

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Schotten

Bauleitplanung der Stadt Schotten

Bebauungsplan Nr. 7 "Auf dem Bockzahl"- 5. Änderung, Kernstadt

Hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurden im Juli/August 2023 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden abwägend in die Bauleitplanung aufgenommen.

Im 2. Verfahrensschritt wird die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Diese Bekanntmachung und die Unterlagen der Bauleitplanung können in der Zeit

vom 22.01.2024 bis einschließlich 08.03.2024 (Dauer der Veröffentlichungsfrist)

auf der Internetseite der Stadt Schotten unter

<https://www.schotten.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bauen-in-schotten/aktuelle-bauleitplanverfahren/schotten-auf-dem-bockzahl/> eingesehen bzw. im pdf-Format heruntergeladen werden. Sie können auch über das Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de> eingesehen und heruntergeladen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Unterlagen während der Öffnungszeiten der Verwaltung im Rathaus, Vogelsbergstraße 184, 63679 Schotten in Zimmer 25 zu jedermanns Einsichtnahme im oben genannten Zeitraum öffentlich ausgelegt.

Die Öffnungszeiten der Verwaltung sind:

- Montag bis Mittwoch: 08:00 - 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr
- Donnerstag: 08:00 – 12:00 Uhr und 14:00 - 17:30 Uhr
- Freitag: 08:00 - 12:00 Uhr

Die Einsicht in die Unterlagen kann auch außerhalb dieser Öffnungszeiten nach vorheriger Terminvereinbarung erfolgen.

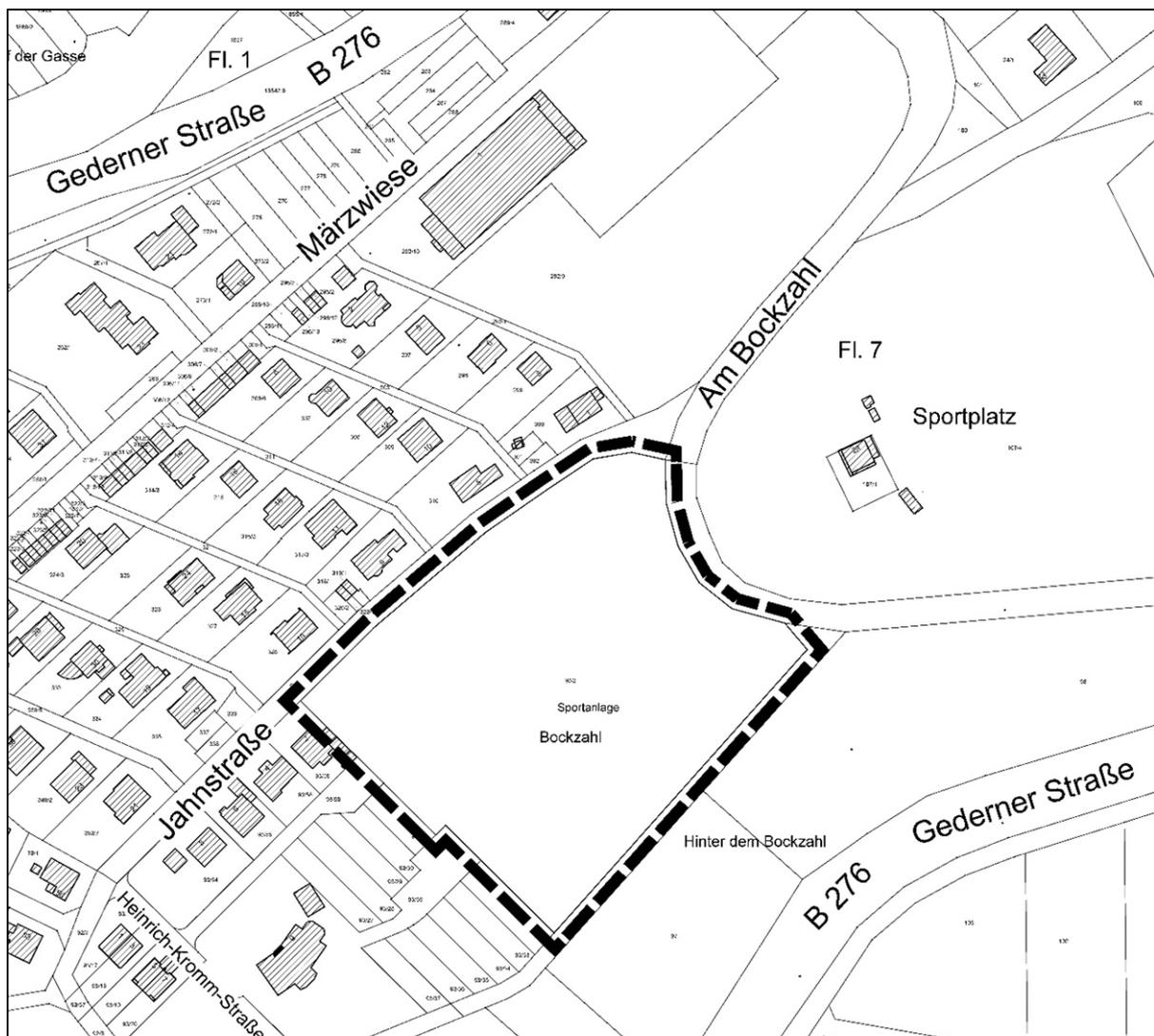
Folgende Unterlagen werden öffentlich ausgelegt: Planzeichnung des Bebauungsplanes, textliche Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht mit den Anlagen „Biotoptypenkartierung, faunistisch-floristische Planungsraumanalyse, Kartierungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ einschl. „Prüfbögen der artweisen Konfliktanalyse“ und „Tabelle zur Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger Vogelarten“, Bestands- und Konfliktplan sowie Bewertungsplan sowie Eingriffs- und Ausgleichsplan mit Bilanzierung, Vogelschutzvorprüfung und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Die Öffentlichkeit kann Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgeben. Die Stellungnahmen sollten elektronisch an folgende Mail-Adresse abgegeben

