemäß § 8 Abs. 3 Nummer zwei Baunutzungsverordnung ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässig. Aufgrund der speziellen Art der Nutzung (siehe Kapitel 1.1, 1.4 und 2.1.1) weist die Stadt jedoch ein Sondergebiet mit einer Größe von rund 6000 m² aus, da die Nutzung nicht unbedingt den Gebietscharakter eines Gewerbegebietes (auch nicht ausnahmsweise) einnimmt. Auf dem Grundstück Seestraße 11 in 63679 Schotten soll ein Intensivpädagogisches personenorientiertes Wohnheim für Menschen mit geistiger Behinderung und Komplexbedarf" entstehen. Geplant sind 16 vollstationäre Plätze, 2 Clearingplätze sowie 12 Plätze interne Tagesstruktur. Zielgruppe sind Menschen mit einer geistigen Behinderung, die einen sehr komplexen Bedarf an ihre Betreuung und Begleitung haben und bei denen in der Regel ein Unterbringungsbeschluss vorliegt.

Durch die Komplexität des Behinderungsbildes (durchaus mit selbst- und fremdaggressiven Verhaltensweisen) ist ein Grundstück in Ortsrandlage notwendig, welches durch die ortsnahe Anbindung eine Teilhabe am Leben der Gemeinschaft ermöglicht, gleichzeitig aber auch eine ruhige und klar strukturierte Wohnumgebung bietet und somit größtmöglich zur Selbstbestimmung und Selbstautonomie dieses Klientel beitragen kann. Aufgrund der oben genannten Vorgaben haben die Schottener Sozialen Dienste verschiedene Standorte (Alternativen) im Stadtgebiet Schotten betrachtet und den jetzigen Standort gewählt, zumal die Fläche über einen rechtskräftigen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich erfasst ist, das Baugrundstück zur Verfügung steht und mit der besonderen Lage gerade in das oben genannte Intensivpädagogische Konzept passt. Die südwestlich angrenzenden Gewerbeflächen in der Darstellung des

Regionalplanes Mittelhessen 2010 sowie des Flächennutzungsplanes werden wohl mittelfristig aufgrund der schwierigen und wirtschaftlich sehr teuren Erschließung (Hanglage) nicht entwickelt, so dass die Änderung des Bebauungsplanes städtebaulich sinnvoll ist.

Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen, der o.g. städtebaulichen Gründe zur besondere Nutzungsart und der Größe des Gebietes geht die Stadt Schotten weiter davon aus, dass die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

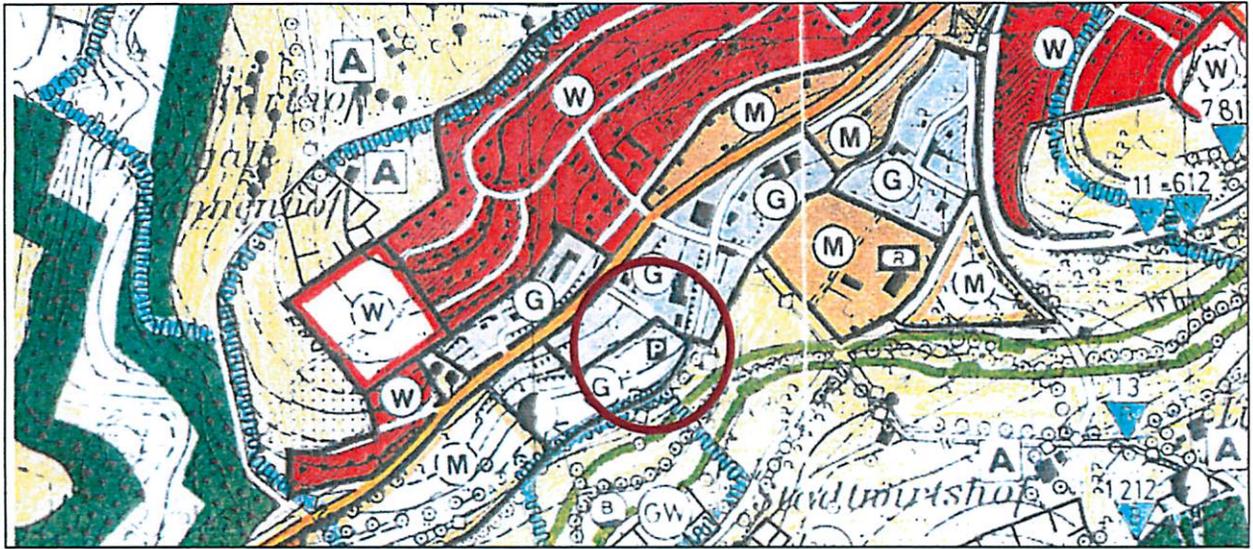
Abb.3: Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schotten (Abb.4) stellt das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO) dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der geplanten Festsetzung des Bebauungsplanes somit zunächst entgegen. Der Bebauungsplan ist somit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Zum zweiten Verfahrensschritt erfolgt daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB. Verwiesen wird auch auf die Ausführungen zum Verfahrenswechsel unter Kapitel 1.2.

Abb.4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Eintragung des Plangebietes



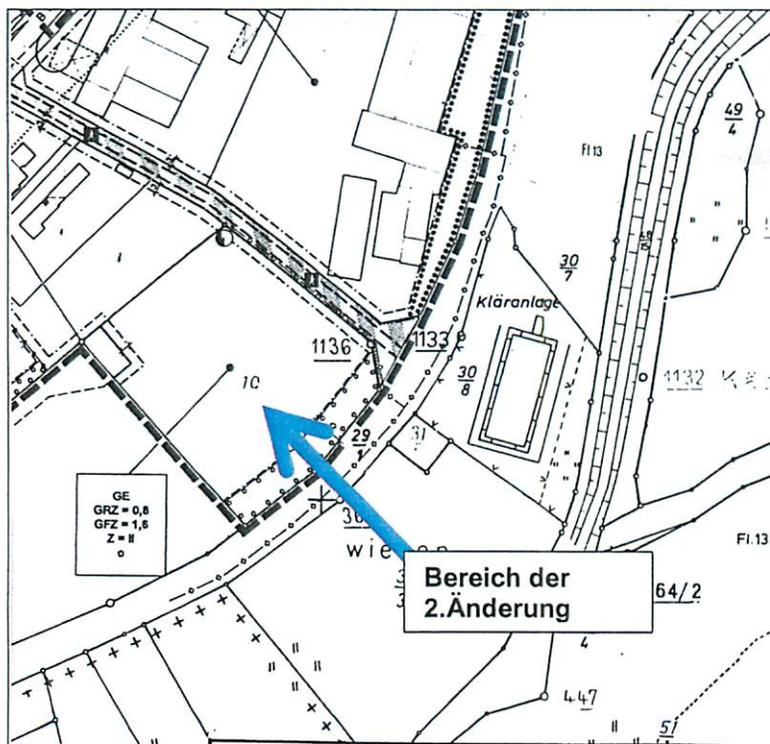
genordet, ohne Maßstab

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist bereits über den Bebauungsplan „Danielswiesen“ -1. Änderung aus dem Jahr 1999 planungsrechtlich erfasst (Abb. 5). Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 01.07.1999 gefasst. Für das Plangebiet ist bisher ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschosflächenzahl von 1,6, bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Weiterhin wird ein Fußweg ausgewiesen.

