

Stadt Schotten

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

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren	4
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Rechtsgrundlagen und Bauleitplanverfahren	4
4.	Landschaftsplanerische Grundlagen	5
5.	Altflächen	7
6.	Planung	7
6.1	Städtebau	7
6.2	Erschließung	11
6.2.1	Verkehr.....	11
6.2.2	Energie.....	12
6.2.3	Wasserwirtschaft.....	13
6.2.3.1	Wasserversorgung einschl. Löschwasser.....	13
6.2.3.2	Abwasserableitung.....	15
6.3	Grünordnerische Festsetzungen	17
6.4	Artenschutz	18
6.5	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Besondere Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und allgemeine Hinweise	18
7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	19
8.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	19

1. Veranlassung

Im seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ sind im Wesentlichen für den rd. 1,62 ha großen Geltungsbereich ein Hotel sowie Ferienwohnungen festgesetzt. Diese Planung wurde allerdings nicht realisiert, sodass nun eine andere bedarfsorientierte Nutzung vorgesehen ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 7 Wohnbaugrundstücke (insgesamt 4370 m²), eine Kindertagesstätte (7830 m²) sowie eine Rettungswache (Rotes Kreuz, 1875 m²) geplant.

Da für die Kindertagesstätte und für die Rettungswache nicht der gesamte Geltungsbereich benötigt wird, wurden zusätzlich Wohnbaugrundstücke festgesetzt. Sie fügen sich optimal in die bereits vorhandene Bebauung der Jahnstraße ein und sichern eine beidseitige Bebauung dieser Straße.

Diese Bauplätze werden dringend benötigt, da die Stadt keine Bauplätze innerhalb der Kernstadt mehr veräußern kann. Der Bedarf ist sehr hoch. Dies verdeutlicht die enorme Zahl von Bauplätzen, die in den letzten 2 Jahren verkauft wurden: 66 Bauplätze.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Planungen. Er dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich einschließlich der Erschließung und der erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen. Die Infrastruktur wird verbessert.

2. Räumlicher Geltungsbereich

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)

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf dem Bockzahl“, s. Abb. 1. Es handelt sich um eine Teil-Änderung dieses Bebauungsplanes.

