

# Bauleitplanung der Stadt Schotten

## Bebauungsplan "Am Gerweg", Stadtteil Rainrod

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

#### **Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich**

Im Regionalplan sind die Flächen teilweise als Vorranggebiet Siedlung (Bestand) und teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Dieses Gebiet ist überlagert mit dem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Grundwasserschutz.

Die heutige gewerbliche Nutzung liegt bereits im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Das Regierungspräsidium, Dezernat Obere Landesplanungsbehörde, hat mit der Sammelstellungnahme vom 10.04.2024 dieser Darstellung widersprochen: Die Fläche würde im Vorranggebiet für die Landwirtschaft liegen.

Die vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen stehen daher teilweise nicht im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes. Die für die gewerbliche Nutzung zusätzlich erforderliche Fläche ist allerdings sehr gering und bei weitem nicht raumbedeutsam.

Der Geltungsbereich, rd. 0,87 ha groß, grenzt im Osten an den Gierbach bzw. an die Nidda an und liegt im Naturpark „Hoher Vogelsberg“.

Es liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Fauna-Flora-Habitat Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind daher nicht unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet liegt etwa 100 m westlich bzw. rund 200 m nordöstlich des Plangebietes. Es handelt sich hier um das Vogelschutzgebiet „Vogelsberg“ Nr. 5421-401, das die Ortslage Rainrod fast vollständig umschließt.

Das nächst gelegene FFH-Gebiet befindet sich in westlicher Richtung etwa 460 m entfernt. Es handelt sich hier um das FFH-Gebiet „Laubacher Wald“ (Nr. 5420-304). Für den Gierbach besteht der Hinweis zum gesetzlichen Schutz von Biotopen mit vollständigem Schutz seit 2004. Biotopname: Gier-Bach nördlich Rainrod, Schlüssel:5520B0527, Biotoptyp: Kleine bis mittlere Mittelgebirgsbäche.

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes der Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod sowie in der qualitativen Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes Oberhess. Heilquellenbezirk.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Da der Geltungsbereich bereits fast vollständig als Misch- bzw. als Gewerbegebiet genutzt wird, wird in das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sehr untergeordnet zusätzlich eingegriffen. Die Eingriffe können sich daher nur klein klimatisch auswirken.

Durch geeignete Festsetzungen wird dieser kleinklimatische Eingriff ausgeglichen:

- Ergänzung der Bepflanzung des Gewässerrandstreifens
- Wasserdurchlässige Bauweise von Wegen und privaten Stellplätzen sowie Hofflächen
- gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers ins Gewässer
- Gehölzpflanzungen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches
- Aufgelockerte Bebauung durch Festsetzen einer niedrigen Grundflächen- und Baumassenzahl.

Diese Festsetzungen/Maßnahmen wirken sich teilweise auch auf das Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz positiv aus.

Negative Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet und das Heilquellenschutzgebiet sind nicht zu erwarten, wenn die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnungen eingehalten werden. Hiervon kann aufgrund der geplanten Nutzung ausgegangen werden.

In die textlichen Festsetzungen wurde nachrichtlich aufgenommen, dass die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung zu beachten sind.

Die gemäß Wassergesetz zu schützenden Gewässerrandstreifen sind im Bebauungsplan festgesetzt: Im Außenbereich mit 10 m Breite und im Innenbereich mit 5 m Breite, jeweils gerechnet ab Gewässeroberkante.

Die Auenufergehölze entlang des Gierbaches sind gesetzlich geschützt und sind im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Da die Gewässerparzelle des Gierbaches übermäßig breit ist, liegt die Böschungsoberkante mit relativ großem Abstand zum Parzellenrand, siehe folgende Abbildung.

In dieser Abbildung sind als Nachweis für die Böschungsoberkante die Höhenlinien eingetragen.

Die Böschungsoberkante mit dem angrenzenden 10 m breiten Gewässerrandstreifen ist in der Abbildung rot dargestellt.

Im Gewässerrandstreifen sind gemäß Hessischem Wassergesetz keine baulichen und sonstigen Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, zulässig. Von den privaten Grundstücken sind daher befestigte Anlagen, wie z.B. Einfriedungen, Treppen, Stege, Uferbefestigungen usw. im Uferschutzstreifen nicht zulässig. Auch ist das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen verboten. Eine Festsetzung ist zur Beachtung dieses Verbotes nicht erforderlich.