In der vorliegenden 2. Änderung soll nunmehr für einen Teilbereich des Bebauungsplans die Gewerbefläche in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Soziale Einrichtungen sowie der Fußweg in Straßenverkehrsfläche umgewandelt werden.

Abb. 5 Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan



2 Berücksichtigung umweltschützender Belange

2.1 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 Entwurfs-offenlage der Öffentlichkeit 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.

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.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Danielswiesen“ werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 1a BauGB berücksichtigt und im Folgenden bzw. im UB dargestellt.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten 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. Gegenüber der bisherigen Festsetzungen und Nutzungen wird die zu versiegelnde Fläche im Plangebiet reduziert.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Obere Naturschutzbehörde

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

3 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:

3.1 Überschwemmungsgebiet

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

3.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Für den Neubau einer geschlossenen Wohneinrichtung mit angeschlossenen Räumlichkeiten zur internen Tagesstruktur für Menschen mit einer geistigen Behinderung werden mehrere Gebäude errichtet, in denen eine entsprechende Trinkwasserversorgung gesichert werden muss. Die abschließende Bedarfsermittlung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

Deckungsnachweis

Die Deckung der Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Technische Anlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung von Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise (2.2.1 des Bebauungsplanes), 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, Zone IIIB, Datum der Verordnung: 23.03.1987).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes (Zone III, des „Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks“ vom 07.02.1929). Die Ge- und Verbote der Verordnungen gelten entsprechend.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung von Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise (2.2.1 BP), 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, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung von Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise (2.2.1 BP), 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.

3.3 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.

3.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung wird derzeit geprüft und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

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 Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze im Mischsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

3.5 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.

3.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

4 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 zueinander bzw. der Ausweisung eines Sondergebietes im Kontext der umgebenden Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind bisher nicht bekannt bzw. zu erkennen. Die im Nordwesten und Nordosten angrenzenden Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Wirtshaus, Tankstelle und Autohaus) liegen ca. 8-10 m höher wie die geplante Sondergebietsnutzung und die Emissionsquellen liegen auf den zum Sondergebiet abgewandten Gebäudeseiten (in Richtung Vogelsbergstraße). Somit ist

grundsätzlich davon auszugehen, dass die geplante Nutzung in diesem Bereich immissionsschutzrechtlich verträglich ist.

Aufgrund der rechtskräftigen Ausweisung der Parzelle 45/2 als Gewerbegebiet besteht grundsätzlich die Möglichkeit dieses bisher unbebaute und nicht genutzte Betriebsgelände zukünftig vollflächig als Produktionsgelände zu entwickeln. Unabhängig von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Danielswiesen“ sind bei der Entwicklung der Fläche 45/2 die bereits bestehenden Nutzungen im Umfeld des Gewerbegebietes zu beachten. Hierzu gehören auch Wohnnutzungen im Bereich der Parzelle 30/13, 9/12 und 9/3. Die Betriebsentwicklung muss daher mit Rücksichtnahme auf die bestehenden Nutzungen erfolgen. Die Festsetzung von einzelnen gewerblichen Nutzungsarten auf der Fläche kann erst im Rahmen der zu erstellenden Nutzungskonzeption für das Betriebsgelände erfolgen, so dass dann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens die rechtlichen Rahmenbedingungen zum Immissionsschutz überprüft und eingehalten werden müssen.

Für den Bereich des Sondergebietes liegt mittlerweile der Bauantrag vor. Im Bereich zur geplanten Erschließungsstraße wird das Gelände des Sondergebietes in den Hang eingegraben, so dass das Gelände topographisch gesehen tiefer liegt wie die nördlich angrenzenden künftigen gewerblichen Bauflächen. Zudem wurde aufgrund der Platzierung der Stellplätze im Bereich zur Erschließungsstraße die Baugrenze des Sondergebietes zurückgenommen und eine umfangreiche Eingrünung zum Gewerbegebiet vorgesehen. Die Zufahrtsregelung auf das Grundstück des Sondergebietes wird am vermeintlich tiefsten Punkt des Geländes vorgenommen, so dass auch diesbezüglich bei der Gestaltung des Höhenniveaus des künftigen Sondergebietes die Fläche deutlich unterhalb des Gewerbegebietes zum Liegen kommt. Gleichzeitig wurden die Hinweise zum Immissionsschutz und auf die Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume sowie die Nutzung von lärmindernden Bauteilen, wie zum Beispiel Schallschutzfenster, an den Architekten weitergegeben, so dass im Rahmen des bereits fertig gestellten Bauantrages die Anregungen und Hinweise mit aufgenommen werden konnten.

Als weitere Empfehlung wird aufgeführt, dass die Wohn- und Aufenthaltsräume auf der zum Gewerbegebiet abgewandten Seite und Funktions- und Technikräume zur dem Gewerbegebiet zugewandten Seite vorgesehen werden sollten.

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

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Kernstadt Schotten, am Rande des Innenstadtbereiches. Die Erschließung erfolgt über die *Vogelsbergstraße*. Die verkehrliche Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist damit gegeben.

Der bisher ausgewiesene Fußweg wird in Straßenverkehrsfläche umgewandelt, sodass das Plangebiet hierüber zusätzlich an die Vogelsbergstraße angeschlossen werden kann. Hinzu kommt die verkehrliche Anbindung über die Parzelle 29/1, die bereits in Teilen ausgebaut ist.

Aufgrund der Lage im Kernstadtbereich ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV angebunden.

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

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich eine Abwasserleitung im Bereich des Plangebietes innerhalb des Baufensters. Die Leitung selbst ist auf der Plankarte gekennzeichnet (1.2.8.1 - Abwasserleitung, nicht angemessen). Zum Satzungsbeschluss muss eine Abstimmung zwischen der Stadt und dem Bauherrn/Architekten über den weiteren Verlauf dieser Leitung getroffen werden. Grundsätzlich sollte angestrebt werden die Abwasserleitung in diesem Bereich auf die öffentliche Verkehrsfläche zu verlagern.

Zum nächsten Verfahrensschritt werden die in den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB angegebenen Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, 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. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit TK Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für die Herstellung des Hausanschlusses empfehlen wir ein Leerrohr zwischen Grundstücksgrenze und dem geplanten Hausanschlussraum bauseitig vorzusehen. Ferner bitten wir den Vorhabenträger, sich zur Sicherstellung der Anbindung seines Objektes an das Telekommunikationsnetz der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherrenhotline Tel. 0900-330 1903 in Verbindung zu setzen.

