

Bauleitplanung der Stadt Schotten

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

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB (BPlan)

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich

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.

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.

Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone IIIB und im Heilquellenschutzgebiet III. Die Planungen sind grundsätzlich in den genannten Schutzgebieten zulässig.

Das Vogelschutzgebiet „Vogelsberg“ grenzt an den Geltungsbereich an. Eine Vogelschutzvorprüfung wurde erstellt.

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

Berücksichtigung der Umweltbelange

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.

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.

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 vorhandenen Baumreihe liegen, wurden als intensiv genutzte Wirtschaftswiesen eingestuft.

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, Mönchsrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp.

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

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

Der Eingriff wurde bilanziert. 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. Der Betrieb von Sportanlagen ist im Branchenkatalog 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 abzubrechen 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. Das Schutzgut Boden ist soweit möglich zu schützen.
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. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht zulässig.
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.

Unabhängig von der Bauleitplanung wird die Gefährdungsklasse ermittelt und das Ergebnis in das Flächeninformationssystem eingetragen.

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.

Im Bebauungsplan sind einige Festsetzungen enthalten, die den Boden bzw. die Umwelt schützen:

- Wasserdurchlässige Bauweise für Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten usw.
- Verbot von flächigen Befestigungen, zum Beispiel mit Schotter, im Gartenbereich
- Nutzung der Dachflächen mit Modulen der Photovoltaik
- Begrünung der Freiflächen
- Brauchwassernutzung

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 Vogelschutzgebiets-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 Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht 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

Für die Rettungswache und zur Deckung des Bedarfes an Kindertagesplätzen wurde der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes gewählt, da die ursprüngliche Planung für das Hotel nicht mehr realisiert werden soll.

Die Fläche liegt sehr günstig, da sie sich in Richtung Südwesten und Nordwesten an vorhandene Bebauung anschließt sowie in Richtung Nordosten ein Sportvereinsgelände angrenzen. Auch können die größeren Gehölzgruppen erhalten werden, da kein zusammenhängendes großes Grundstück benötigt wird.

Da für die Rettungswache und die Kindertagesstätte nicht der gesamte Geltungsbereich benötigt wird, konnten noch 7 Baugrundstücke im Planbereich ausgewiesen werden, die direkt an eine vorhandene Erschließungsstraße angrenzen.

Die Erschließung ist daher kostengünstig möglich und der Eingriff in Grund und Boden fällt gering aus. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird er sogar noch reduziert.

Sinnvolle Alternativen innerhalb des Geltungsbereiches bestehen nicht, da die geplanten Wohnbaugrundstücke in Gegenlage zu bereits bebauten Wohnbaugrundstücken angeordnet werden.

Die Rettungswache hat durch die Anordnung direkt an der Straße Am Bockzahl kurze Wege und kann daher schnell reagieren.

Da die Kindertagesstätte Freiflächen benötigt, ist deren Lage ebenfalls optimal gewählt, sodass die linienhaft vorhandenen Gehölze erhalten werden können und jenseits der Gehölze lediglich Freiflächen für die Kindertagesstätte zur Reduzierung einer etwaigen Fernwirkung angelegt werden müssen.

10.06.2024


.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