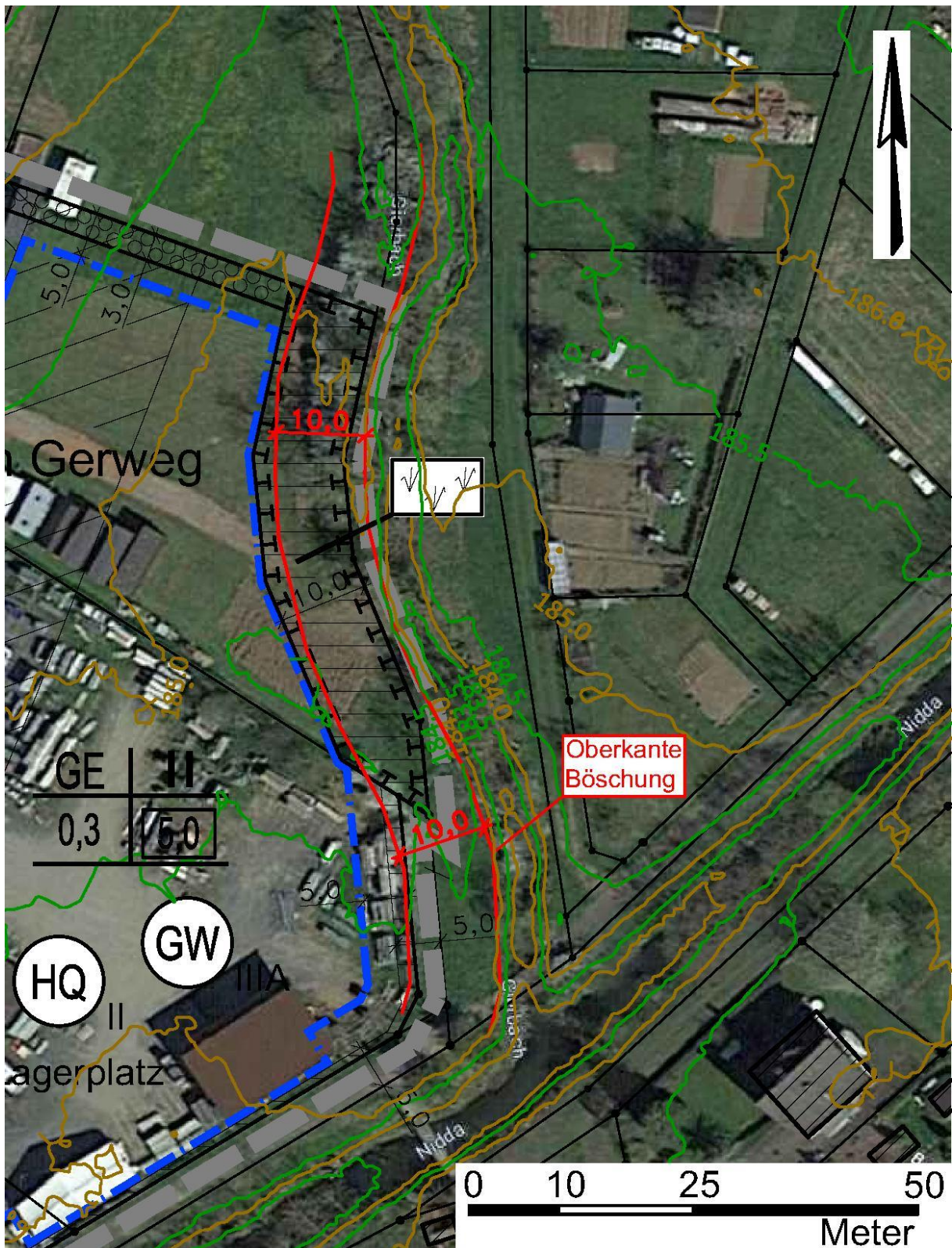


Abbildung: Luftbild mit Höhenlinien und eingetragenen 10 m breiten Gewässerrandstreifen (rot dargestellt), überlagert mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

In 2022 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Es fanden insgesamt 6 Begehungen statt, bei denen der Planbereich nach Vögeln, Reptilien, Tagfalter und Amphibien abgesucht sowie die Biotope kartiert wurden.