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 AG so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

OVAG Netz AG

Im Planbereich befinden sich 0,4 kV-Kabel, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Bei notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutteinrichtung)

tung) 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 unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere 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 möchten wir noch darauf hinweisen, 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 bitten wir auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Nidda.

Bei einer erforderlich werdenden Änderung unserer Anlagen erfolgt die Kostenregelung gemäß Konzessionsvertrag / Wegenutzungsvertrag. Eine Aussage, wie der Anschluss an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leitung an dem noch festzulegenden Anschlusspunkt benötigt wird. In Abhängigkeit davon wird entscheiden, ob ein Anschluss an das vorhandene / noch zu erstellende 0,4 KV Kabelnetz erfolgt oder als Sonderstromkreis ab einer Trafostation ausgeführt wird. Bei einem entsprechenden Leistungsbedarf ist die Errichtung einer kundeneigenen Trafostation erforderlich. Es besteht auch die Möglichkeit, die Station in einem geplanten Gebäude zu integrieren. zur Abstimmung, wie der Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung ES (Planung & Projektierung Sonderanschlüsse) in Friedberg –Tel. 06031 821367 / 821099 (Sammelnummer ES)- in Verbindung.

7 Brandschutz

Nachfolgend werden die Hinweise des Brandschutzes zu nachfolgenden Planungsebenen aufgeführt.

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

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Brandschutz

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

Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und den 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, 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 (Grundschutz).

Mit einer Geschossflächenzahl von 1,4 wird eine Löschwassermenge von 96 cbm/h = 1.600l/min. (192m² für 2 Stunden) erforderlich.

Diese Löschwassermenge (1600 ltr. x 120min. = 192m²) 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 in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise 150m betragen.

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 Brandschutzdienststelle beim Vogelsbergkreis in 36341 Lauterbach festzulegen.

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

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

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das den kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen, der angegebenen Geschossflächenzahl von 1,6 der max. zulässigen 2 Vollgeschosse und die max. Höhe der baulichen Anlagen Rettungshöhen nach HBO- beträgt bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung –schutzzielorientiert betrachtet- 96 cbm/h = 1.600 l/min.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die Verpflichtung besteht, weitergehende gesetzliche Vorschriften, die ergangenen Weisungen, sowie die geltenden Regeln der Technik beachtet und eingehalten werden müssen.

8 Altablagerungen, Altlasten, Baugrund und Boden

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Schotten nicht bekannt.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, 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.

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

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden. 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 Gewerberegister) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Dem Verband liegen ebenfalls keine Hinweise über Altablagerungen bzw. Altstandorte vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen. Auf organoleptische Veränderungen (Aussehen (Konsistenz und Farbe), Geruch), die eine Schadstoffbelastungen des Abbruchmaterials andeuten und ggf. eine Benachrichtigung der Abfallbehörde, dem RP Gießen, erfordern, bleibt zu achten. Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen und diesbezgl. die Notwendigkeit der Einrichtung einer Wendemöglichkeit geprüft werden.

Bei Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub sollte getrennt gehalten und möglichst einer Verwertung zugeführt werden. Dies gilt besonders für Mutterboden, der vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist (§ 2002 BauGB). Es wird auf die Notwendigkeit der Grünabfallkompostierung bei anfallenden Hecken- und Baumschnitt hingewiesen.

HLNUG

Nach der Geologischen Karte Hessen 1:25.000 liegt das Plangebiet im Ausstrich von Basaltgesteinen des Tertiärs, die von bindigem Basaltblocklehm und Lösslehm überlagert sind. Die Mächtigkeit der quartären Deckschichten ist nicht im Detail bekannt.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA A 138 empfohlen.

Der Basaltblocklehm stellt einen sehr heterogenen, setzungsfähigen Baugrund dar, der Schichtwasser führen kann und zum Schrumpfen bei Austrocknung und Schwellen bei Wiederbefeuchtung neigt. Auf einheitliche Gründungsbedingung ist zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (zum Beispiel zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

9 Bergbau

Informationen über Bergwerksfelder innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Schotten nicht bekannt.

10 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Gemäß § 20 HDSchG:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Schotten und Linden, 18.05.2016 und 12.07.2016

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

(BG_DanielswiesenFNPÄ_F6)



Anlage

Umweltbericht



Anlage

Stadt Schotten, Kernstadt

Umweltbericht

**mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan Nr. 14 „Danielswiesen“ – 2. Änderung (Satzung)
und zur FNP-Änderung in diesem Bereich (Feststellungsexemplar)**

Planstand: 12.07.2016

Bearbeitet:

Dipl.-Geogr. Dr. Mathias Wolf

Dipl.-Biol. Silke Vetter

INHALT

Vorbemerkungen 3

1 Beschreibung des Planvorhabens..... 4

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 4

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung..... 6

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 6

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 7

1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden 7

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich 7

2.1 Landschaftsräumliche Einordnung 7

2.2 Boden und Wasser 7

2.3 Klima und Luft..... 9

2.4 Tiere und Pflanzen..... 10

2.5 Arten- und Biotopschutzrecht 11

2.6 Biologische Vielfalt..... 12

2.7 Orts- und Landschaftsbild..... 12

2.8 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete 13

2.9 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung..... 13

2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter 14

2.11 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität..... 14

3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz 14

3.1 Kompensationsbedarf..... 14

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung 14

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten 15

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 15

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben 16

8 Anhang 18

Vorbemerkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat am 25.06.2015 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 13a BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Danielswiesen“ in der Kernstadt Schotten beschlossen. Planziel des Bebauungsplanes ist zum einen die Umwidmung der Fußwegeparzelle (Flst. 8/1) in eine Erschließungsstraße, um das Flurstück 10/1 optimal erschließen zu können. Zum anderen beabsichtigt die Schottener Sozialen Dienste GmbH die Errichtung einer geschlossenen Wohneinrichtung auf dem Grundstück 10/1. Die Standortwahl erfolgte nach Eignung und sozialpädagogischen Kriterien sowie einer internen Alternativenprüfung der bereits im Stadtgebiet vorhandenen verstreuten Einrichtungen und Standorte der Schottener Sozialen Dienste GmbH.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 18 (1) BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a (3) und § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Danielswiesen“ sowie der 1. Änderung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Danielswiesen – 2. Änderung“¹ aufgehoben.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

¹ Gilt nur für den Geltungsbereich der 2.Änderung

1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kap. 1 (Veranlassung und Planziel) der Begründung beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Vorhaben befindet sich im südlichen Teil der Stadt Schotten, südlich der Vogelsbergstraße (B 455) im Bereich der Danielswiesen (Flur 13, Flurstück 10/1, 10/2 und 8/1). Die betroffene Fläche wird derzeit als Grünlandfläche mit angrenzendem befestigten Weg genutzt. Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage. Nord-westlich und nord-östlich grenzt das Gebiet an bestehende Gewerbe- und Wohngebiete an. Nach Westen schließen sich weiter Grünlandflächen an. Im Südosten und Nordosten schließt die Fläche mit einem befestigten Weg ab. Zusätzlich verläuft am südöstlichen Rand ein Gehölzstreifen. Auf der südöstlichen Seite des Weges folgen weitere Grünlandflächen und die Nidda.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: geoportal)

