



Bauleitplanung der Stadt Schlitz

Stadtteil Schlitz

Begründung zur

**40. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes
„Am mittelsten / Am untersten Weg“ - 1. Änderung**

Feststellungsexemplar

Planstand: 06/2019

Bearbeitung:

Franziska Licher, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Holger Fischer

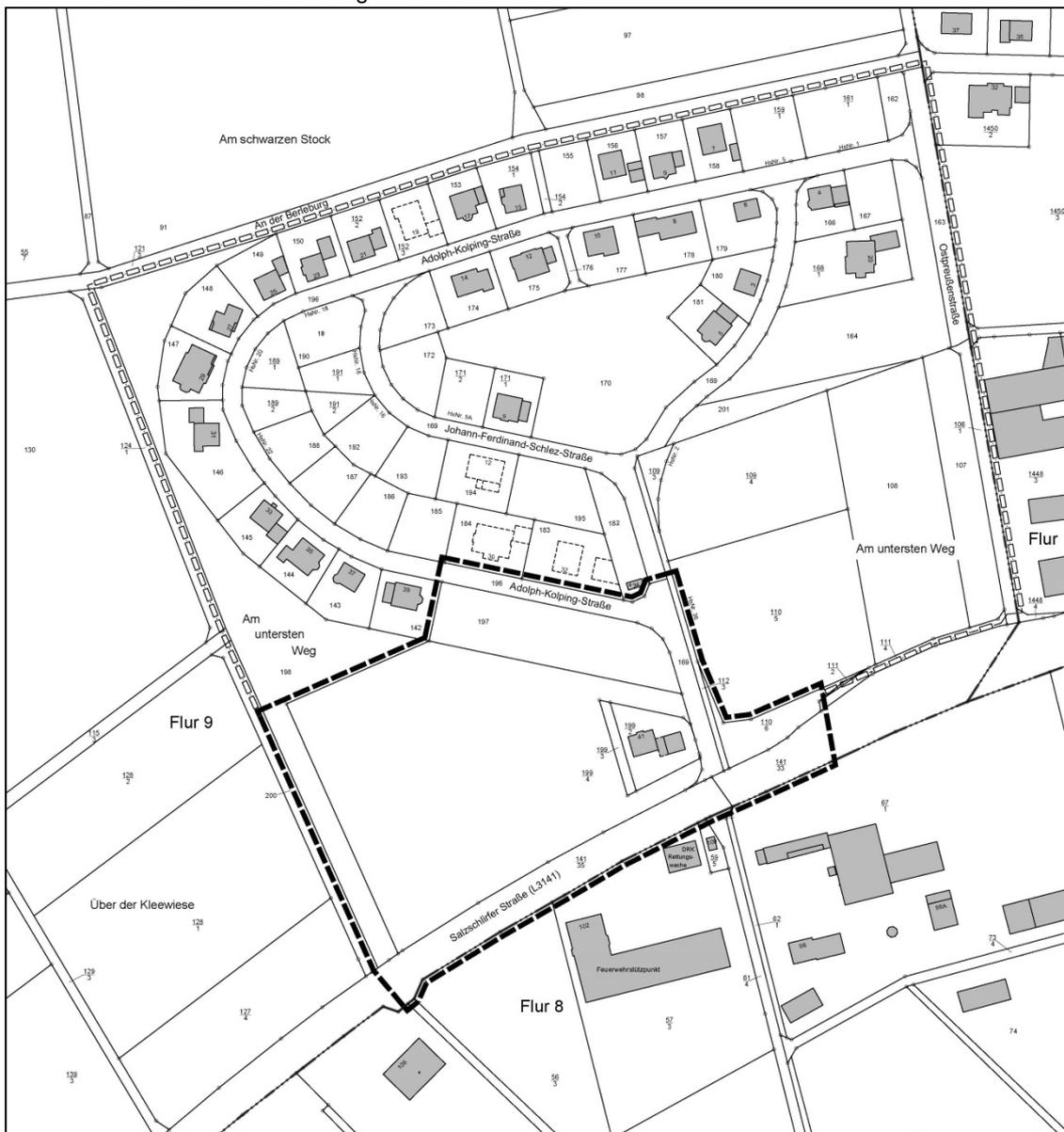
Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax 06403/9537-30

E-Mail: f.licher@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

| | | |
|-----------|---|------------|
| 1# | Vorbemerkungen | 3# |
| 1.1# | Planziel und Planerfordernis | 3# |
| 1.2# | Verfahrensstand | 4# |
| 1.3# | Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes | 5# |
| 1.4# | Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne | 6# |
| 1.5# | Nachverdichtung, Innenentwicklung (Dorfentwicklung) | 9# |
| 2# | Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption | 11# |
| 3# | Landschaftspflege und Naturschutz..... | 12# |
| 3.1# | Umweltprüfung und Umweltbericht | 12# |
| 3.2# | Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 5 Abs. 2a BauGB | 14# |
| 3.3# | Artenschutz und Schutzgebiete | 14# |
| 4# | Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz | 14# |
| 4.1# | Überschwemmungsgebiet | 15# |
| 4.2# | Wasserversorgung und Grundwasserschutz | 15# |
| 4.3# | Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen | 16# |
| 4.4# | Abwasserbeseitigung..... | 17# |
| 4.5# | Abflussregelung | 18# |
| 4.6# | Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft..... | 18# |
| 5# | Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur | 19# |
| 5.1# | Straßen und Verkehrsflächen | 19# |
| 5.2# | Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr..... | 19# |
| 5.3# | Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr | 20# |
| 5.4# | Wasserversorgung und Abwasserentsorgung | 20# |
| 5.5# | Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien | 20# |
| 5.6# | Brandschutz..... | 21# |
| 6# | Bodenordnung | 22# |
| 7# | Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Abfallentsorgung | 22# |
| 8# | Denkmalschutz | 23# |
| 9# | Immissionsschutz..... | 23# |

