

Stadt Schotten

Flächennutzungsplan- Änderung „Am Gerweg“ Stadtteil Rainrod

**Begründung gem. § 5 Abs. 5
BauGB**

Endgültige Fassung

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 | 3 |
| 3.1 | Regionalplan..... | 3 |
| 3.2 | Rechtsgrundlagen und Bauleitplanverfahren | 4 |
| 4. | Landschaftsplanerische Grundlagen | 5 |
| 5. | Altflächen und Bodenschutz | 7 |
| 5.1 | Altflächen..... | 7 |
| 5.2 | Bodenschutz..... | 7 |
| 6. | Planung | 8 |
| 6.1 | Städtebau | 8 |
| 6.2 | Erschließung..... | 8 |
| 6.2.1 | Verkehr..... | 8 |
| 6.2.2 | Energie..... | 9 |
| 6.2.3 | Wasserwirtschaft | 9 |
| 6.2.3.1 | Wasserversorgung einschl. Löschwasser | 9 |
| 6.2.3.2 | Abwasserableitung | 10 |
| 6.2.3.3 | Gewässer | 12 |
| 6.3 | Nachrichtliche Übernahmen..... | 12 |

1. Veranlassung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes bei paralleler Bearbeitung des Verfahrens für den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für den Erhalt und die Erweiterung des bereits ansässigen Zimmereibetriebes, der auch im Gerüstbau tätig ist, erreicht werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan die Flächen als Mischbaufläche bzw. als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind. Die Erweiterung ist in Richtung Norden um etwa 30 m, gerechnet ab heutiger Grenze „Gewerbe/Landwirtschaft“, vorgesehen.

Die Flächennutzungsplan-Änderung und der Bebauungsplan schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

In 1999 wurde für einen Teilbereich des Geltungsbereiches eine Abrundungssatzung erarbeitet, die auch zur Rechtskraft gebracht wurde.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Rainrod im Flur 11 und werden wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: landwirtschaftliche Fläche (Flurstück 28/1, der südliche Teil des Flurstückes liegt innerhalb des Geltungsbereiches)
- Im Osten und Südosten: Gierbach und Nidda
- Im Süden: Bebautes Grundstück Frankfurter Straße 43
- Im Westen: Frankfurter Straße (B455)

3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan sind die Flächen teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und teilweise als Vorranggebiet 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.

Da der Geltungsbereich bereits fast vollständig als gewerbliche Baufläche 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 können diese kleinklimatischen Eingriffe ausgeglichen werden.

Es ist daher vorgesehen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen:

- 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 Bau-massenzahl.

Diese Festsetzungen/Maßnahmen wirken sich teilweise auch auf das Vorbehaltsgebiet Grund-wasserschutz positiv aus.

Bei Einhaltung der Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung sind darüber hinaus keine Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes zu erwarten.

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.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Geltungsbereiches, rd. 1,4 ha, zu etwa 60 % als gemischte Bauflächen bzw. zu etwa 40 % als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Die heutige Nutzung liegt bereits auf im Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftli-chen Flächen, siehe Kapitel 4.

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. No-vember 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).

Der Bauleitplan wurde 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.

Im zweiten Schritt wurde die Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ins Internet eingestellt und zusätzlich im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Mindestdauer der Veröffentlichungsfrist beträgt gemäß Baugesetzbuch ein Monat.

Sie wurde verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stel-lungnahmen besteht.

Dies galt auch für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die zeitgleich mit dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte.

Die im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und der Feststellungsbeschluss gefasst.

Die Öffentlichkeit hat während der gesamten Bauleitplanung keine Stellungnahmen abgegeben.

Nach Abschluss des Verfahrens werden die Verfahrensunterlagen und die festgestellte Fassung dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt.

Nach der Genehmigung wird die Rechtswirksamkeit durch ortsübliche Bekanntmachung erreicht. Zu diesem Zeitpunkt werden auch die Planzeichnung, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung der Bauleitplanung auf die Internetseite der Stadt gestellt.

4. Landschaftsplanerische Grundlagen

Der Geltungsbereich wird bereits sehr intensiv gewerblich genutzt, siehe nachfolgende Abbildung. Bei dieser Abbildung handelt es sich um den Bebauungsplan, der für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erstellt wurde. Diese Abbildung wird zur besseren Erläuterung der Erweiterungsflächen beibehalten.