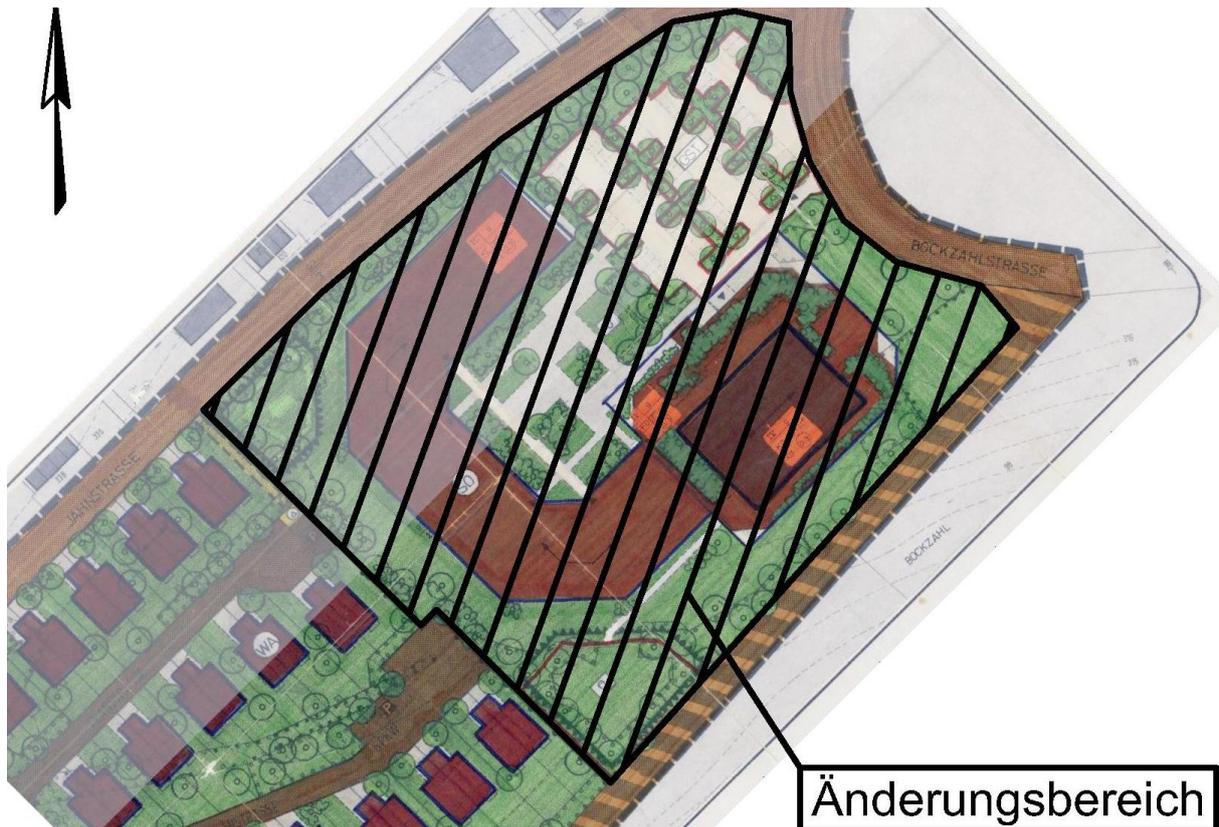


Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Auf dem Bockzahl“ (1. Änderung) mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches

3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Siedlungsfläche, Bestand, und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche, geplant, dargestellt.

Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

Gemäß § 8 (3) BauGB wird der Flächennutzungsplan für den Planbereich geändert, damit der Entwicklungsgrundsatz gewahrt ist.

3.2 Rechtsgrundlagen und Bauleitplanverfahren

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2022 (GVBl. S. 571).

Der Bauleitplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Im ersten Schritt wurden daher die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und abwägend in die Bauleitplanung eingearbeitet.

Im 2. Verfahrensschritt erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Mindestdauer der öffentlichen Auslegung beträgt gemäß Baugesetzbuch ein Monat.

Sie wurde verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen besteht.

Dies gilt auch für die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgte.

Im gesamten Verfahren sind aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.

Die in der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt, wenn die Flächennutzungsplan-Änderung durch das Regierungspräsidium genehmigt und ebenfalls durch Bekanntmachung rechtswirksam wurde.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Stadt gestellt.

4. Landschaftsplanerische Grundlagen

Der Geltungsbereich, rd. 1,62 ha groß, wurde in den vergangenen rd. 40 Jahren teilweise als Sportplatz genutzt. Diese Nutzung wurde aufgegeben. Die Bebauung mit einem Hotel und Ferienwohnungen, die der seit 1984 rechtskräftige Bebauungsplan vorsieht, wurde nicht realisiert.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Gehölzgruppe vorhanden, s. folgende Abbildung. Darüber hinaus trennen linienhaft gepflanzte Gehölze den etwas steileren südöstlichen Bereich von den ebenen Flächen, die früher als Sportplatz genutzt wurden.

Im März 2022 wurde die Topographie sowie der Standort der Gehölze eingemessen. Das Ergebnis wurde in den Bebauungsplan übernommen.



Abb. 2: Luftbild (Quelle: Stadtverwaltung Schotten)

Für den Geltungsbereich wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschl. Bestands- und Konfliktplan und Bewertungsplan erstellt.

Für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde der Geltungsbereich 6 mal begangen. 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 Flächen, die südöstlich der Baumreihe liegen, wurden als intensiv genutzte Wirtschaftswiesen eingestuft.

Die gemäß Artenschutzgutachten erforderliche Bauzeitenregelung wurde textlich festgesetzt. Weitere Maßnahmen müssen artenschutzrechtlich nicht beachtet bzw. festgesetzt werden. Ergänzend wird auf die Anlagen des Umweltberichtes verwiesen.

5. Altflächen

Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Sportplatz genutzt. Diese Nutzung wurde aufgegeben.

Das Regierungspräsidium hat mit Schreiben vom 14.08.2023 mitgeteilt, dass im Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten der Betrieb von Sportanlagen mit der Branchenklasse 4, hohes Gefährdungspotenzial, eingetragen ist.

Die Gefährdungsklasse ist daher unabhängig von der Bauleitplanung zu ermitteln und das Ergebnis in das Flächeninformationssystem einzutragen.