Amphibien, Reptilien nach § 30-BNatSchG geschützte Lebensräume und Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL (LRT) sowie geschützte Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Es wurden lediglich 4 ungefährdete Tagfalterarten als Nahrungsgäste nachgewiesen. Auch diesbezüglich gilt das Gebiet als extrem verarmt.

Gemäß dem Fachbeitrag kommen im Geltungsbereich lediglich 4 Brutvogelarten vor: Haussperling, Bachstelze, Hausrotschwanz und Ringeltaube.

Gemäß der Bestandsaufnahme besitzen die Biotoptypen meist eine sehr geringe ökologische Wertigkeit. Entsprechend fällt auch das Fazit in Kapitel 10 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages aus: Durch die Maßnahme kommt es zu keiner Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten einheimischer Brutvögel. Für Fauna und Flora bietet der Geltungsbereich kaum Lebensraum.

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist im Bebauungsplanverfahren abschließend zu klären.

Der Eingriff wurde bilanziert. Die bereits genehmigten Flächenbefestigungen wurden berücksichtigt. Dies gilt auch für die Abrundungssatzung, die seit 1999 rechtskräftig ist und teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen vorsah.

Das Defizit wird durch Entnahme von Punkten aus dem Ökopunktekonto der Stadt ausgeglichen.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Von der Öffentlichkeit wurden in den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Anregungen der Behörden im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB wurden vor der öffentlichen Auslegung ausgewertet und durch die Stadtverordneten der Stadt Schotten abgewogen. Das Ergebnis wurde per Mail vor dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt. Auch die Anregungen, die im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 vorgebracht wurden, wurden durch die Stadtverordneten der Stadt Schotten abgewogen sowie das Ergebnis mitgeteilt.

Folgende wesentlichen Anregungen wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) und (2) BauGB abgegeben und wie folgt sinngemäß abgewogen:

1. Die Flächen sind im Regionalplan als Vorranggebiet für die Landwirtschaft, überlagert durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz festgelegt. Hierauf muss in der Planung eingegangen werden.
2. Die Gewässerrandstreifen zum Gierbach und zur Nidda sind festzusetzen und von Bebauung freizuhalten. Gebäude, die innerhalb des Gewässerrandstreifens stehen, sind zurück zu bauen.
3. Die Bauleitplanung bildet die ideale Planungsebene, in der wirkungsvoll und nachhaltig vorsorgender Hochwasserschutz betrieben werden kann.  
Die Starkregen-Hinweiskarte ist zu beachten.
4. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist erforderlich. Bei der Bilanzierung ist der letzte genehmigte Zustand anzusetzen. Ausgleichsmaßnahmen sind festzulegen.
5. In Richtung Norden ist eine Randbepflanzung festzusetzen.

6. Eine Insekten schonende Beleuchtung sollte festgesetzt werden. Ein Anstrahlen der Gewässer und der Uferrandstreifen ist zu vermeiden.
7. Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Vulkanregion Vogelsberg“. Die Belange des Naturparks sind zu berücksichtigen.
8. Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIA. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.
9. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des hessischen Wassergesetzes bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind zu beachten.
10. Eine bodenkundliche Baubegleitung sollte eingesetzt werden, damit das Schutzgut Boden möglichst wenig beeinträchtigt wird. Das Schutzgut Boden ist soweit möglich zu schützen.
11. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für größere Glasfassaden Festsetzungen, die den Vogelschlag verhindern, aufzunehmen.
12. Schottergärten sollten nicht zugelassen werden.
13. Wenn bei den Erdarbeiten organoleptische Veränderungen des Bodenaushubs (Geruch, Farbe, Konsistenz) beobachtet werden, ist dies der zuständigen Behörde zu melden.

Zu 1.:

In der Begründung und im Umweltbericht wird auf die Festlegungen im Regionalplan eingegangen. Nach Ansicht des Planungsbüros handelt sich nicht um ein Vorranggebiet sondern um ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Die Inanspruchnahme ist allerdings sehr gering.