Abb. 1: Übersicht räumlicher Geltungsbereich



ohne Maßstab, genodet

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Stadt Schlitz hat am 13.02.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am mittelsten / Am untersten Weg“ sowie die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Schlitz beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Ortsrand von Schlitz. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am mittelsten / Am untersten Weg“ dient der städtebaulichen Nachverdichtung der bisherigen Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet in ein künftiges Misch- und Wohngebiet. Das Maß der baulichen Nutzung und die Darstellung der Baugrenzen werden den Anforderungen an Wohn- und Mischgebiete angepasst. Gleichzeitig werden die Diskrepanzen zwischen der bisherigen Planung und dem neuen Planziel (Wohn- und Mischgebiet) sowie das Erschließungskonzept an die örtlichen Gegebenheiten und dem geplanten Ziel der Nutzungsumwandlung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz stellt für den Planbereich eine gewerbliche Fläche dar. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1996 wurde der westliche Bereich des Plangebietes bereits in Wohnbauflächen geändert, sodass bereits zu diesem Zeitpunkt die Stadt Schlitz die Umsetzung einer Wohnbebauung in diesem Teil der Kernstadt favorisiert hat.

Folglich ist der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, so dass im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Planziel des Bebauungsplanes „Am mittelsten / Am untersten Weg“ ist die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes parallel zur Salzschlirfer Straße (Landesstraße L 3141) mit einer Größe von insgesamt rund 2,2 ha. Das Plangebiet selbst wird über eine neue Erschließungsstraße entwickelt und es erfolgt eine Anbindung an den bereits bestehenden Anschluss an die Landesstraße L 3141.

Das Planungserfordernis für die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes ergibt sich sowohl aus dem bestehenden Bedarf nach Wohnbaugrundstücken sowie aus der Tatsache dass auch im Regionalplan Mittelhessen 2010 bereits Siedlungsflächen Planung vorgesehen sind. Die Bauflächen im Bebauungsplan „Am mittelsten / Am untersten Weg“ sind weitestgehend veräußert, sodass mit der Schaffung von 12- 14 Baugrundstücken im Innenbereich der Kernstadt der bestehenden Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser ein entsprechendes Angebot zur Verfügung gestellt werden kann.

1.2 Verfahrensstand

| | |
|--|---|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB | 13.02.2017 Bekanntmachung 02.03.2017* |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB | 05.11.2018 – 07.12.2018 Bekanntmachung: 02.11.2018 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB | Anschreiben: 31.10.2018 Frist: 07.12.2018 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB | 24.04.2019 – 27.05.2019 Bekanntmachung: 11.04.2019* |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB | Anschreiben: 15.04.2019 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB |
| Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB | 24.06.2019 |

Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Stadt Schlitz im *Schlitzer Boten*.

Für die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes wird ein zweistufiges Regelverfahren mit Flächen-

nutzungsplanänderung und Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt. Die Umweltprüfung wird zum zweiten Verfahrensschritt (Entwurf) den Planunterlagen beigelegt.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das am südwestlichen Rand des Stadtteils Schlitz gelegene Plangebiet liegt nördlich der Landesstraße L 3141 und wird im Norden und Osten durch Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Flächen und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Größe: rd. 2,2 ha

Lage: Südwestlich des Stadtteils Schlitz

Flurstück / Flur: Flurstücke 110/6tlw., 112/3tlw., 141/33tlw., 141/35tlw., 169tlw., 196tlw., 197, 198tlw. und 199/2-199/4 in der Flur 9, Gemarkung Schlitz.

Anzahl der Bauplätze: rd. 13 Wohnbaugrundstücke, 2 gemischte Bauflächen. Die Zahl kann je nach Grundstücksgröße und Zuschnitte variieren. Die Darstellung der geplanten Grundstücksgrenzen ist auf Ebene des Bebauungsplanes unverbindlich.

Grundstücksgrößen: Ø 600 m² bis 850 m² (Wohnbaugrundstücke), je nach Bedarf und Nachfrage können die Grundstücksgrößen variiert werden.

Exposition: Das Plangebiet fällt nach Süden zur Landesstraße hin ab.