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden.

Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

6. Planung

6.1 Städtebau

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Auf dem Bockzahl“ festgesetzten Nutzungen (Hotel und die Ferienwohnungen) sollten zwei- bis viergeschossig errichtet werden.

Das Hotel sollte in Form eines Hufeisens mit Öffnung in Richtung der Straße „Am Bockzahl“, siehe Abbildung 1 in Kapitel 2, gebaut werden und fast die gesamte Breite von Nord nach Süd beanspruchen.

Diese Fachplanung, obwohl damals sehr weit fortgeschritten, wurde nicht realisiert.

Im Rahmen der Änderung sind festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet mit 7 Grundstücken, insgesamt 4.370 m²
- Kindertagesstätte mit Indizes 1 und 2, insgesamt 7.830 m²
- Fläche für die Rettungswache, insgesamt 1.875 m²
- öffentliche Straßen einschl. Fußweg, insgesamt 920 m²
- Verkehrsgrün, 95 m²
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung Gehölzbestand, insgesamt 1070 m²

Die entlang der Jahnstraße vorgesehenen Wohnbaugrundstücke sind rund 600-650 m², siehe folgende Abbildung. Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind allerdings nicht bindend.



Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan mit Eintrag der Grundstücksgrößen

Für die Gemeinbedarfsfläche Rettungswache wurde bereits eine Fachplanung erstellt, sodass die Grundstücksgröße hierauf abgestimmt werden konnte, siehe folgende Abbildung.

Durch den geringen Abstand zwischen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche können die Fußwege und die Hofzufahrten kürzer ausgeführt werden. Die Bauwilligen können daher Kosten sparen und verringern gleichzeitig die Versiegelung des Bodens.

Im Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da Reihenhäuser, die mit offener Bauweise möglich sind und unter Würdigung der angrenzend vorhandenen Bebauung nicht in das städtebauliche Konzept passen.

Nach dem Entwurf des Regionalplanes 2021 sollen im Bebauungsplan die angestrebte Wohnsiedlungsdichte angegeben werden. Für Schotten ist ein Mindestdichtewert von 20 Wohneinheiten je Hektar Bruttofläche angegeben. In der Bruttofläche sind auch die Verkehrs- und Grünflächen zu berücksichtigen.

In diesem Falle gilt daher für die Berechnung der Wohnsiedlungsdichte die Größe des Allgemeinen Wohngebietes, rd. 4.372 m², und 50 % der Jahnstraße, 150 m x 3 m = 450 m², auf Höhe des Geltungsbereiches.

Da gemäß Bebauungsplan 7 Grundstücke vorgesehen sind und davon ausgegangen werden kann, dass etwa 50 % der Grundstücke mit 2 Wohneinheiten (WE) bebaut werden, werden etwa 10 Wohneinheiten entstehen. Dies entspricht daher 10 WE/0,48 ha = rd. 21 WoE/ha.

Die durch die Planung angestrebten Wohneinheiten je Hektar halten daher den regionalplanerischen Mindestdichtewert des Entwurfes des Regionalplanes von 20 je Hektar ein.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firshöhen wurden für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Bei der Festsetzung wurde berücksichtigt, dass die Geländeoberfläche im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 etwa 1 m höher als im angrenzenden Wohngebiet liegt.

Die Gebäude können gemäß der Festsetzungen rund 9 m hoch errichtet werden.

Dies ist ausreichend, auch weil lediglich eine eingeschossige Bauweise wegen der exponierten Lage des Geltungsbereiches zulässig ist.

Da bereits eine topographische Vermessung des Geländes vorliegt, konnten die zulässigen Höhen mit Meter über NN angegeben werden.

Staffelgeschosse sind nicht zulässig, da diese nicht ortstypisch sind.

