

Bauleitplanung

## **Stadt Schotten**

**Flächennutzungsplan-Änderung  
im Bereich der 5. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 7  
"Auf dem Bockzahl", Kernstadt**

**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

<b>1.</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren</b>	<b>3</b>
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2	Rechtsgrundlagen und Bauleitplanverfahren	4
<b>4.</b>	<b>Landschaftsplanerische Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Altflächen</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Planung</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>7</b>

## 1. Veranlassung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist eine Sonderbaufläche dargestellt.

Die Planung der Sondergebietsnutzung, die im seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ im Wesentlichen für den rd. 1,62 ha großen Geltungsbereich ein Hotel sowie Ferienwohnungen zwei- bis viergeschossig vorsieht, wurde aufgegeben.

Dies gilt auch für die Nutzung der Fläche als Sportplatz.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes bei paralleler Bearbeitung des Verfahrens für den Bebauungsplan sollen bauleitplanerisch die Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte, für die Rettungswache geschaffen werden.

Da für die Kindertagesstätte und für die Rettungswache nicht der gesamte Geltungsbereich benötigt wird, wurde zusätzlich eine Wohnbaufläche in die F-Plan-Änderung aufgenommen.

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.

Die gewählte Größe lässt die Ausweisung von 7 Bauplätzen zu.

Im Geltungsbereich sind vorgesehen:

- Wohnbauflächen mit rd. 4.500 m<sup>2</sup>
- Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte mit rd. 8.700 m<sup>2</sup>
- Gemeinbedarfsfläche Rettungswache mit rd. 1.900 m<sup>2</sup>
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zweckbestimmung: Gehölzbestand mit rund 1.070 m<sup>2</sup>

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches, rd. 1,62 ha, 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)

## 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).

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 Feststellungsbeschluss gefasst.

Anschließend wird die Flächennutzungsplan-Änderung mit den Verfahrensunterlagen dem Regierungspräsidium zur Prüfung vorgelegt.

Sobald die Genehmigung vorliegt, wird die Flächennutzungsplan-Änderung durch ortsübliche Bekanntmachung rechtswirksam.

Die Planzeichnung der Flächennutzungsplan-Änderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung werden dann 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.



Abb.: 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 im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Maßnahmen müssen artenschutzrechtlich nicht beachtet bzw. festgesetzt werden.

Ergänzend wird auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes 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 Branchenkatálogo 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**

In der Flächennutzungsplan-Änderung sind eine Wohnbaufläche sowie Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Die Gemeinbedarfsflächen sollen als Kindertagesstätte und als Fläche für die Rettungswache genutzt werden. Auch wird eine mit Gehölzen bestandene Fläche als „Gehölzbestand“ in der Flächennutzungsplan-Änderung dargestellt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Auf dem Bockzahl“ für den Planbereich festgesetzten Nutzungen (Hotel und die Ferienwohnungen) sollen daher nicht mehr realisiert werden.

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

Für die Erschließung der Kindertagesstätte und Rettungswache ist eine Straße mit Wendeanlage vorgesehen.

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

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

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. Sie liefern jeweils mehr als 48 m<sup>3</sup> pro Stunde.

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 liefert mehr als 96 m<sup>3</sup>/h. Im Bereich des Geltungsbereiches ist ein weiterer Hydrant vorgesehen.

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

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

## 7. Nachrichtliche Übernahmen

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.

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