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Art und Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist die Ausweisung eines weiteren Baugebietes. Es wird ein *Sondergebiet Zweckbestimmung Soziale Einrichtungen (SO_{SE})* gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Für das Baugebiet SO_{SE} wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 (70 % der Grundstücksfläche) festgesetzt. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 (4) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % bis maximal 0,8 überschritten werden darf. Die tatsächlich überbaubare Grundstücksfläche wird vorliegend durch die Ausweisung von Baufenstern und die Ausweisung von Flächen für Stellplätze begrenzt. Für den bebaubaren Bereich werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der *Zweckbestimmung Soziale Einrichtungen* sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO):

1. Gebäude und Einrichtungen wie z.B. Wohneinrichtungen mit angeschlossenen Räumlichkeiten zur internen Tagesstruktur für Menschen mit geistiger Behinderung.
2. Gebäude und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Büro, Werkstatt, Personalräume, Hausmeisterwohnung
4. Lagerflächen
5. Nebenanlagen
6. Versorgungsanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Stellplätze zulässig, jedoch nicht im Bereich von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

Verkehrsflächen

Es werden die vorhandenen Verkehrswege genutzt und nur bedingt ein zusätzlicher Ausbau notwendig.

Ein- und Durchgrünung

Zur Ein- und Durchgrünung enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- *Im Bereich der Parkplatzflächen gilt es pro 4 Stellplätze einen standortgerechten Laubbaum gemäß Artenliste 1 (Plankarte und textliche Festsetzung 2.2.2) zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).*
- *Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.*
- *Im Bereich der Anpflanzungsflächen gilt es eine geschlossene einheimische standortgerechte Laubstrauchhecke zu pflanzen, 1 Strauch pro 4m², ergänzend hierzu gilt es alle 15 m einen standortgerechten einheimischen Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Die Neuanpflanzungen*

sind ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Arten (Plankarte und textliche Festsetzung 2.2.3) vorzunehmen.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 0,6 ha (6288 m²). Davon entfallen anteilig

- rd. 3756 m² auf die überbaubare Fläche,
- rd. 1298 m² auf die nicht überbaubaren Flächen (inkl. Stellplätze und Grünlandflächen)
- rd. 1235 m² auf die Verkehrsflächen (Bestand und Planung).

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand (5.3-1 (Z)) dargestellt. Südlich grenzen Vorranggebiete für die Landwirtschaft an das Bebauungsgebiet an.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1998) der Stadt Schotten ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als *Gewerbegebiet (Bestand)* bzw. als *Gewerbegebiet in Planung* dargestellt. Außerdem liegt das Plangebiet in einem *Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergebiet, Zone III A* für örtliche Trinkwassergewinnung. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans der Stadt Schotten ist das gesamte Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.2 bis 2.11 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch den Bau neuer Einrichtungen sowie Werkstätten und Neben- und Wirtschaftsgebäude sind als potenzielle Emittenten jeweils der Kunden- und Beschäftigtenverkehr, der Andienverkehr sowie die betriebsnotwendigen technischen Anlagen anzusprechen. Das Plangebiet grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet. Es werden keine größeren Wohnbebauungen unmittelbar von eventuell auftretenden erhöhten Lärmaufkommen betroffen.

Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Abwasserableitung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz. Die Leitungsinfrastruktur ist hinreichend dimensioniert, um eine Ver- und Entsorgung des Planvorhabens zu ermöglichen.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG).

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Pkw-Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten auf den Grundstücken in wasserdurchlässiger Weise, z.B. mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem oder wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen sind.

Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (z.B. Behindertenparkplätze) hiervon abgesehen werden

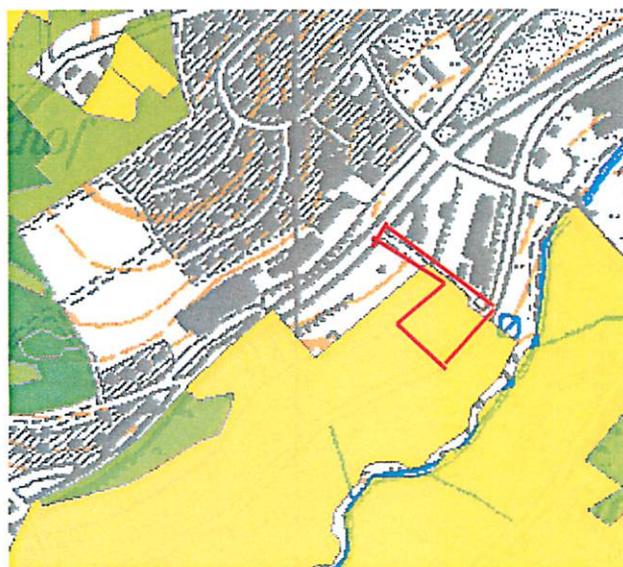
2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

2.1 Landschaftsräumliche Einordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im *Oberhessischen Bergland* innerhalb der landschaftsräumlichen Haupteinheit *Unterer Vogelsberg, Teileinheit Westlicher Unterer Vogelsberg* (355.4)². Das Gelände weist eine leichte Hanglage auf und liegt auf einer Höhe zwischen 257 und 265 m ü. NN.

2.2 Boden und Wasser

Laut BodenViewer Hessen (Quelle: www.bodenviewer.hessen.de) befinden sich im Plangebiet Böden aus lösslehmhaltigen Soliflukationsdecken mit basischen Gesteinsanteilen, die ein hohes Ertragspotential aufweisen, mit Übergang im süd-östlichen Randbereich zu Böden aus carbonatfreien, schluffig-lehmigen Auensediment. Die Bodenfunktionen werden insgesamt als „mittel“ eingestuft (Abb.2). Bei den Böden handelt es sich *Braunerden* im südlichen Randbereich *Auengleye mit Gleyen und Pseudogley-Gleyen* (Abb. 3).