In den textlichen Festsetzungen wird auf § 91 der HBO Bezug genommen. Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und werden als Gestaltungssatzung beschlossen. § 9 (4) BauGB gibt die Möglichkeit, auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen:

- Damit sich die Baukörper gut in das städtebauliche Umfeld einpassen, wurde die maximale Dachneigung auf 40° festgesetzt. Eine Mindestdachneigung wurde nicht vorgesehen, damit grundsätzlich auch die Möglichkeit einer Dachbegrünung besteht.
- Glanz- oder edelengobierte Dachziegel bzw. glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- Zur Optimierung des Erscheinungsbildes sind Doppelhäuser bezüglich Dachneigung und -form sowie bzgl. des Materials und Farbe aufeinander abzustimmen.
- Flachgeneigte Garagendächer müssen begrünt werden.
- Blickdichte Einfriedigungen sind nur bis auf 1 m Höhe zulässig, da zum Beispiel höhere Mauern das Umfeld optisch eingrenzen und damit störend wirken.
- Für die Müllgetrennsammlung sind je Grundstück mehrere Mülleimer erforderlich. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass die Stellplätze für die Müllbehälter von der

Straße her und den Nachbargrundstücken her nicht einsehbar hergestellt werden müssen. Denkbar ist daher, dass die Stellplätze für die Müllbehälter mit heimischen Laubgehölzen eingegrünt werden. Es wird vermieden, wie vielerorts zu beobachten, dass zum Teil drei Mülleimer zur Straße hin sichtbar aufgestellt werden und das Straßenbild „verschandeln“. Da die Müllstandorte nicht fest vorgeschrieben sind, bleibt es den Bauwilligen überlassen, ob sie ihren Mülleimerstandort eingrünen wollen oder integriert mit ihrem Bau, daher von der Straße nicht einsehbar, wählen.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung der Wohnbaugrundstücke ist durch die Jahnstraße bereits sichergestellt.

Für die Erschließung der Kindertagesstätte ist eine 7 m breite Straße mit Wendeanlage festgesetzt worden.

Die Wendeanlage ist für dreiaxlige Müllfahrzeuge ausreichend groß. Sie müssen nicht rückwärts fahren. Dies ist wegen der angrenzenden Kindertagesstätte und daher zur Vermeidung der Gefährdung von Kindern wichtig. Aus jetziger Sicht ist ein einseitiger Gehweg vorgesehen. Über diese Straße soll auch die Rettungswache erschlossen werden.

Wenn für den Bau der Straßen Böschungen erforderlich sind, müssen die Anwohner diese auf ihren Grundstücken dulden.

Damit die Kindertagesstätte auch aus Richtung der Jahnstraße fußläufig gut erreichbar ist, wurde zwischen Jahnstraße und Kindertagesstätte ein Fußweg vorgesehen.

Es wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, wie die Wandfläche und die grenzseitige mittlere Wandhöhe von Garagen an der Nachbargrenze zu berechnen ist.

Geregelt ist dies in der Hessischen Bauordnung:

„Geländeoberfläche ist die Höhe, die sich aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergibt oder die in der Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung bestimmt ist. Sonst ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche maßgebend.“

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies schränkt nicht wesentlich ein, da die überbaubaren Flächen relativ groß gewählt sind. Durch diese Festsetzung soll ein ausreichend großer Abstand zur Straße sichergestellt werden.

Die Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind auf den Grundstücken der Kindertagesstätte und auf den Baugrundstücken wasserdurchlässig herzustellen. Wenn eine wasserundurchlässige Bauweise gewählt wird, muss das Niederschlagswasser seitlich versickert werden. Der Eingriff in Grund und Boden wird durch die wasserdurchlässige Bauweise reduziert.

6.2.2 Energie

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist technisch gut möglich und auch vorgesehen.

Die OVAG Netz GmbH hat mitgeteilt, dass der Bau einer Transformatorstation erforderlich ist. Sie benötigen hierfür eine Fläche von 7,2 m x 5,5 m.

Zurzeit werden 2 Standorte favorisiert, siehe folgende Abbildung.

Da Trafostationen grundsätzlich im Gebiet zulässig sind, wurde der Standort nicht zeichnerisch festgesetzt, um im Rahmen der Fachplanung flexibel zu sein. Im Rahmen der Fachplanung ist daher der Standort in Abstimmung mit der Stadt festzulegen.