Lediglich die nördliche Teilfläche, rund 2.070 m² groß, wird noch teilweise landwirtschaftlich genutzt. Das Gewerbegebiet mit Index 1 ist rund 5906 m² groß.

Das Mischgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-Änderung.

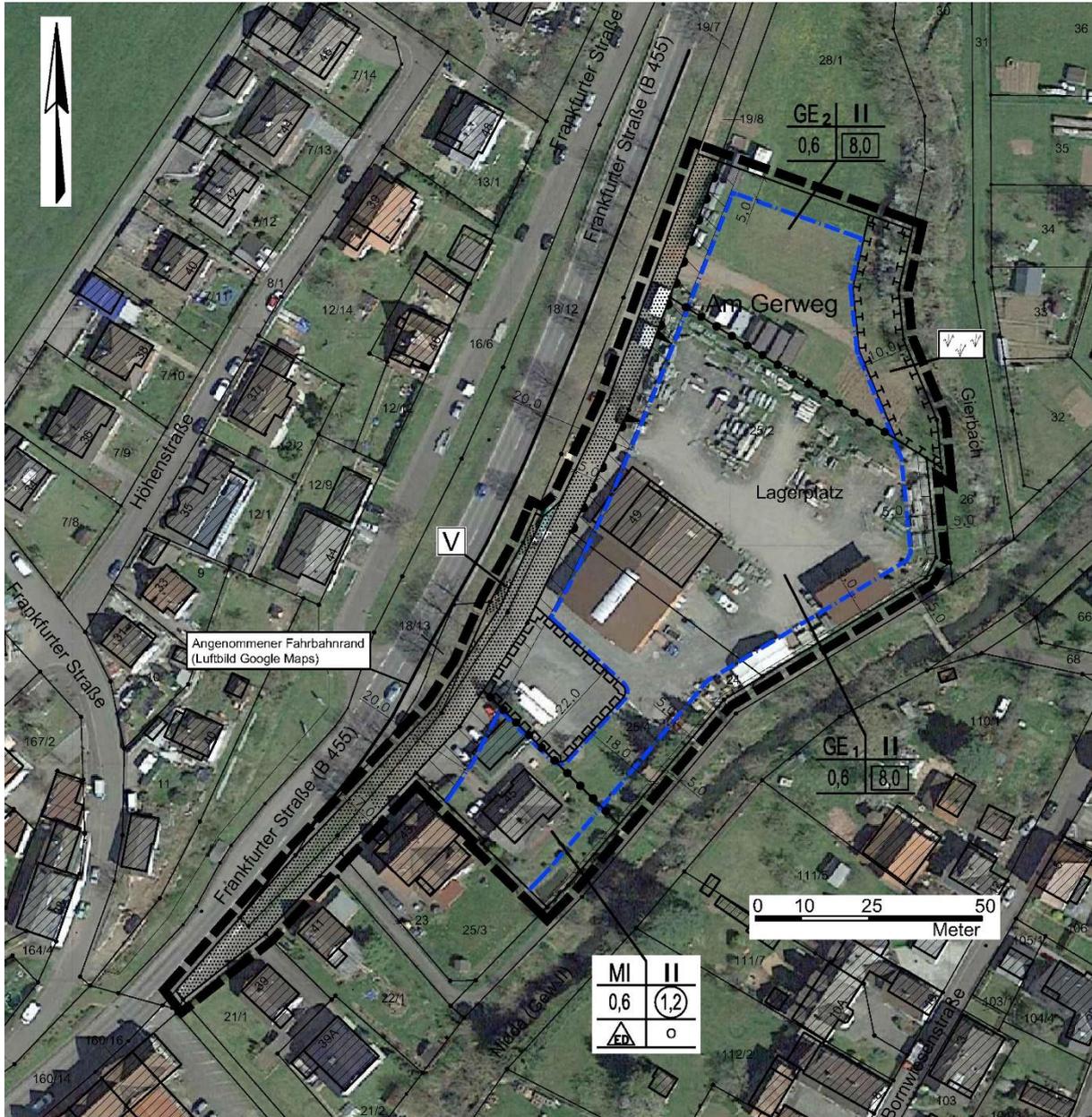


Abbildung 1: Überlagerung des Luftbildes (Google Earth) mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes, Stand 07.11.2022

Rund 160 m² der Erweiterungsfläche (Flurstück 28/1 teilweise) sind bereits mit Gebäuden überbaut, siehe Abbildung.