Nutzung: gemischte Bauflächen, Acker, Grünland (intensiv)

Darstellung: Wohnbauflächen i.S.d. § 1(1)1 BauNVO und gemischte Bauflächen i.S.d. § 1(1)2 BauNVO

Abb.2: Luftbild des Plangebietes



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation genodet, ohne Maßstab

1.4 Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne

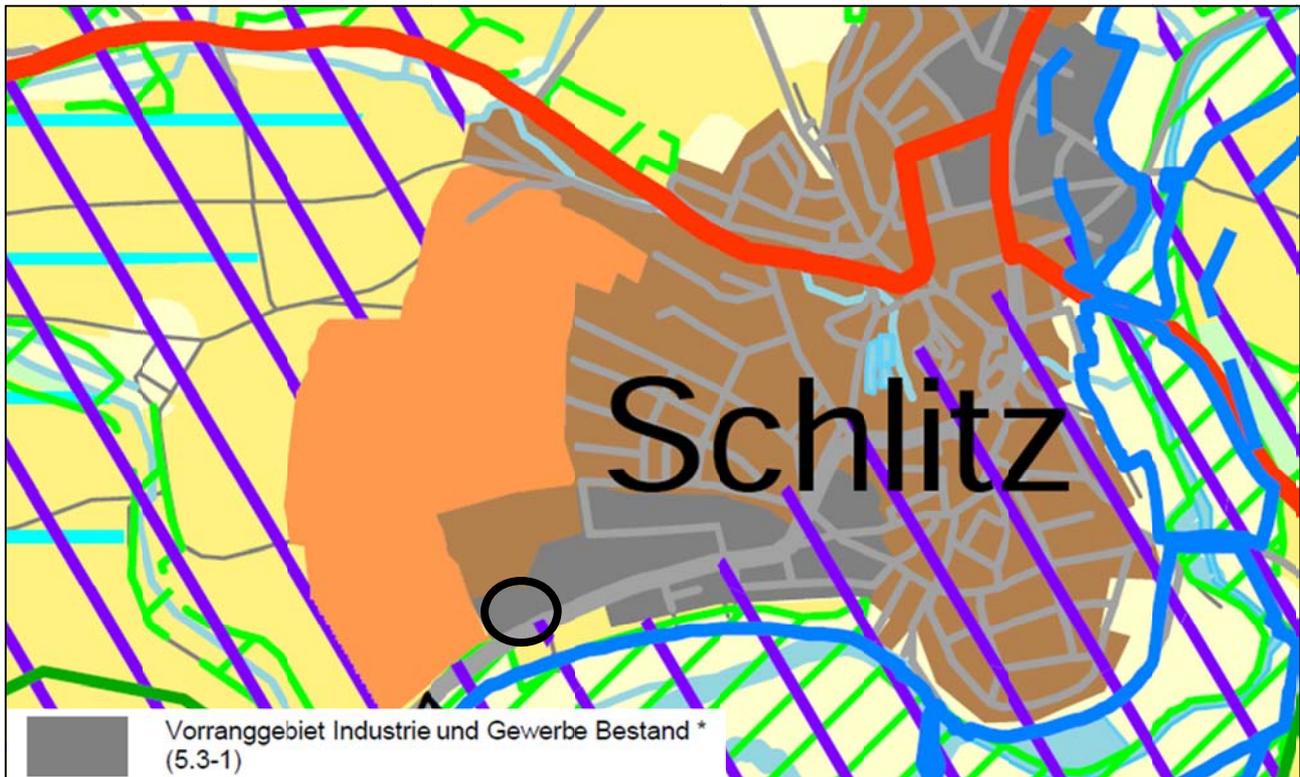
Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt die Flächen des geplanten Wohn- und Mischgebietes als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand (5.3-1) dar. Gemäß Ziel 5.3-1 des RPM 2010 sind die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen vorrangig in den *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand* zu erhalten und ggf. aufzuwerten. Ergebnis des Abstimmungsgesprächs vom 22.01.2019 mit dem Regierungspräsidium Gießen (Regionalplanung und Bauleitplanung) ist, dass aufgrund des Flächenumfanges von unter 2 ha (nach Abzug der L 3141 und des bereits bebauten Grundstücks im Mischgebiet) des betroffenen *Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Bestand* keine erhebliche Betroffenheit des oben genannten Ziels 5.3-1 besteht. Das vorliegende Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Topographie und durch die Hanglage der nördlichen Flächen nur mit erheblichem Aufwand gewerblich zu entwickeln. Hinzu kommt, dass die Anfragen von Gewerbebetrieben an die Stadt Schlitz, die nicht bedient werden können, größere Flächen betreffen. Die Anforderungen an diese Gewerbeflächen bedingen eine gute Erreichbarkeit, verbunden mit einer gut erreichbaren Autobahnanschlussstelle. Das vorliegende Plangebiet liegt jedoch im Südwesten der Kernstadt. Folglich müsste der Zulieferverkehr in der Regel zunächst die Kernstadt passieren, was weder von Betrieben noch von der Stadt Schlitz gewünscht ist. Die gewerbliche Entwicklung der Stadt Schlitz konzentriert sich auf andere Flächen im Stadtgebiet. Verwiesen wird hierbei auf das Gewerbegebiet in Frauombach, dieses wird derzeit bauleitplanerisch für eine Erweiterung vorbereitet. Neue Gewerbeflächen sollen im Stadtteil Hartershausen entstehen. Hier befindet sich der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fuldaer Straße“ derzeit in Aufstellung, um der gewerblichen und wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen gerecht zu werden. Hier werden bauplanungsrechtlich Erweiterungsflächen für angrenzende, ortsansässige Gewerbebetriebe sowie neue gewerbliche Bauflächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben vorbereitet.