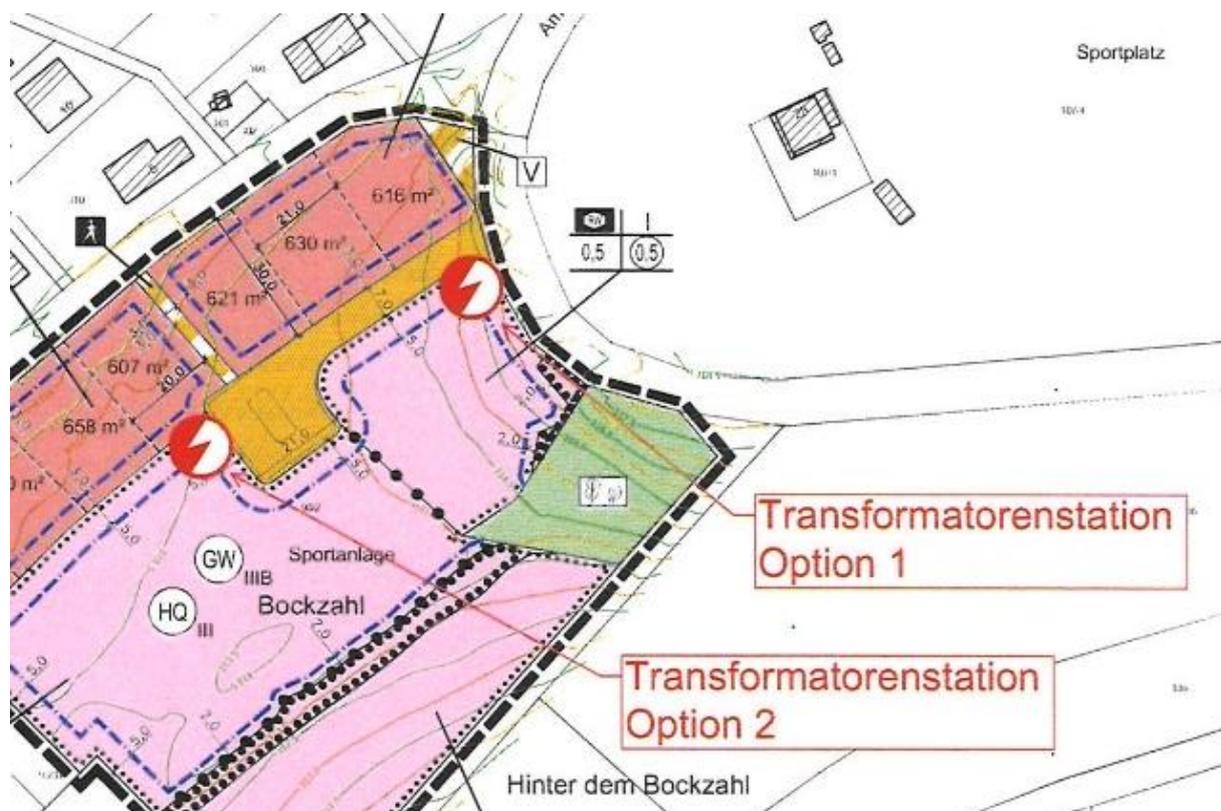


Abb. 5: Favorisierte Stationen für die Trafostation (Quelle: Stellungnahme der OVAG vom 10.08.2023)

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die Sonnenenergie ist aus Gründen des Klimaschutzes zu nutzen. Ein nachhaltiges und umweltfreundliches Wohnen soll gefördert werden. Die CO₂-Emissionen werden dadurch erniedrigt.

Es muss daher eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mind. 5 Kilowattpeak (kWp) vorgesehen werden. Für Wohngebäude, bei denen die Dachfläche größer als 150 m² ist, ist eine Anlage mit mind. 8 kWp zu wählen. Alternativ können im Wohngebiet auch Module der Solarthermie, bei Bedarf auch nur anteilig, installiert werden.

Für die Größe der Anlagen gilt:

$$1 \text{ kWp} = 5 \text{ m}^2 \text{ Photovoltaikmodule} = 5 \text{ m}^2 \text{ Solarthermiemodule}$$

Die Leistung von Photovoltaikanlagen wird in Kilowattpeak (kWp) angegeben. Dabei entspricht eine Nennleistung von 1 Kilowatt (kW) in etwa einem 1 kWp. Um eine Leistung von 1 kWp zu erreichen sind je nach äußeren Bedingungen 2 bis 3 Module auf einer Dachfläche von rd. 5 Quadratmetern erforderlich.

Eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von 25 m² auf dem Dach eines Einfamilienhauses kann also in etwa so viel Strom (rd. 4.000 – 5.000 kWh) produzieren, wie eine Vier-Köpfige Familie durchschnittlich im Jahr verbraucht.

Um den Ertrag der Photovoltaik- oder Solarthermiemodule zu maximieren, sollte im Rahmen der Objektplanung auf eine möglichst optimale Ausrichtung und Neigung der Dächer geachtet werden:

In der Praxis hat sich eine Dachausrichtung in Richtung Süden bei einer Dachneigung von etwa 30° als ideal herausgestellt. Aber auch bei einer Ausrichtung in Richtung Südosten oder Südwesten und einer Dachneigung zwischen 25° und 55°, max. 40° sind zulässig, kann noch eine Effizienz der Anlagen von über 80 % erzielt werden.

Die Photovoltaikanlagen amortisieren sich in einem Zeitraum von 10-15 Jahren.

Durch künstliches Licht angezogen, verlassen viele Insekten ihren eigentlichen Lebensraum und können nicht mehr der Nahrungs- und Partnersuche nachgehen. Insekten werden von künstlichen Lichtquellen irritiert, angelockt und geblendet. Sie verlieren ihre Orientierung und verenden dann oft vor Erschöpfung. Tiere wie Fledermäuse, Igel, Amphibien und auch Vögel sind zudem auf Insekten als Nahrungsquelle angewiesen und daher von zunehmender Lichtverschmutzung auch betroffen.

Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der heimischen Fauna wurde daher festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung auf den Wohnbaugrundstücken so zu gestalten ist, dass diese nicht in die Umgebung abstrahlt. Es sind darüber hinaus störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen mit einem geringen Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur von unter 2.700 Kelvin, zu wählen.

Für die nachrichtentechnische Versorgung und die Versorgung mit Elektrizität sind in den Erschließungsstraßen geeignete und ausreichende Trassen vorgesehen.

Versorgungstationen, zum Beispiel Trafostationen und Wärmezentralen, dürfen ohne Grenzabstand zur Verringerung des Flächenbedarfs errichtet werden.

Die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten im Straßenraum erheblich ein. Sie verändert nachteilig das Ortsbild. Auch stellen die Masten zusätzliche Hindernisse, daher Gefahrenpunkte, dar. Es wurde daher eine textliche Festsetzung aufgenommen, die eine oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht zulässt.

6.2.3 Wasserwirtschaft

6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser

Die Wasserversorgungsleitungen werden zur Erschließung des Gebietes erweitert.

Die zur Verfügung stehende Löschwassermenge wurde in 2014 von der Stadt Schotten überprüft.

In der Jahnstraße können zwei Hydranten genutzt werden, siehe folgende Abbildung. Sie liefern jeweils mehr als 48 m³ pro Stunde.



Bockzahl

Abb. 6: In der Jahnstraße vorhandene Hydranten (blaue Kreise)

Die Versorgung der geplanten Rettungswache und der Kindertagesstätte soll über die Leitung, die in der Straße „Am Bockzahl“ verläuft, erfolgen. Der in dieser Hochzone am nächsten gelegene Hydrant, s. folgende Abbildung, liefert mehr als 96 m³/h. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein weiterer Hydrant vorgesehen.



Abb. 7: In der Straße „Am Bockzahl“ vorhandener Hydrant (roter Kreis).

6.2.3.2 Abwasserableitung

Die Entwässerung soll über die vorhandene Kanalisation (DN 250), westlich der Jahnstraße gelegen, vorgenommen werden, siehe folgende Abbildung.