Im Bebauungsplan wurde darüber hinaus entlang des Gierbaches der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen festgesetzt. Er umfasst 530 m², sodass lediglich 1.540 m², einschließlich der bereits mit Gebäuden überbauten Fläche von 160 m², gewerblich genutzt werden können.

Im 10 m breiten festgesetzten Gewässerrandstreifen sind Gehölze und landwirtschaftliche Flächen vorhanden, siehe Foto 1.



Foto 1: Blick von der Landesstraße in Richtung des Gewerbegebietes mit Index 2 ((Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, April 2022)

In 2022 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan 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 Anhanges 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, s. Bestandsplan.

Im Bestands- und Konfliktplan sind auch die Biotoptypen dargestellt. Gemäß der Bestandsaufnahme besitzen die Biotoptypen meist eine sehr geringe ökologische Wertigkeit, s. Plan „Bestandsbewertung“. 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.

Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5. Altflächen und Bodenschutz

5.1 Altflächen

Die Flächen des Geltungsbereiches sind überwiegend bebaut. Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich allerdings nicht vorhanden.

Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

5.2 Bodenschutz

Auf das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht vertieft eingegangen.

Im Rahmen der Fachplanungen sollte eine bodenkundliche Baubegleitung in Erwägung gezogen werden, um etwaige nicht erforderliche Bodenschäden zu vermeiden.

6. Planung

6.1 Städtebau

Die gesamte Fläche soll gewerblich genutzt werden. Dies entspricht auch, bis auf kleine Fläche, dem heutigen Bestand, siehe Kapitel 4.

Weitere Darstellungen sind auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung nicht erforderlich.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die bereits vorhandene Frankfurter Straße (B 455) sichergestellt, siehe Foto 1.



Foto 2: Blick von Norden in Richtung Südosten auf die Flächen des Geltungsbereiches sowie die Frankfurter Straße (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, April 2022)

Entlang der B 455 ist die Bauverbotszone gemäß § 23 (1) HStrG zu beachten. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 23 (1) HStrG Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung sind in der Bauverbotszone nicht zulässig. In der Baubeschränkungszone sind gemäß § 23 (2) HStrG bauliche Anlagen und Werbeanlagen genehmigungspflichtig.

Photovoltaik- und Solaranlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße B 455 führen.

Im Bauantragsverfahren für bauliche Anlagen, die innerhalb der Baubeschränkungszone errichtet werden sollen, ist gemäß § 23 HStrG die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen.

6.2.2 Energie

Die elektrische Versorgung des Gebietes ist bereits erfolgt. Ein Ausbau ist aus jetziger Sicht nicht erforderlich.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

6.2.3 Wasserwirtschaft

6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser

Das Gebiet ist bereits an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen, siehe nachfolgende Abbildung.

Die zur Verfügung stehende Löschwassermenge wurde in 2022 von der Stadt Schotten überprüft.

Nahe des Geltungsbereiches gibt es 3 Hydranten, siehe folgende Abbildung, die jeweils mehr als 48 m³/h Löschwasser liefern können:

- auf Höhe Frankfurter Straße 46
- südlich des Grundstückes Frankfurter Straße 43
- südöstlich des Grundstückes Frankfurter Straße

Eine Stichprobenmessung wurde für den Hydranten 53 vorgenommen. Er lieferte fast 90 m³/h. Die Löschwasserversorgung des Gebietes ist daher sichergestellt.