Das vorliegende Plangebiet eignet sich aufgrund der geringen Flächengröße von unter 2 ha, der nördlich angrenzend gewachsenen Struktur der Wohnbebauung mit den verbundenen immissionsschutzrechtlichen Konflikten sowie die für eine gewerbliche Entwicklung ungünstige Topographie mit einer steilen Hanglage (Gelände steigt ausgehend von der Landesstraße nach Norden an) für die Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht. Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet von Schlitz konzentriert sich vorwiegend auf Flächengrößen ab 2 ha. Dies ist damit zu begründen, dass die nachfragenden Gewerbebetriebe, aufgrund ihrer Tätigkeiten (Logistikunternehmen) größerer Flächen mit einer günstigen verkehrlichen Anbindung und Autobahnnähe nachfragen und aufgrund von Emissionen eine Nähe zur unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung nicht vertretbar ist.

Kleinere Grundstücke für Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe aus der Stadt Schlitz selbst sind noch ausreichend vorhanden. Hier sind beispielsweise im Norden der Kernstadt in Richtung Hutzdorf noch ausreichend gewerbliche Baugrundstücke für eine gewerbliche Entwicklung vorhanden.

Bereits im Jahr 1996 wurde die Darstellung des Flächennutzungsplanes westlich des Plangebietes geändert: Hier sind seitdem nicht mehr Gewerbeflächen sondern Wohnbauflächen vorgesehen. Dies verdeutlicht bereits die damalige Planungsabsicht der Stadt Schlitz, in diesem Bereich keine weitere gewerbliche Nutzung sondern Wohnbebauung vorzusehen. Daher wurde auch das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gewerbegebiet in dem rechtskräftigen B-Plan „Am mittelsten / Am untersten Weg“ aus dem Jahr 2001, bisher fast nicht beansprucht. Für die beiden östlich des Plangebietes bereits ansässigen Gewerbebetriebe (Schreinerei, Lageplatz, Abstellflächen) besteht durch die Planänderung kein erkennbares Konfliktpotential.

Abb.3: Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes



Zur Klärung der Zielkonflikte (Ausweisung: Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand) erfolgte am 22.01.2019 ein Abstimmungstermin mit der Regionalplanung und dem Dezernat 31 mit dem Ergebnis, dass aufgrund der geringen Flächengröße der Wohn- und Mischgebietsfläche von ca. 1,5 ha keine Notwendigkeit einer Zielabweichung zum Regionalplan Mittelhessen 2010 besteht.

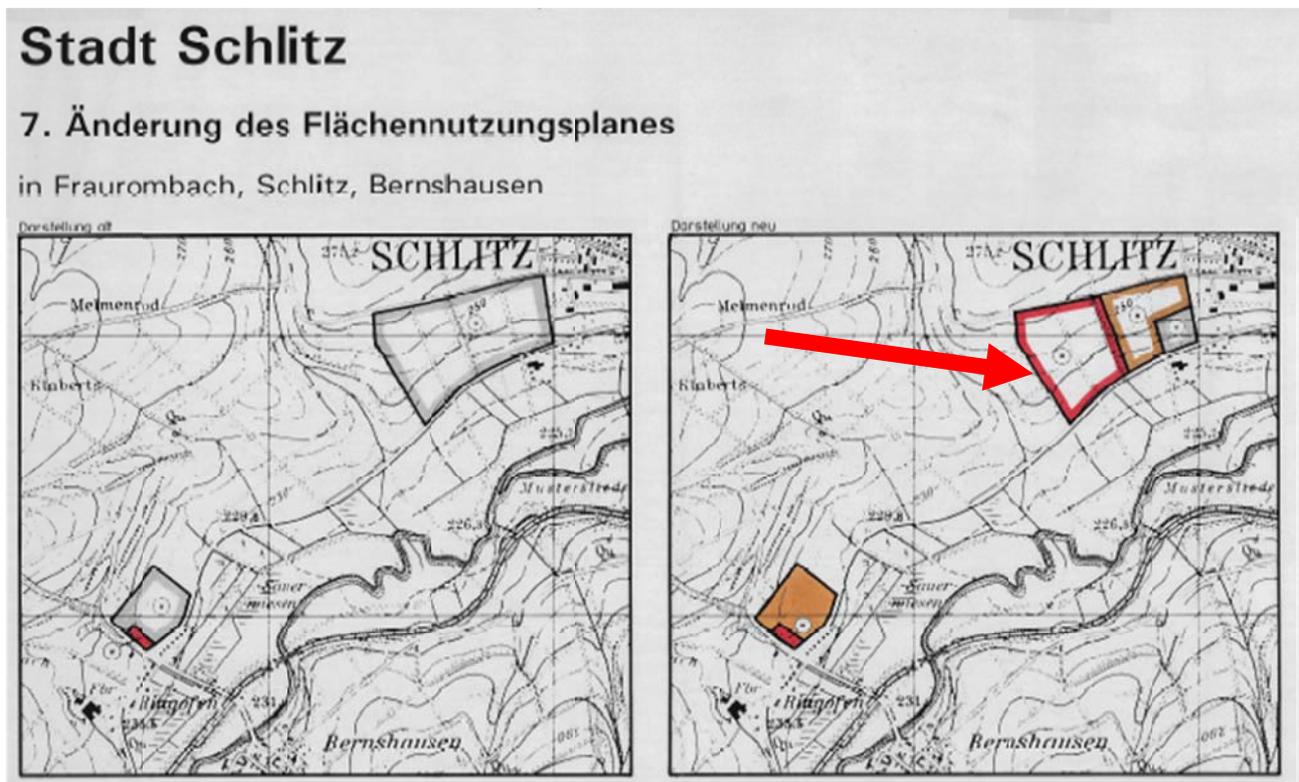
Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Schlitz von 1993 stellt das Plangebiet als gewerbliche Fläche dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung entgegen und erfordert dementsprechend eine Änderung des Flächennutzungsplanes in eine gemischte Baufläche und Wohnbaufläche im Bereich der Salzschrifer Straße im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB. Bereits im Jahr 1996 wurde die Darstellung des Flächennutzungsplanes westlich des Plangebietes geändert: Hier sind seitdem nicht mehr Gewerbeflächen sondern Wohnbauflächen vorgesehen. Dies verdeutlicht die Planungsabsicht der Stadt Schlitz, in diesem Bereich keine weitere gewerbliche Nutzung vorzusehen, sondern Wohnbebauung. Seitens der Stadt Schlitz ist keine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich der Kernstadt vorgesehen. Aufgrund der topographischen Hanglage, der geringen Flächengröße und dem fehlenden Autobahnanschluss sowie der bereits nördlich angrenzenden Wohnbebauung eignet sich der vorliegende Planbereich nicht für eine gewerbliche Entwicklung, die im Stadtgebiet Schlitz nachgefragt wird.