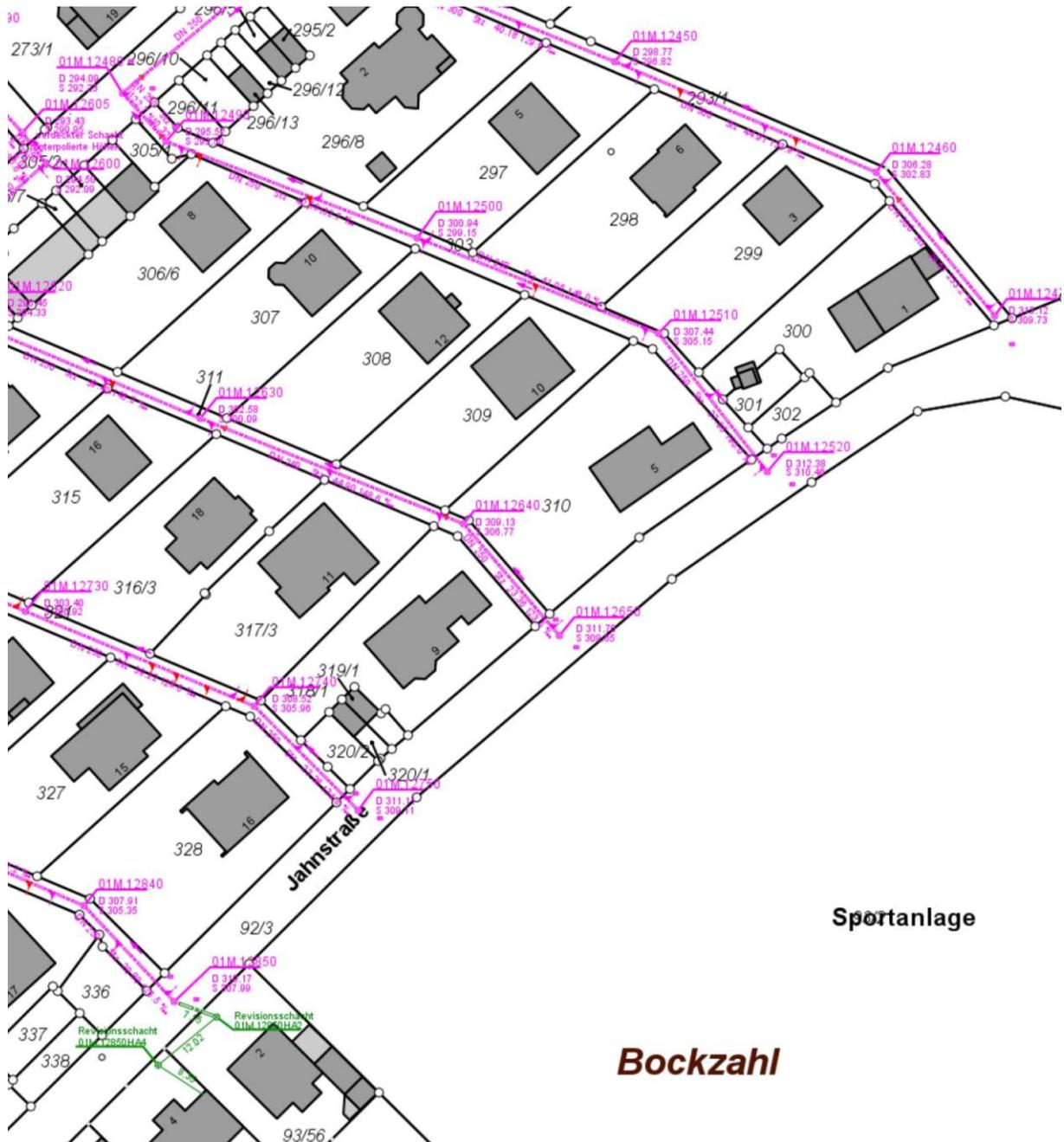


Abb. 8: Vorhandene Kanalisation westlich der Jahnstraße

Im Rahmen der Eigenkontrollverordnung wurde kein dringender Sanierungsbedarf festgestellt.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist, wenn möglich, durch Einleiten in den vorhandenen Gehölzbestand vorgesehen. Dies wird unabhängig von der Bauleitplanung vertieft geprüft.

Bei allen Baumaßnahmen sind das Hessische Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Nachrichtlich wurde daher aufgenommen:

- Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.
- Das Niederschlagswasser soll von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies sofort beim Vogelsbergkreis, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Die Nutzung des Niederschlagswassers, daher der Bau von Zisternen, ist gemäß Hess. Wassergesetz festgesetzt.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die meisten vorhandenen Gehölze wurden zum Erhalt festgesetzt.