² Quelle: KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

Abb. 2: Ausschnitt aus der Themenkarte „Bodenschutz in der Planung: Bodenfunktionsbewertung“ des BodenViewer Hessen: dunkelgrün: „sehr gering“, grün: „gering“, gelb: „mittel“, orange: „hoch“ rot: „sehr hochhoch“ (Quelle: bodenviewer Hessen)

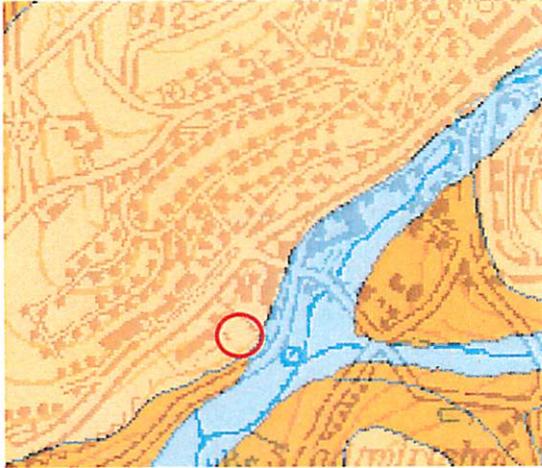


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bodenviewer (bodenviewer.hessen.de) mit Lage des Plangebietes (rot umrandet) (hellbraun: Braunerden, blau: Auengleye)

Der Bau der neuen Einrichtung sowie einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen ist immer auch mit einem Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden. Die im Bereich des Baufensters möglichen Versiegelungen können bei einer GRZ von 0,7 bis zu 70% umfassen. Bodenversiegelungen führen allgemein zu einer Verdichtung des Bodens und einem erhöhten Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers bei gleichzeitiger Verringerung der Grundwasserneubildung. Da die Bodenfunktionen insgesamt nur als mittel eingestuft werden, ist mit keiner großen Minderung des Schutzgutes Boden zu rechnen (Abb. 2). Trotzdem sollten einige bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entsprechend HMUELV (2011)³ beachtet werden:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser
- Vorgaben zu Begrünungen nicht überbauter Erschließungs- und Grundstücksflächen.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Schotten – Tiefbrunnen „Stausee“, sowie in der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der OVAG, Friedberg für Kohden – Rainrod. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Unmittelbar südlich angrenzend (südlich des Teerweges) befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet Zone II (Abb.4).

Das Plangebiet befindet sich in keinem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Das nächste Überschwemmungsgebiet liegt 80 m süd-östlich bzw. südlich des Plangebietes (Abb. 5).

Hinweis HLNUG: Der Verlust an Bodenfunktionen ist bodenspezifisch zu kompensieren. Eine umfassende Beschreibung zur Kompensation unvermeidbarer nachteiliger Beeinträchtigungen findet sich in „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ (LABO 2009: 24f). Maßnahmenbeispiele sind in „Das Schutzgut Boden in der

naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Umweltministerium Baden-Württemberg 2006) zu finden. Angemessene Teilkompensationen wären z.B. Maßnahmen zur Entsiegelung, Vermeidung und Minderung der Bodenverdichtung sowie Erosionsschutzmaßnahmen.

Bei den Bauarbeiten ist mit erheblichen Beeinträchtigungen (besonders in Bezug auf die Auenböden) durch den Baustellenbetrieb zu rechnen (Verdichtung, stoffliche Aspekte), die Pflichten der Vorsorge sind zu wahren. Dies betrifft insbesondere auch die Baueinrichtungsflächen und Zuwege, die grundsätzlich nicht auf empfindlichen Standorten eingerichtet werden sollten. Für die Weiterverwendung von anfallendem Bodenmaterial an anderer Stelle gelten gemäß Erlass die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, Staatsanzeiger Hessen Nr. 10, 03.03.2014).

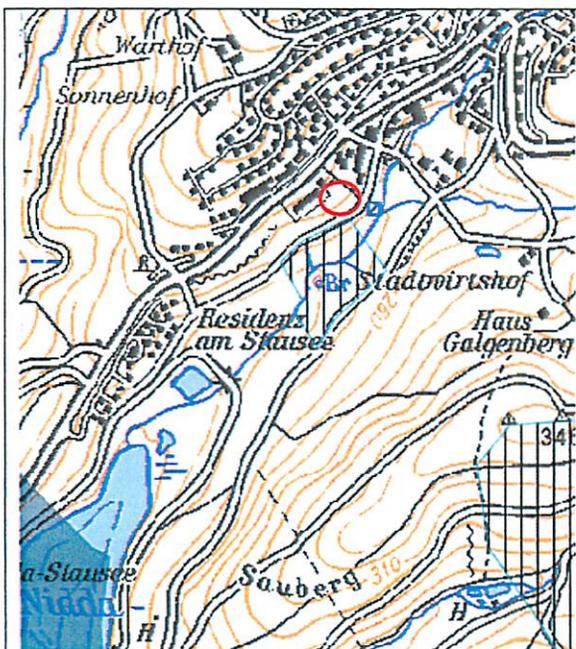


Abb. 4: Lage des Trinkwasserschutzgebietes Zone II (Schwarz straffiert), Plangebiet rot umrandet

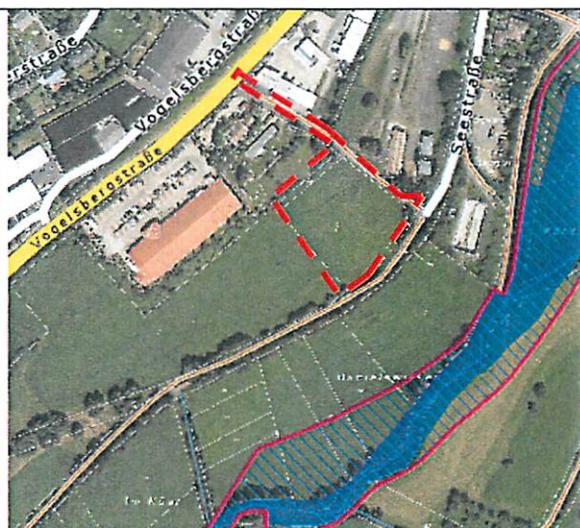


Abb. 5: Lage des Überschwemmungsgebiet (blau straffiert), Plangebiet rot umrandet

2.3 Klima und Luft

Aus klimatischer Sicht handelt es sich bei dem Planungsgebiet um ein potentiell aktives Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet. Wahrnehmbare kleinklimatische Auswirkungen werden sich jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen neben einer – gemäß der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften ausdrücklich zulässigen – Begrünung der Fassaden auch in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

³ HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

2.4 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 artenarme, mäßig intensiv genutzte Frischwiese. Das Vorkommen von Schlangenknöterich (*Polygonum bistorta*) und Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) weisen auf wechselfeuchte Bereiche hin. Vor allem im südlichen Bereich findet sich eine Stelle mit (vermutlich) Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea* L.). Unter anderem fanden sich folgende Arten:

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| <i>Sanguisorba officinalis</i> | Großer Wiesenknopf |
| <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> | Ampfer |
| <i>Polygonum bistorta</i> | Schlangenknöterich |
| <i>Linaria vulgaris</i> | Frauenflachs |
| <i>Dactylus glomerata</i> | Knäuelgras |
| <i>Arrhenatherum elatius</i> | Glatthafer |

Die Fläche wird im Norden von Gärten mit Heckenstruktur, im Süden von einem linearen Gehölzstreifen und im Osten von einer geteerter Straße begrenzt. Nach Westen setzt sich die Grünlandfläche fort. An den südlichen Gehölzstreifen schließt sich ein geteeter Weg an. Der Heckenstreifen im Norden besteht hauptsächlich aus standortfremden Japanischem Staudenknöterich (*Reynautria japonica*) und Brombeeren (*Rubus fruticosus*). Der Gehölzstreifen im Süden setzt sich überwiegend aus Spitzhorn und Kirsche zusammen. Vereinzelt finden sich noch Eiche, Weide und Hundsrose (*Rosa canina* agg.). Der Gehölzsaum ist nach Westen hin unterbrochen. Hier dominieren v.a. Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) und Brennnesseln (*Urtica dioica*).