Folglich ist das Ziel der vorliegenden 40. FNP-Änderung die Umwandlung der gewerblichen Bauflächen (Planung) in gemischte und Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 und 2 BauNVO.

Abb.4: Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz (1993)

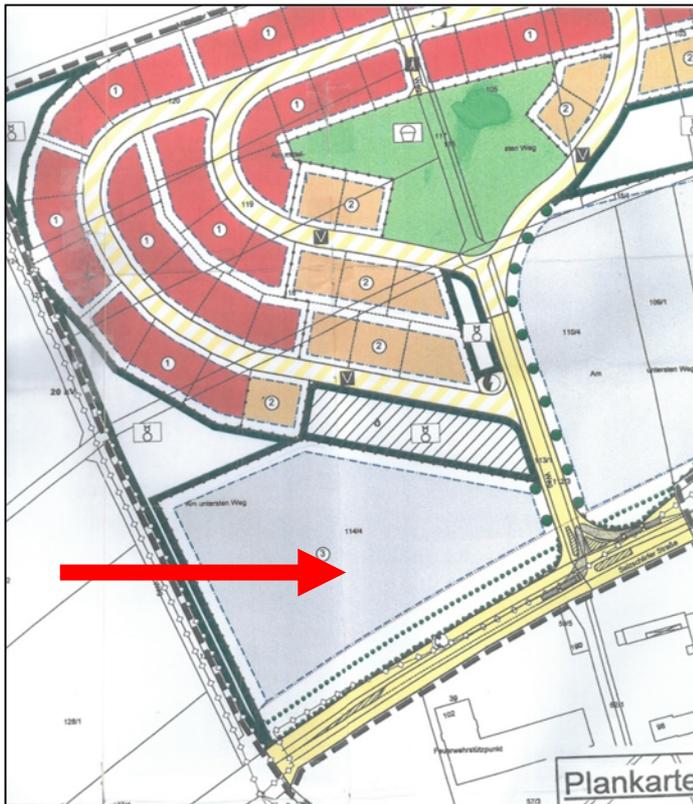


Abb.5: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schlitz (1996)



Für den räumlichen Geltungsbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, dieser weist ein Gewerbegebiet sowie im nördlichen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel naturnahe Gehölzstreifen mit Sukzession. Die Flächen werden aktuell u.a. durch Acker und Grünland sowie im Osten durch eine Kfz-Werkstatt geprägt. Für die beiden östlich des Plangebietes bereits ansässigen Gewerbebetriebe besteht durch die Planänderung des Bebauungsplanes kein erkennbares Konfliktpotential.