werden: stellungnahmen@buero-zillinger.de. Bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Wege abgegeben werden, zum Beispiel schriftlich, adressiert an die Stadtverwaltung Schotten, oder zur Niederschrift. Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Die Stellungnahmen werden ausgewertet und in nicht-öffentlichen und öffentlichen Sitzungen beraten. Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten erfolgt nur im Rahmen des Planungsprozesses und im Übrigen unter Beachtung der Datenschutzverordnung.

Der Bebauungsplan wird für den in nachfolgender Abbildung dargestellten Geltungsbereich aufgestellt:



Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Schotten, in Flur 7, und werden wie folgt abgegrenzt:

- Im Nordosten: Jahnstraße, dahinter Wohnbebauung (Haus-Nrn.: 1, 5, 9 und 16)
- Im Nordosten: Straße „Am Bockzahl“, dahinter Sportplatz
- Im Südosten: Landwirtschaftlicher Weg
- Im Südwesten: Wohnbaugrundstücke (Jahnstraße Nr. 2 und der Heinrich-Kromm-Straße)

Folgende umweltbezogene Informationen liegen vor:

Der Geltungsbereich liegt in der Zone IIIB von zwei Wasserschutzgebieten sowie in einer qualitativen Schutzzone III eines Heilquellenschutzgebietes. Negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind nicht zu erwarten, wenn die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnungen eingehalten werden.

Das Vogelschutzgebiet „Vogelsberg“ grenzt an den Geltungsbereich an. Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes sind nicht zu erwarten. Die am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandene Gehölzgruppe wird erhalten. Für den Geltungsbereich wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschl. Bestands- und Konfliktplan und Bewertungsplan erstellt. Der Bestand an Vögeln, Reptilien und Tagfalter wurde erhoben sowie die Flora kartiert. Auch erfolgte eine Lebensraumtyp-Kartierung. Gemäß Bestandsplan handelt es sich weitgehend um eine Frischwiese mit mäßiger Nutzungsintensität und deutlichem Düngungseinfluss. Sie ist mäßig artenreich. Die südöstlichen Flächen wurden als intensiv genutzte Wirtschaftswiesen eingestuft.

Lebensraumtypen des Anh. I der FFH-RL (LRT) wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen. Auch gibt es keine nach § 30 BNatSchG geschützten Lebensräume.

Südlich der Einmündung Jahnstraße/Am Bockzahl wurden die Pflanze Raue Nelke (*Dianthus armeria*) und das Steppen-Lieschgras (*Phleum phloides*) nachgewiesen, die bei Realisierung der Planung nicht erhalten werden können. Die Raue Nelke ist nach der Bundesartenschutzverordnung gesetzlich geschützt. Sie steht auf der Vorwarnliste der gefährdeten Pflanzenarten. Das Steppen-Lieschgras ist in Hessen gefährdet und steht bundesweit auf der Vorwarnliste der gefährdeten Arten.

Im Geltungsbereich und der Wirkzone wurden insgesamt 15 Vogelarten nachgewiesen. Für insgesamt 6 Vogelarten wurde der Brutnachweis erbracht. Von diesen Arten ist lediglich die Goldammer in einem unzureichenden Erhaltungszustand. Bei den anderen 5 Brutvogelarten handelt es sich um Buchfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp. Zum Schutz der Vögel darf die Baufeldräumung nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden.