Abb. 1: Nördlicher Bereich, Blick von Nord nach Süd



Abb. 2: Blick von West nach Ost



Abb. 3: Südliche Gehölzsaum



Abb. 4: Neophytenbestand (Japanischer Staudenknöterich)

Nach einer entsprechende Internetrecherche liegt laut NATUREG.HESSEN das nächste größere *Maculinea*-Vorkommen um Gedern (Quelle: www.natureg.hessen.de, vom 21.09.2015). In den dem Plangebiet nahegelegenen FFH-Gebieten wird aber der Erhalt der Lebensräume für *Maculinea nausithous* festgelegt, so dass im Fall des Vorkommens im Plangebiet ausreichende Ersatzhabitats zur Verfügung stehen. Die Grünlandfläche des Plangebietes ist in der Artenzusammensetzung und Habitatausstattung als suboptimal zu bewerten und zudem durch höhere Baum- und Gehölzstrukturen umrandet und teils verschattet. Am Randes des Gebietes befindet sich auch ein relativ großer Bestand des invasiven japanischen Staudenknöterichs (*Reynautria japonica*), der die Fläche in seiner Wertigkeit schwächt. Das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes konzentriert sich zudem auf den unteren (südlichen) Hangbereich entlang dieser Gehölzstrukturen. Aus diesem Grund wurde die bisherige Eingrünung von 10m auf 5m zurückgenommen. Das Bauvorhaben selbst ist auf den mittleren Bereichen und Flächen vorgesehen.

2.5 Arten- und Biotopschutzrecht

Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet eher eine geringe Bedeutung zu. Lediglich der Gehölzsaum und Brombeerhecken sind als Haupt- oder Teillebensraum für Kleinsäuger, Singvögel und Insekten von größerer Bedeutung. Ein Augenmerk ist auf das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) zu richten. Diese kann den Raupen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) als Futterpflanzen dienen und ein Vorkommen dieses Schmetterlings kann nicht generell ausgeschlossen werden. Allerdings sind durch die Baum- und Gehölzstrukturen die Flächen umrandet und teils verschattet und durch einen relativ großen Bestand des invasiven japanischen Staudenknöterichs (*Reynautria japonica*), der die Fläche in seiner Wertigkeit schwächt, deutlich beeinträchtigt. Der Stadt Schotten und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor.

Es gilt die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) – mithin die erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, die Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen zu beachten. Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist derzeit im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erkennbar. Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes

gegebenenfalls auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55 ff. HBO). Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte und/oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (30. September bis 01. März) durchgeführt werden.

2.6 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2003) drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

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

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

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

Wie die Erhebungen zum vorangegangenen Kapitel zeigen, besitzt das landwirtschaftlich intensiv genutzte Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt. Erhebliche Umweltauswirkungen treten daher wahrscheinlich nicht auf.

2.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch das Grünland, die anschließenden Heckensäume und die Talauie mit den sich anschließenden bewaldeten Hügeln gebildet. Gestört wird das Landschaftsbild durch die im Osten und Westen vorhandenen gewerblichen Bauten.



Abb. 11: Flur 13. Flurstück 10/1 Blickrichtung von Osten nach Westen

Durch die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und Dachgestaltung sowie deren Eingrünung kann weiterhin eine ausreichende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

2.8 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5520-306 *Waldgebiete südlich und südwestlich von Schotten* rund 550 m südlich des Plangebiets sowie das FFH-Gebiet Nr. 5420-304 *Laubacher Wald* rund 656 m östlich des Plangebietes. Weitere nahegelegene FFH-Gebiete sind Nr. 5520-303 *Wingerhäuser Schweiz* (rund 3 km) und Nr. 5421-302 *Hoher Vogelsberg* (4 km). Darüber hinaus grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet das rund 6364 ha große Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 „*Vogelsberg*“ an. Aufgrund der südlich gelegenen Gehölzstreifen ist jedoch durch die vorliegende Planung mit keiner Beeinträchtigung dieses Schutzgebiets zu rechnen. 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.

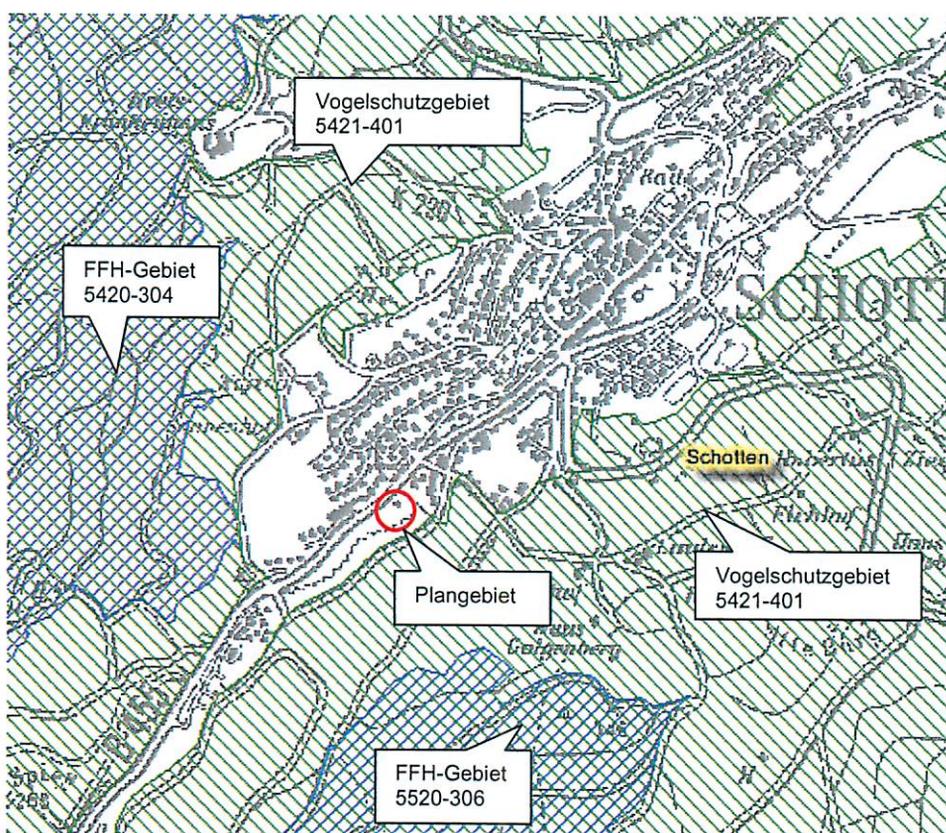


Abb. 12: Lage des Eingriffsbereichs zu Natura-2000-Gebieten; (Quelle: <http://hessenviewer.hessen.de> 10.02.2014)

2.9 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Siedlung/Wohnen/Lärm

Immissionschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend zunächst nicht erkennbar. Der Geltungsbereich befindet sich am Rande der Ortslage von Schotten. Für den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Im Norden zum Plangebiet grenzt ein ausgewiesenes Gewerbegebiet an, das derzeit jedoch brach liegt. Im Rahmen des Bauantrages gilt es daher präventiv die Räume so anzuordnen, dass von einer möglichen gewerblichen Nutzung keine Beeinträchtigungen auf das Plangebiet bzw. die vorgesehene Nutzung ausgehen.