Abb.6: Bebauungsplan „Am mittelsten / Am untersten Weg“



1.5 Nachverdichtung, Innenentwicklung (Dorfentwicklung)

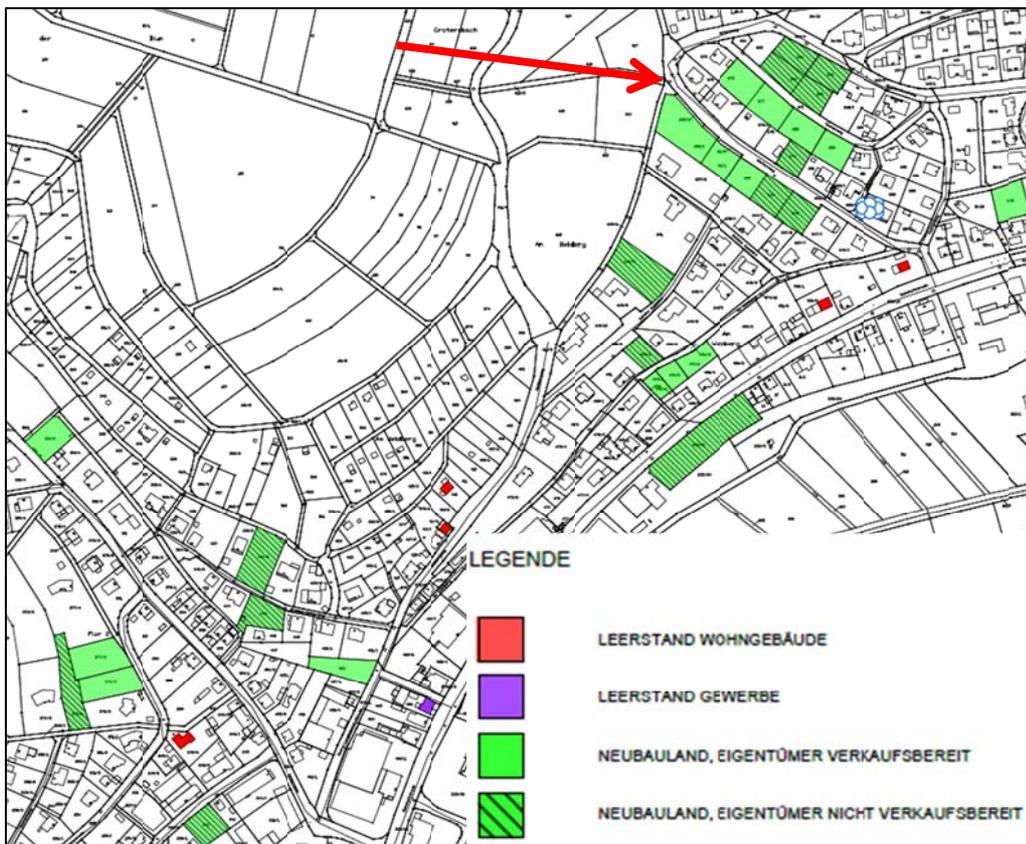
Aufgrund der Vorgaben des § 1a Abs.2 Satz 1 und 4 BauGB (Baugesetzbuch) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gleichzeitig ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen besonders zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Ein Baulücken- und Leerstandskataster der Stadt Schlitz wurde im Mai 2018 für die Erarbeitung eines IKEK (Förderung der Dorfentwicklung) erstellt. Die Methodik beinhaltete die Erfassung der noch freien Bauplätze lt. B-Plänen sowie die Erfassung der möglichen Baulücken nach § 34 BauGB aus Sicht der Stadt Schlitz (keine Abstimmung mit dem Kreisbauamt). Die Verfügbarkeit der Baulücken wurde geprüft. Hierzu wurden alle Eigentümer von freien Bauplätzen und Baulücken im Frühjahr 2018 von der Stadt angeschrieben worden und es wurde der Verkaufswille abgefragt. Die Rücklaufquote beträgt über 90 %, so dass die nach-

folgenden Angaben eine gute Grundlage für Aussagen über vorhandene Neubauf Flächen bieten (Baulücken und Neubaugebiete). Aus verschiedenen Gründen, wie Hanglage, Beschattung, Belange des Denkmalschutzes oder einer nicht vorhandenen Verkaufs- bzw. Vermarktungsbereitschaft sind die vorhandenen Baulücken und Leerstände nicht mobilisierbar.

Insgesamt gibt es 144 Bauflächen und Baulücken im Stadtgebiet Schlitz, die nach Angabe der Eigentümer dem Markt und dementsprechend einer Wohnnutzung prinzipiell zur Verfügung stehen. Die Spannweite möglicher Entwicklungen reicht dabei von „0“ in einem Stadtteil bis zu 23 in der Kernstadt. Die Nennung möglicher Bauflächen von verkaufsbereiten Eigentümern sagt noch nichts darüber aus, ob die jeweiligen Grundstücke auch „marktgängig“ sind. Bei der Abfrage wurden weder die Merkmale Verkaufspreis noch Lage erfragt. Zwischenzeitlich wurden von den 23 freien Bauplätzen in der Kernstadt fünf veräußert (2 städtisch und 3 privat). Von den verbleibenden 18 Baulücken eignen sich nicht alle für einen eigenständigen Bauplatz. Gründe hierfür sind neben der Flächengröße, die Lage oder der Zuschnitt der Grundstücke. Bei detaillierter Betrachtung der Flächen nördlich der Bahnhofstraße im Bereich des Kiefernweges, fällt auf, dass hier einige Baulücken (7) vorhanden sind und die Eigentümer hier auch verkaufsbereit sind. Die Mobilisierung dieser Baulücken gestaltet sich allerdings aufgrund der topographischen Hanglage und vorhandenen Beschattung als sehr schwierig. Ansonsten sind die Baulücken in der Kernstadt nur vereinzelt vorhanden und betreffen einzelne Grundstücke.

Abb.7: Baulücken und Leerstände in der Kernstadt, Schlitz (nördlicher Bereich)



Quelle: IKEK, Stadt Schlitz.

Im Ergebnis zeigt sich, dass insgesamt 96 Leerstände in Wohngebäuden im Frühjahr 2018 in der Stadt Schlitz vorhanden sind. Die Leerstände variieren dabei von „0“ in drei Stadtteilen bis hin zu 52 Leerständen in der Kernstadt. Die Verortung der Leerstände in der Kernstadt macht deutlich, dass sie sich hauptsächlich auf den denkmalgeschützten Kernbereich konzentriert und hier häufig aufgrund der Gebäudestruktur (Altbauten, niedrige Decken, keine Freiflächen etc.) eine Nach- bzw. Wiedernutzung erschwert ist.