Nach der Hessischen Bauordnung müssen die nicht befestigten Flächen begrünt werden. Hierzu zählen auch Rasenflächen. Textlich ist festgesetzt, dass mindestens 10 % dieser Flächen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus, jedoch nur zu max. 5 % der übrigen Pflanzungen, dürfen auch standortfremde Gehölze verwendet werden.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

Die aufgenommene Pflanzliste enthält auch Gehölze, die klimaverträglich sind und daher mit großer Trockenheit zurechtkommen. Auch ist grundsätzlich denkbar dass entlang den Straßen Bäume gesetzt werden, sodass auch geeignete Straßenbäume aufgenommen wurden.

Die Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) sollte nicht im Bereich der Kindertagesstätte gepflanzt werden, da deren roten Beeren giftig sind.

Aufgrund des zunehmenden Trends, Vorgärten als flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen (sog. Steingärten) anzulegen, die z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten, wurde textlich festgesetzt, dass Steingärten/Schotterflächen nicht zulässig sind. Alternativ sollten Flächen als Blühwiesen unter Verwendung heimischer Wildblumenmischungen angelegt werden. Diese bieten vor allem Bestäuberinsekten einen geeigneten Lebensraum zur Nahrungsaufnahme und vergrößern den Artenreichtum.

Die Pflege von Blühwiesen oder anderen artenreichen Gärten ist darüber hinaus nicht wesentlich zeitintensiver als die der Steingärten, da auch diese in regelmäßigen Abständen von Moosen, Flechten, Laub oder vereinzelt Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.

Gemäß Baugesetzbuch müssen die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe kompensiert werden. Hierbei ist der rechtskräftige Bebauungsplan gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zu berücksichtigen. Dennoch wurden weitere grünordnerische Festsetzungen aufgenommen:

- Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues der Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen ist auf den Wohnbaugrundstücken und auf den Flächen der Kindertagesstätte nicht zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, damit Niederschlagswasser, zumindest teilweise, auch auf diesen Flächen versickern kann. Wenn eine Versickerung seitlich der befestigten Flächen vorgenommen wird, kann eine Versiegelung des Unterbaues und der Fugen erfolgen. Dies ist ggfs. aus Gründen der Standfestigkeit erforderlich. Wenn darüber hinaus Pflastersteine mit möglichst weiten Fugen gewählt werden, kann an wenig tritt- und fahrbahnbelasteten Stellen eine einfache, aber widerstandsfähige Wildkrautflora entstehen, die ihrerseits neue Lebensräume für epigäische (= auf dem Boden lebende) Gliedertiere, wie z. B. Bodenspinnen, darstellt. Bodennahes Grünvolumen hilft so, die Lebensräume für nicht flugfähige Kleintiere zu vernetzen. Einer Isolation der Populationen wird vorgebeugt.
- Da flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen (sog. Steingärten) ökologisch wertlos sind, wurde textlich festgesetzt, dass diese Befestigungen nicht zulässig sind. Diese Flächen bieten z.B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum. Alternativ bietet sich die Gestaltung dieser Flächen als Blühwiesen unter Verwendung heimischer Wildblumenmischungen an. Diese bieten vor allem Bestäuberinsekten einen geeigneten Lebensraum zur Nahrungsaufnahme und vergrößern den Artenreichtum. Die Pflege von Blühwiesen oder anderen artenreichen Gärten ist darüber hinaus nicht wesentlich zeitintensiver als die der Steingärten, da auch diese in regelmäßigen Abständen von Moosen und Flechten oder vereinzelt Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.
- Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs sind Zisternen vorgeschrieben. Durch die konsequente Nutzung des Niederschlagswassers wird weniger Grundwasser verbraucht.

6.4 Artenschutz

Nachrichtlich wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass die Baufeldräumung nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden darf.

Weitere aus Gründen des Artenschutzes erforderliche Einschränkungen bestehen nicht.

6.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Besondere Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und allgemeine Hinweise

Der Geltungsbereich liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes der Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod bzw. im Wasserschutzgebiet „Stauseebrunnen, Zone IIIB sowie in der qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Oberhess. Heilquellenbezirk. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Bei den Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt, siehe Umweltbericht. Das Defizit beträgt 31.041 Biotopwertpunkte.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Eine Neuordnung der Grundstücke ist erforderlich. Die eingetragenen Grenzen der Wohnbaugrundstücke sind nicht verbindlich.

25.04.2024


.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