Zu 2.:

Der Gewässerrandstreifen wurde im Innenbereich mit 5 m Abstand zur Gewässeroberkante eingetragen. Im Außenbereich erfolgte die Festsetzung gemäß Wassergesetz mit 10 m. Die Gebäude, die lediglich mit einem Abstand von 5 m zur Nidda errichtet wurden, liegen innerhalb der seit 1999 rechtswirksamen Abrundungssatzung und daher im Innenbereich. Ein Rückbau der Gebäude ist daher nicht erforderlich. Eine Bebauung innerhalb des Gewässerrandstreifens wurde nicht zugelassen.

Zu 3.:

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen wurde eingesehen. Danach liegt der Geltungsbereich im Übergang einer erhöhten bzw. hohen Starkregenfläche (zweit- bzw. höchste Stufe einer 4-stufigen Skala).

Der Starkregen, der westlich des Geltungsbereiches anfällt, wird allerdings durch die westlich verlaufende Bundesstraße in seiner Fließrichtung geändert.

Eine Überflutungsgefahr geht anscheinend von den beiden nahegelegenen Gewässern ebenfalls nicht aus, da für diese Gewässer kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist. Unabhängig dessen wurde ein entsprechender Hinweis in den Umweltbericht aufgenommen.

Zu 4.:

Bei der Bilanzierung wurde vom genehmigten Bestand und von den erwarteten Eingriffen ausgegangen.

Das Defizit wurde durch Entnahme von Ökopunkten aus dem Konto der Stadt ausgeglichen.



Zu 5.:

Ein Pflanzstreifen wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 6.:

Entsprechende Festsetzungen wurden aufgenommen.

Zu 7.:

Der Naturpark ist rd. 880 km<sup>2</sup> groß. Der Geltungsbereich wird bereits fast vollständig gewerblich genutzt.

Die Erweiterung ist in Bezug auf die Größe des Naturparks verschwindend gering. Die Grundflächenzahl wurde für das Gewerbegebiet auf 0,3 und für das Mischgebiet auf 0,4 reduziert. Die Grundflächenzahlen sind daher sehr niedrig festgesetzt und die Hofflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.

Auswirkungen auf den Naturpark sind nicht zu erwarten.

Zu 8.:

Auf das Wasserschutzgebiet wird bereits zeichnerisch und nachrichtlich in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Zu 9.:

Nachrichtlich wird in den textlichen Festsetzungen auf das hessische Wassergesetz und auf das Wasserhaushaltsgesetz bereits hingewiesen. Für Wege und private Pkw-Stellplätze ist wasserdurchlässige Bauweise festgesetzt. Da auch die Hofflächen nicht versiegelt werden sollen, wurde die textliche Festsetzung vor der öffentlichen Auslegung entsprechend ergänzt. Im Gewerbegebiet wird wenig Brauchwasser benötigt. Die Brauchwassernutzung ist daher nicht festgesetzt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in die nahegelegenen Gewässer eingeleitet. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Genehmigung liegt vor.

Für etwaig anstehende Baumaßnahmen, die zu einer Verstärkung des abfließenden Niederschlagswassers führen, ist unabhängig von der Bauleitplanung eine Einleiterlaubnis zu beantragen.

Zu 10.:

Um sicherzustellen, dass mit dem Boden während der Baumaßnahme ordnungsgemäß umgegangen wird, wird die bodenkundliche Baubegleitung textlich festgesetzt.

Dieser Einsatz reduziert darüber hinaus den erforderlichen Ausgleich für das Schutzgut Boden.

Zu 11.:

Die Aufnahme in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung ist nicht erforderlich, da das hessische Naturschutzgesetz auch unabhängig von der Bauleitplanung beachtet werden muss.

Dessen ungeachtet wurden die textlichen Festsetzungen wie folgt nachrichtlich ergänzt:

„§ 37 HeNatG ist zu beachten, z.B:

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> ist in der Regel unzulässig (§ 37 HeNatG Abs. 2).

Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 HeNatG Abs. 3).“

Zu 12.:

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

Zu 13.:

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

### **Gründe für die Wahl des Planes unter Berücksichtigung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um die baurechtliche Sicherung und geringfügige Erweiterung eines bereits vorhandenen Betriebes handelt, gibt es sowohl innerhalb als auch anderweitig keine Alternativen.

19.06.2024

.....  
(Bürgermeister)

#### **INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212-0  
Fax (0641) 95212-34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de