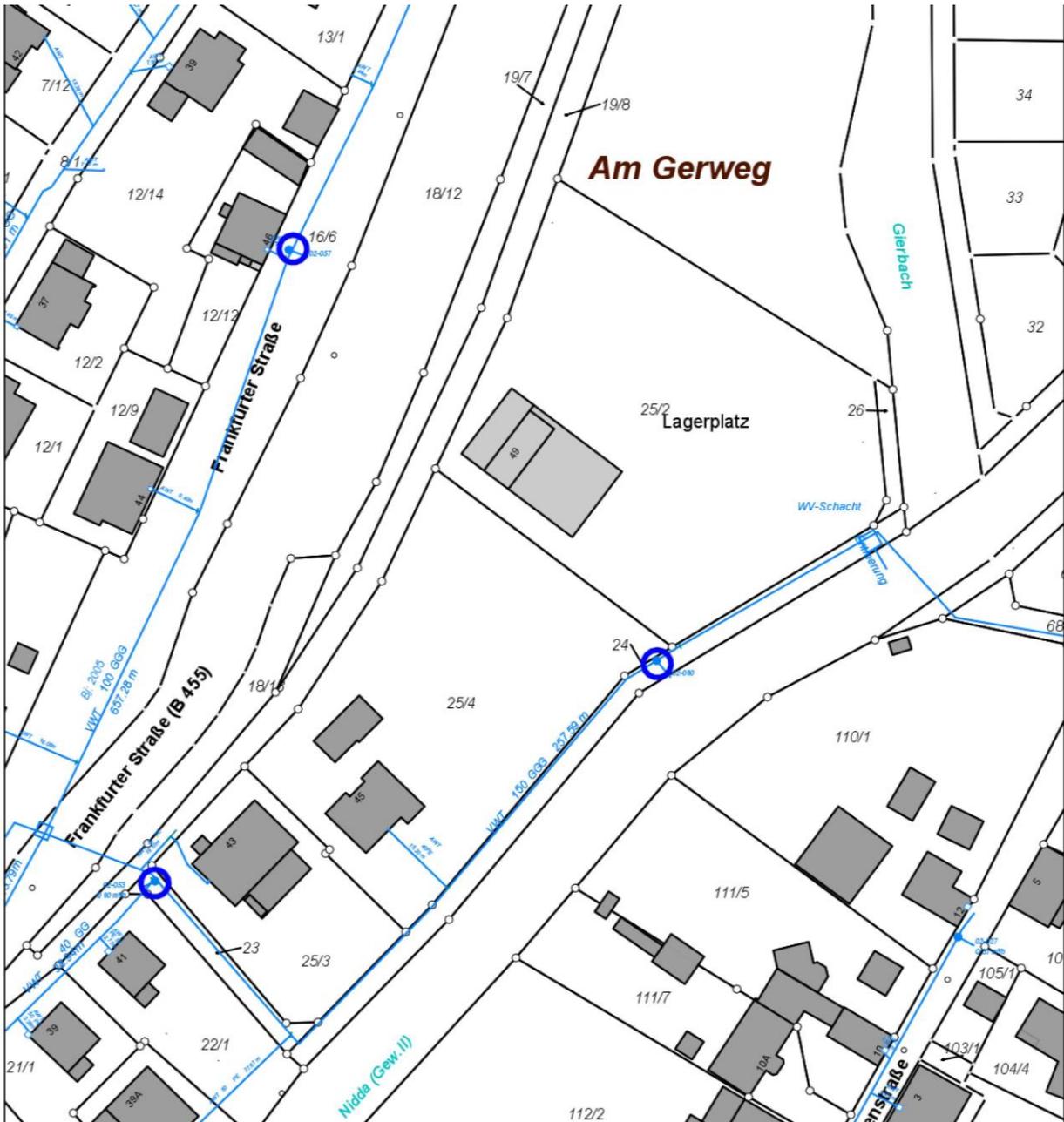


Abbildung 2: Bestand der Wasserversorgungsleitung mit Kennzeichnung der Hydranten (dunkelblaue Kreise)

6.2.3.2 Abwasserableitung

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300, der bis auf Höhe des Flurstückes 25/3 verlegt wurde und in Richtung Süden verläuft, siehe folgende Abbildung.