Erholung

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage angrenzend an ein Gewerbegebiet. Es wird vor allem von Spaziergängern frequentiert. Aufgrund seiner kleinräumigen Begrenztheit sind aber durch die vorliegende Planung mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die menschliche Erholung zu rechnen.

2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kulturgüter von der Planung direkt betroffen. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. 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.

2.11 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

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

3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

3.1 Kompensationsbedarf

Eingriffsbewertung/Ausgleichsplanung

Die vorliegende Planung bereitet gegenüber dem bestehenden Baurecht keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Es werden hauptsächlich intensiv bewirtschaftete, artenarme Grünlandflächen in Anspruch genommen, die in ihrer Wertigkeit in einer niedrigen Kategorie liegt. Aufwertend wirkt sich jedoch das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) sowie der Gehölzsaum aus.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich im Zuge der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht erforderlich ist. Gegenüber der bisherigen Festsetzungen und Nutzungen wird die zu versiegelnde Fläche im Plangebiet reduziert.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung ist zu erwarten, dass die derzeitige Nutzung der Flächen fort dauern wird. Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung ist daher nicht mit einer gesteigerten ökologisch wertgebenden Entwicklung der Fläche zu rechnen.

Bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung kommt es zur Umgestaltung und Überbauung des Plangebiets. Die in der Bewertung der Eingriffswirkungen auf Boden und Natur aufgezeigten nachteiligen Effekte sind entsprechend der Eingriffsregelung zu kompensieren.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der hiesige Standort bietet sich zur Ansiedlung einer sozialen Einrichtung an, da schon einige Bebauungen und Gewerbebetriebe bestehen und Baulücken geschlossen werden. Außerdem kann die entsprechende Infrastruktur genutzt werden. Eingriffe in möglicherweise störsensiblere und naturschutzfachlich hochwertigere Bereiche können vermieden werden.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit können die Kommunen in der Regel nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt kann z. B. sein, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. So lange die Stadt keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies insbesondere die Umsetzung der eingriffsminimierenden Maßnahmen (hier speziell zur Eingrünung) sowie der Eingriffskompensation.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

In der Stadt Schotten, soll im Bereich „Danielswiesen“ das bisher ausgewiesene Gewerbegebiet in ein Sondergebiet umgewandelt werden, um neue Möglichkeiten für die Errichtung sozialer Einrichtungen zu schaffen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Danielswiesen“ sowie der 1. Änderung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Danielswiesen – 2. Änderung“ für den räumlichen Geltungsbereich aufgehoben.

Das Vorhaben befindet sich im südlichen Teil der Stadt Schotten, südlich der Vogelsbergstraße (B 455) im Bereich der Danielswiesen (Flur 13, Flurstück 10/1, 10/2 und 8/1). Die betroffene Fläche wird derzeit als Grünlandfläche mit angrenzendem befestigten Weg genutzt. Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage. Nordwestlich und nordöstlich grenzt das Gebiet an bestehende Gewerbe- und Mischgebiete an. Nach Westen schließen sich weiter Grünlandflächen an. Im Südosten und Nordosten schließt die Fläche mit einem befestigten Weg ab. Zusätzlich verläuft am südöstlichen Rand ein Gehölzstreifen. Auf der südöstlichen Seite des Weges folgen weitere Grünlandflächen und die Nidda.

Geplant ist die Ausweisung eines weiteren Baugebietes. Es wird ein *Sondergebiet Zweckbestimmung Soziale Einrichtungen* (SO_{SE}) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Für das Baugebiet SO_{SE} wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 (70 % der Grundstücksfläche) festgesetzt. Für den bebaubaren Bereich werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Stellplätze zulässig, jedoch nicht im Bereich von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Zur Ein- und Durchgrünung enthält der Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubbäumen sowie zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.

Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Abwasserableitung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz. Die Leitungsinfrastruktur ist hinreichend dimensioniert, um eine Ver- und Entsorgung des Planvorhabens zu ermöglichen. Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Gehwege, Pkw-Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten auf den Grundstücken in wasserdurchlässiger Weise, z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem oder/und wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen sind.

Laut BodenViewer Hessen (Quelle: www.bodenviewer.hessen.de) befinden sich im Plangebiet Böden aus lösslehmhaltigen Soliflukationsdecken mit basischen Gesteinsanteilen, die ein hohes Ertragspotential aufweisen, mit Übergang im süd-östlichen Randbereich zu Böden aus carbonatfreien, schluffig-lehmigen Auensediment. Die Bodenfunktionen werden insgesamt als „mittel“ eingestuft. Bei den Böden handelt es sich *Braunerden* im südlichen Randbereich *Auengleye mit Gleyen und Pseudogley-Gleyen*. Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Schotten – Tiefbrunnen „Stausee“, sowie in der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der OVAG, Friedberg für Kohden – Rainrod. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Unmittelbar südlich angrenzend (südlich des Teerweges) befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet Zone II. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Das Plangebiet befindet sich in keinem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Das nächste Überschwemmungsgebiet liegt 80 m süd-östlich bzw. südlich des Plangebietes.

Aus klimatischer Sicht handelt es sich bei dem Planungsgebiet um ein potentiell aktives Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet. Wahrnehmbare kleinklimatische Auswirkungen werden sich jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten

zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen neben einer – gemäß der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften ausdrücklich zulässigen – Begrünung der Fassaden auch in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen im Voreingriffszustand wurde im September 2015 eine Geländebegehung des Plangebietes durchgeführt. Die Ergebnisse werden beschrieben und sind in der Bestandskarte kartografisch umgesetzt. Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet eher eine geringe Bedeutung zu. Lediglich der Gehölzsaum und Brombeerhecken sind als Haupt- oder Teillebensraum für Kleinsäuger, Singvögel und Insekten von größerer Bedeutung. Ein Augenmerk ist auf das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) zu richten. Diese kann den Raupen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) als Futterpflanzen dienen und ein Vorkommen dieses Schmetterlings kann nicht generell ausgeschlossen werden. Allerdings sind durch die Baum- und Gehölzstrukturen die Flächen umrandet und teils verschattet und durch einen relativ großen Bestand des invasiven japanischen Staudenknöterichs (*Reynautria japonica*), der die Fläche in seiner Wertigkeit schwächt, deutlich beeinträchtigt.