Die mögliche Nutzung oder Nachnutzung vorhandener oder potentieller Leerstände muss mit Blick auf die Baustruktur sowie die künftige bauliche Entwicklung der Stadtteile differenziert betrachtet werden. Einerseits gilt es besonders dort einen Schwerpunkt zu setzen, wo Leerstände in den Kernbereichen der Stadtteile vorhanden sind oder künftige Leerstände erwartet werden. Denn für die Ortsbildprägende und bauliche Entwicklung der Stadtteile sind dauerhafte Leerstände oder Bauruinen kein gutes Aushängeschild. Entsprechend gilt es, möglichst alle aktuell leerstehenden Gebäude wieder zu beleben und dort, wo dies nicht möglich ist, andere Nutzungen vorzusehen oder sie abzureißen. Andererseits wird am Beispiel der Kernstadt von Schlitz deutlich, in der sowohl aktuell wie künftig eine höhere Anzahl leerstehender Gebäude vorhanden sind bzw. erwartet werden, dass eine Nach- oder Wiedernutzung nicht einfach gelingt und schon gar nicht in kurzer Zeit zu erreichen ist. Im Rahmen der kürzlich ausgelaufenen Städtebauförderung in der Kernstadt stand bereits ein Anreizinstrument zur Verfügung, das lt. Aussagen der Vertreter der Stadt Schlitz auch zu einer Belebung und einzelnen Nachnutzung geführt hat. Gleichwohl sind über 500 denkmalgeschützte Gesamtanlagen ein eindeutiger Hinweis darauf, dass historisch wertvolle Bausubstanz für Wohnzwecke teils nur eingeschränkt nutzbar ist. Entsprechend ist die Anzahl leerstehender oder künftig voraussichtlich leerstehender Gebäude nicht gleichzusetzen mit Wohnbauentwicklungspotentialen.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich der Kernstadt und folglich kann von einer Maßnahme gesprochen werden, die der Innenentwicklung dient und deshalb auch im Rahmen der Dorfentwicklung umgesetzt werden kann (Schreiben des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz). Dennoch liegt der Schwerpunkt auch weiterhin auf der Innenentwicklung. Die Stadt Schlitz ist weiterhin bestrebt, die Aktivitäten der Innenentwicklung voranzubringen, sodass

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Ausgehend von der bestehenden Erschließungsstraße *Salzschlirfer Straße* soll das geplante Misch- und Wohngebiet am südwestlichen Rand der Kernstadt entstehen. Das Potential an gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen in Schlitz ist weitestgehend aufgebraucht, sodass in der Größenordnung von rund 2,2 ha in diesem Bereich ein neues Wohn- und Mischgebiet entwickelt werden soll. Mit der Ausweisung der neuen Bauplätze am Ortsrand verfolgt die Stadt das Ziel, den Wohnstandort Schlitz und die damit verbundenen Infrastrukturen (Schule, Kindergärten etc.) künftig zu sichern und die Qualität des Standortes bzw. im ländlichen Raum beizubehalten. Dazu gehört auch die Bereitstellung neuer Baugrundstücke, um den unterschiedlichen Wohnansprüchen der Bevölkerung gerecht zu werden. Bauplätze vor allem für Einzel- und Doppelhausbebauung oder sogar Mehrfamilienhäuser stehen in der Kernstadt derzeit nicht zur Verfügung, so dass der Bedarf an neuen Baugrundstücken durch die Ausweisung des Baugebietes auch künftig gedeckt werden kann.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Kernstadt von Schlitz im direkten Anschluss an den Siedlungsrand im Bereich nördlich der Salzschlirfer Straße. Von Norden das Gebiet durch Wohnbebauung und im Osten durch gewerbliche Nutzung begrenzt. Im Süden grenzt direkt die Salzschlirfer Straße sowie weiter

südlich grenzen die DRK-Rettungswache und der Feuerwehrstützpunkt an. Im Westen befinden sich eine Grabenparzelle sowie weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

Auf dem ca. 2,2 ha großen Plangebiet sollen neben gemischten Bauflächen auch rund 13 neue Baugrundstücke entstehen, um der Nachfrage nach Wohnbauland in der Kernstadt von Schlitz nachzukommen. Die Baugrundstücke im Norden aus dem gleichnamigen Bebauungsplan „Am mittelsten / Am untersten Weg“ sind bis auf einen Bauplatz bereits veräußert. Im Zuge der vorliegenden 1.Änderung des Bebauungsplanes werden weitere gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen südlich des bestehenden Wohn- und Mischgebietes sowie nördlich der Salzschlirfer Straße erschlossen, von dieser ausgehend wird die Erschließung des restlichen Plangebietes durch eine Planstraße mit Wendeanlage erfolgen.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungsatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, so dass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Somit wird den in § 1 Abs.6 und 7 BauGB aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter dem Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

3 Landschaftspflege und Naturschutz

3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a

BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen werden derzeit durchgeführt und werden im Anschluss ausgewertet. Die Umweltprüfung wird erst zum Verfahrensschritt der Entwurfsbeteiligung mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 4.2). Aufgrund der Ausweisung der Bauflächen im Außenbereich sowie der Festsetzung von neuen Erschließungsstraßen ist eine differenzierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Zum Entwurf werden darüber hinaus externe Ausgleichsmaßnahmen bzw./oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen mit in die Planung aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff kompensieren. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

3.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 5 Abs. 2a BauGB

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am mittelsten Weg/Am untersten Weg“ aus dem Jahr 2001 weist für den Geltungsbereich eine Gewerbefläche mit GRZ = 0,8, Verkehrsflächen, Baum- und Strauchpflanzungen sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel naturnahe Gehölzstreifen mit Sukzession aus.