Es wurden keine im Anh. IV FFH-RL aufgeführte Schmetterlingsarten nachgewiesen. Bei den 9 nachgewiesenen Arten handelt es sich um ungefährdete Arten.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt. Das Defizit soll durch Entnahme von Ökopunkten vom Ökopunktekonto der Stadt ausgeglichen werden.

Weitere umweltbezogene Informationen liegen aus der Beteiligung der Behörden vor:

1. Der Betrieb von Sportanlagen ist im Branchenkatlog zur Erfassung von Altstandorten mit der Branchenklasse 4, daher hohes Gefährdungspotenzial, verzeichnet. Es ist daher eine erste Bewertung in Form einer historischen Erkundung hinsichtlich des tatsächlichen Gefährdungspotenzials erforderlich.

Wenn bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind die Bauarbeiten abubrechen und das Regierungspräsidium zu informieren.

2. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist erforderlich. Hier ist auch auf den zusätzlich ermöglichten Versiegelungsgrad einzugehen.
3. Eine bodenkundliche Baubegleitung sollte eingesetzt werden, damit das Schutzgut Boden möglichst wenig beeinträchtigt wird.
4. Die festgesetzte Mindestdachneigung schließt eine Dachbegrünung aus. Dies widerspricht den hessischen Klimaschutzzielen.
5. Eine 100 %ige Begrünung der nicht überbaubaren Flächen sollte festgesetzt werden. Dies gilt auch für versickerungsfähige Wege- und Stellplatzbefestigungen.
6. Verkehrsflächen sollten möglichst in heller Farbe ausgeführt werden, damit die Aufheizung durch Sonneneinstrahlung reduziert wird. Pkw-Stellflächen sollten zur Flächeneinsparung über- oder unter Gebäuden angeordnet werden.
7. Die Landschaftsbildbeeinträchtigung ist durch Bepflanzungen zu reduzieren. Dies gilt vor allem für die südöstliche Grenze
8. Das Vogelschutzgebiet „Vogelsberg“ grenzt an. Es ist daher eine Natura 2000-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet erforderlich.
9. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für größere Glasfassaden Festsetzungen, die den Vogelschlag verhindern, aufzunehmen.
10. Schottergärten sollten nicht zugelassen werden.
11. Zur Reduzierung von Lichtimmissionen sind Festsetzungen aufzunehmen
12. Der Geltungsbereich liegt im Wasser- und im Heilquellenschutzgebiet.
13. Wenn bei den Erdarbeiten organoleptische Veränderungen des Bodenaushubs (Geruch, Farbe, Konsistenz) beobachtet werden, ist dies der zuständigen Behörde zu melden.

Zu 1.:

Diese Branchenklasse trifft auf den früheren Sportplatz offensichtlich nicht zu, da es sich lediglich um einen Rasen-Trainingsplatz handelte. Bauliche Anlagen bzw. einen Ascheplatz gab es nicht. Wenn es sich um eine Branchenklasse 4 handeln würde, müsste jeder Zierrasen auf privaten Grundstücken in die gleiche Branchenklasse eingestuft werden. Unabhängig davon wurde für die anstehende Baumaßnahme im Bereich des Sondergebietes „Rettungswache“ bereits eine abfalltechnische Bodenuntersuchung vorgenommen: „....unterhalb der Oberböden folgen bindige Verwitterungslehme und die rolligen Zersatzmaterialien des örtlichen Felsgesteins in Form von Basalt.... Es wurden keine Hinweise (Farbe und Geruch) auf schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt....“ Auch wurde eine Mischprobe zusammengestellt und nach LAGA-Richtlinie 2004 analysiert. Es wurden erhöhte Chromgehalte festgestellt, sodass die Einstufung in die LAGA-Zuordnungsklasse Z1.1 erfolgte. Es wurde darauf hingewiesen, dass die erhöhten Schwermetallgehalte erfahrungsgemäß natürlichen Ursprungs sind. Ein Gefährdungspotenzial besteht offensichtlich nicht.

Zu 2.:

Eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde vor der öffentlichen Auslegung erstellt.

Zu 3.:

Die bodenkundliche Baubegleitung muss nicht zwingend eingesetzt werden. Dies ist gesetzlich nicht verankert. Das Schutzgut Boden muss bei allen Baumaßnahmen gewürdigt werden. Diesbezüglich gibt es einschlägige Gesetze. Grundsätzlich kann dies auch im Rahmen von Baugenehmigungen veranlasst werden, wenn es hierfür besondere Gründe gibt. Zurzeit sind diese allerdings nicht bekannt. In die textlichen Festsetzungen wurde nachrichtlich aufgenommen, dass der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen wird. Unabhängig von der Bauleitplanung kann entschieden werden, ob entsprechende Verträge abgeschlossen werden sollten.