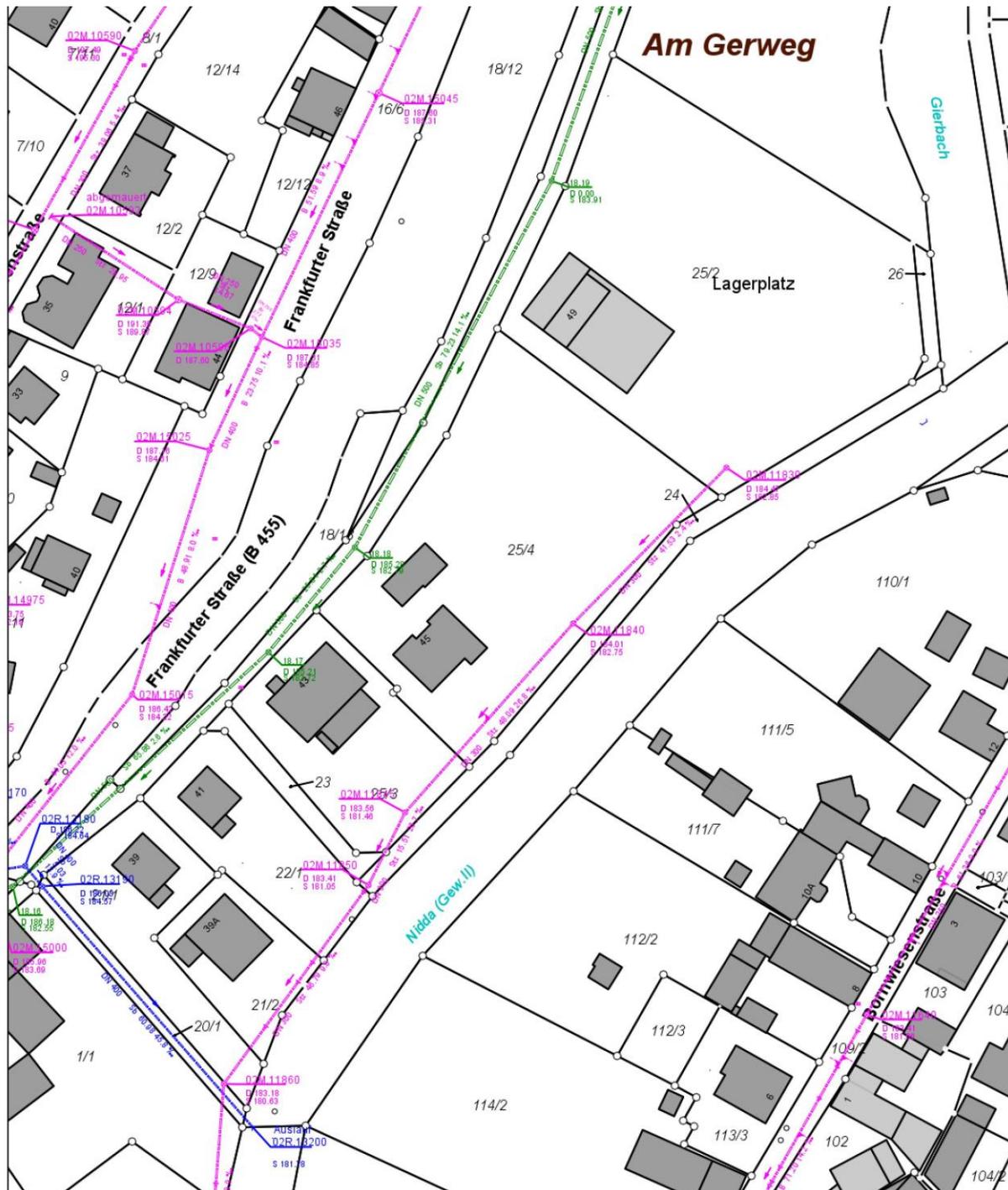


Abbildung 3: Bestand der Kanalisation

Im Rahmen der Eigenkontrollverordnung (EKVO) wurde für die betroffenen Haltungen nachgewiesen, dass kein dringender Sanierungsbedarf besteht.

Das auf den bebauten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird in das angrenzende Gewässer „Nidda“ eingeleitet. Dies ist grundsätzlich auch für die Erweiterungsflächen vorgesehen.

Für das bereits anfallende Niederschlagswasser, welches in die Nidda eingeleitet wird, liegt eine Einleitgenehmigung vor. Für zusätzlich anfallendes Niederschlagswassers ist ebenfalls eine Einleitgenehmigung zu gegebener Zeit zu stellen.

6.2.3.3 Gewässer

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an den Gierbach bzw. an die Nidda an.

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.

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

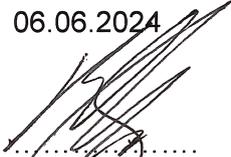
6.3 Nachrichtliche Übernahmen

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, s. textliche Festsetzungen.

Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Bauarbeiten, die die Deckschichten des Bodens wesentlich mindern, sind gemäß Schutzgebietsverordnung nicht zulässig.

Ausnahmen können auf Antrag grundsätzlich genehmigt werden.

06.06.2024



(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