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch das Grünland, die anschließenden Heckensäume und die Talau mit den nachfolgenden bewaldeten Hügeln gebildet. Gestört wird das Landschaftsbild durch die im Osten und Westen vorhandenen gewerblichen Bauten. Durch die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und Dachgestaltung sowie deren Eingrünung kann weiterhin eine ausreichende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5520-306 *Waldgebiete südlich und südwestlich von Schotten* rund 550 m südlich des Plangebiets sowie das FFH-Gebiet Nr. 5420-304 *Laubacher Wald* rund 656 m östlich des Plangebietes. Weitere nahegelegene FFH-Gebiete sind Nr. 5520-303 *Wingerhäuser Schweiz* (rund 3 km) und Nr. 5421-302 *Hoher Vogelsberg* (4 km). Darüber hinaus grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet das rund 6364 ha große Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 „*Vogelsberg*“ an. Aufgrund der südlich gelegenen Gehölzstreifen ist jedoch durch die vorliegende Planung mit keiner Beeinträchtigung dieses Schutzgebiets zu rechnen. 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.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar. Der Geltungsbereich befindet sich am Rande der Ortslage von Schotten. Für den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Aufgrund seiner kleinräumigen Begrenztheit sind durch die vorliegende Planung außerdem mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die menschliche Erholung zu rechnen. Im Geltungsbereich sind keine Kulturgüter von der Planung betroffen. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Die vorliegende Planung bereitet gegenüber dem bestehenden Baurecht keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Es werden hauptsächlich intensiv bewirtschaftete, artenarme Grünlandflächen in Anspruch genommen, die in ihrer Wertigkeit in einer niedrigen Kategorie liegt. Aufwertend wirkt sich jedoch das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) sowie der Gehölzsaum aus.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten 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.

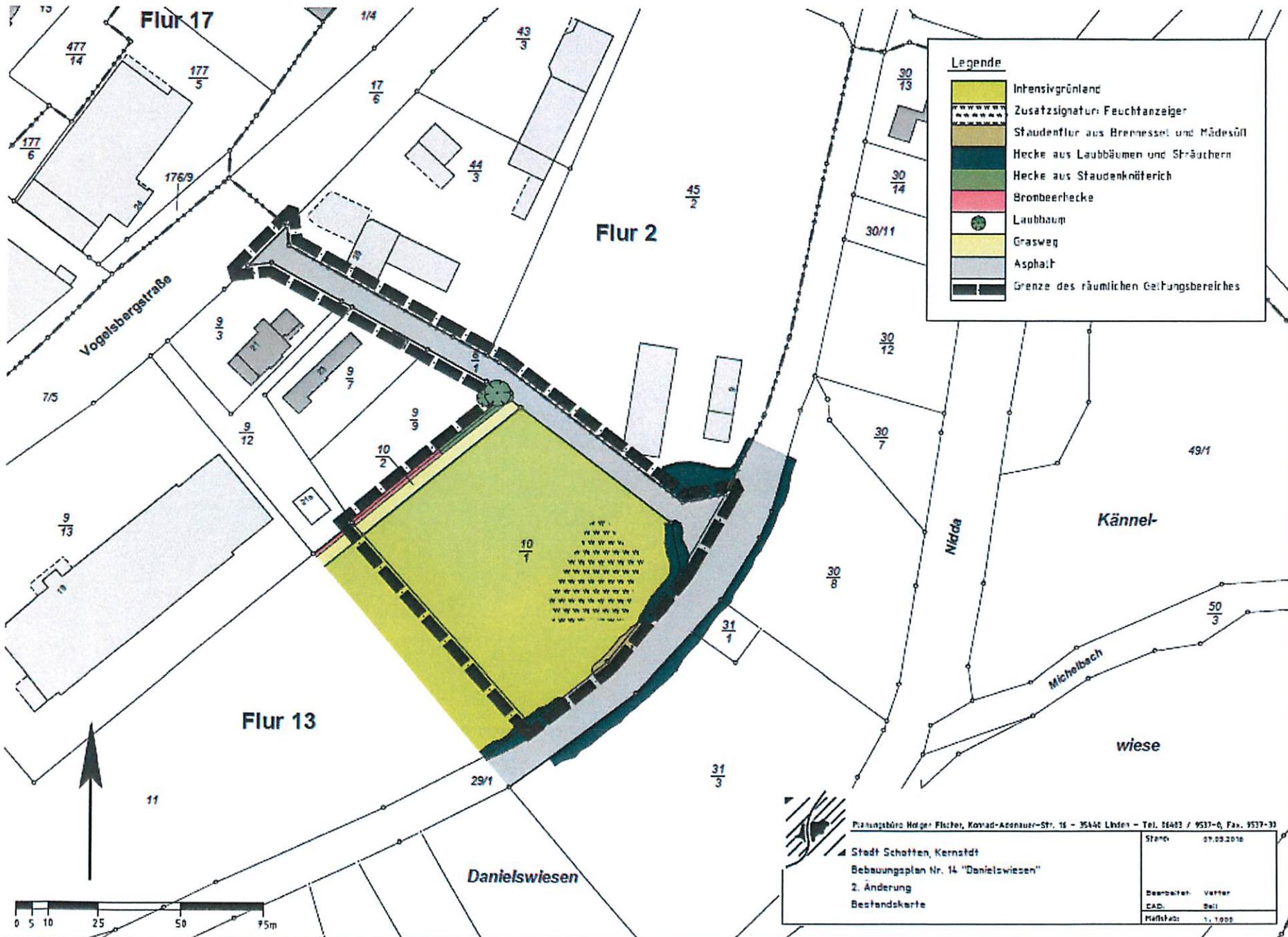
Gegenüber der bisherigen Festsetzungen und Nutzungen wird die zu versiegelnde Fläche im Plangebiet.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung ist zu erwarten, dass die derzeitige Nutzung der Grünlandflächen fortauern wird. Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung ist daher nicht mit einer gesteigerten ökologisch wertgebenden Entwicklung der Fläche zu rechnen. Bei Durchführung der Planung kommt es zur Umgestaltung und Überbauung des Plangebiets. Die in der Bewertung der Eingriffswirkungen auf Boden und Natur aufgezeigten nachteiligen Effekte sind entsprechend der Eingriffsregelung zu kompensieren. Der hiesige Standort bietet sich zur Ansiedlung einer sozialen Einrichtung an, da so bestehende Baulücken geschlossen werden und die entsprechende Infrastruktur genutzt werden kann. Eingriffe in möglicherweise störsensiblere und naturschutzfachlich hochwertigere Bereiche können vermieden werden.

Im Rahmen des Monitorings erscheint es insgesamt sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies insbesondere die Umsetzung der eingriffsminimierenden Maßnahmen und der Eingriffskompensation.

8 Anhang

Bestandskarte, unmaßstäblich verkleinert



-213-