Zu 4.:

Die festgesetzten Dachneigungen entsprechen der ortstypischen Bauweise für Wohnhäuser. Es gibt keine gesetzliche Grundlage, die geneigte Dächer verbietet. Im Gegenteil: Es müsste eigentlich eine Dachneigung zwischen 30 und 40° vorgeschrieben werden, da diese Dachneigungen optimal für die Nutzung von Photovoltaikmodulen sind. Die Nutzung der Dachflächen mit Modulen der Photovoltaik ist textlich festgesetzt. Ein Dach, welches mit Modulen der Photovoltaikanlage bestückt wird, ist einem begrünten Dach vorzuziehen. Hierbei ist auch zu bedenken, dass eine Dachbegrünung ökologisch geringwertiger ist als eine gleich große Fläche am Boden. Ungeachtet dessen wurde die Minstdachneigung gestrichen. Auch wird eine Dachbegrünung für flachgeneigte Garagendächer vorgeschrieben, es sei denn, dieses Dach wird für Photovoltaikanlagen genutzt.

Zu 5.:

Die 100-prozentige Begrünung ist bereits in § 8 Abs. 1 der HBO enthalten (Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sindzu begrünen oder zu bepflanzen,.....“ Einer Festsetzung bedarf es daher nicht. Die wasserdurchlässige Bauweise ist für die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ und für die Wohngebiete festgesetzt. Eine entsprechende Festsetzung ist aus Sicherheitsgründen für das Grundstück der Rettungswache nicht festgesetzt worden.

Zu 6.:

Die Haltbarkeit und die Wirkungen von hellem Asphalt ist noch nicht ausreichend untersucht. Es gibt allerdings bereits einige Temperaturmessungen von hellem Asphalt: Der helle Asphalt ist kühler als dunkler Asphalt. Dies war zu erwarten. Allerdings ist bei hellem Asphalt die umgebende Luft wärmer als bei dunklem Asphalt. Dies war nicht zu erwarten. Eine entsprechende Festsetzung wird daher nicht aufgenommen. Auch die Anordnung der Pkw-Stellplätze über- oder unter Gebäuden wird nicht vorgeschrieben. Die Anordnung über dem Gebäude ist wohl nur theoretisch möglich, aber in den meisten Fällen nicht sinnvoll, da hierfür Rampen erforderlich sind, die die versiegelte Fläche vergrößern würde. Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen ist dies gar nicht praktikabel. Eine Anordnung unter dem Gebäude ist wegen des anstehenden Bodens (Fels) ebenfalls nicht möglich.

Zu 7.:

Südlich des vorhandenen Gehölzbestandes ist keine Bebauung vorgesehen und gemäß Bebauungsplan nicht zulässig. Grundsätzlich ist denkbar, dass hier Freiflächen für die Kindertagesstätte angeordnet werden.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind drei- und vier-geschossige Gebäudekomplexe zulässig. Durch die Änderung des Bebauungsplanes dürfen nur noch maximal zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Das zweigeschossige Gebäude ist nur im Bereich der Kindertagesstätte zulässig. Auch hier wird voraussichtlich ein eingeschossiges Gebäude errichtet. Eine nächtliche Fernwirkung durch die Beleuchtung wird ebenfalls erst durch den überarbeiteten Bebauungsplan vorgesehen. Die Außenbeleuchtung darf nicht nach oben abstrahlen. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert sich daher die mögliche Fernwirkung erheblich. Eine wesentliche Fernwirkung ist nicht möglich. Eine Bepflanzung erscheint nicht erforderlich zu sein und wurde daher nicht aufgenommen.

Zu 8.:

Die Vogelschutzgebieten-Vorprüfung wurde zwischenzeitlich erstellt.

Zu 9.:

Dies gilt ohnehin nach dem Hessischen Naturschutzgesetz. Festsetzungen, die ohnehin gesetzlich geregelt sind, müssen nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zu 10.:

Schotterflächen/-gärten sind nicht zulässig. Dies ist bereits textlich festgesetzt.

Zu 11.:

Es ist bereits eine textliche Festsetzung zur Reduzierung der Lichtemissionen aufgenommen worden.

Zu 12.:

Auf die Schutzgebiete wird nachrichtlich bereits hingewiesen. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietenverordnung sind zu beachten.

Zu 13.:

Ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis ist bereits in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Ingenieurbüro Zillinger, Gießen, mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Der Magistrat der Stadt Schotten
Schotten, den 09.01.2024

gez.

Jochim, 1. Stadtrat