Durch die vorliegende Planung wird eine Umwandlung der Gewerbe- und Ausgleichsflächen in Wohn- und Mischfläche mit einer GRZ von 0,4 bis 0,5 sowie eine zusätzliche Verkehrsfläche vorbereitet. Insgesamt verringert sich der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um 534 m² (von 14.263 m² auf 13.729 m²), was eine geringfügige Aufwertung darstellt. Auch die Wirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Änderung des bisher ausgewiesenen Gewerbegebietes in ein Wohn- und Mischgebiet geringer als bisher ausfallen.

Als Ersatz für die wegfallende Ausgleichsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans sieht die vorliegende Planung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland im Westen des Plangebietes vor. Innerhalb des Extensivgrünlands sind zudem 7 Laubbäume 2. Ordnung anzupflanzen, welche im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zu einer verbesserten Eingrünung zum westlichen Außenbereich hin sorgen werden.

Insgesamt ergibt sich durch die vorliegende Planung keine Abwertung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, womit ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich wird.

3.3 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Schlitz und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Vorentwurfes keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) oder geschützten Lebensstätten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor. Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

Des Weiteren ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Darüber hinaus wird auf den Umweltbericht verwiesen, der mit öffentlich ausliegt.

4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

4.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

4.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung:

Für die Errichtung des Allgemeinen Wohn- und Mischgebietes wird zusätzliches Trinkwasser benötigt. Neben der Prüfung des Trinkwasserbedarfs gilt es auch den Löschwasserbedarf für diese Nutzungen zu ermitteln.

Deckungsnachweis

Inwieweit die Wasserversorgung für das Wohn- und Mischgebiet sichergestellt ist, wird derzeit überprüft. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird seitens der Stadtverwaltung auch eine zusätzliche Prüfung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet durchgeführt.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfung der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Schutz des Grundwassers

Unter der textlichen Festsetzung 1.3.1 wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Festsetzungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine qualitative und quantitative Verbesserung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen keine Erkenntnisse über die Lage des Gebietes im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet vor.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Unter der textlichen Festsetzung 1.3.1 wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Festsetzungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine qualitative und quantitative Verbesserung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und verwertet, wenn keine wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange dem entgegenstehen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (04.12.2018)

Baugrubenwasserhaltung: Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Änderungsentwurfes zum Bebauungsplan während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreis, Abt. Wasser –und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet diese Behörde.

4.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Westlich angrenzend zum Plangebiet verläuft ein Entwässerungsgraben.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Westen angrenzend zum Plangebiet ist eine Grabenparzelle vorhanden, die das Oberflächenwasser von den angrenzenden Ackerflächen auffängt und entwässert.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Angrenzend zum Plangebiet ist ein Graben vorhanden, dieser wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (04.12.2018)

Graben vorhanden und integrieren: Eventuell vorhandene in den Plänen aber nicht dargestellte Vorflutgräben sind zu erfassen und soweit wie möglich in die Entwässerungsplanung zu integrieren.

4.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Abwasserbeseitigung kann gesichert werden kann und die Kläranlage kann künftig das im Plangebiet anfallende Abwasser aufnehmen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert und das anfallende Niederschlagswasser wird dem bestehenden Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 56/3 südlich des Plangebietes und westlich des Feuerwehrstützpunktes zugeführt. Das anfallende Schmutzwasser wird zu einem Abwasserpumpwerk auf dem städtischen Flurstück 110/6 geleitet.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Ob das Abwasser des Plangebietes an vorhandene Kanäle angeschlossen und entwässert werden kann, wird derzeit geprüft. Die Leistungsfähigkeit wird seitens der Stadt geprüft.

Reduzierung der Abwassermenge

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 1.3.1 und 3.1

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem und das anfallende Niederschlagswasser wird dem bestehenden Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 56/3 südlich des Plangebietes und westlich des Feuerwehrstützpunktes zugeführt. Das anfallende Schmutzwasser wird zu einem Abwasserpumpwerk auf dem städtischen Flurstück 110/6 geleitet.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (04.12.2018)

Drosselabfluss: Durch bautechnische Maßnahmen ist im Rahmen der Erschließung sicherzustellen, dass der Abflussanteil aus dem geplanten Siedlungsgebiet abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen Abfluss des unbebauten Grundstücks nicht überschreitet (Drosselabfluss).

4.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die gesicherte Abflussregelung im Trennsystem wird derzeit überprüft.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Im Rahmen des Bauantrages wird der Retentionsraumverlust berechnet und an anderer Stelle ausgeglichen.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

In den letzten Jahren sind zahlreiche Maßnahmen zum Hochwasserschutz durchgeführt worden. Im Rahmen des Bauantrages wird der Retentionsraumverlust berechnet und an anderer Stelle ausgeglichen.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Da die Flächen bereits teilweise einen Versiegelungsgrad aufweisen, werden lediglich Teilflächen durch die neue Nutzung neu versiegelt.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt zunächst.

4.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹ :

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden.

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

5 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

5.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Salzschlirfer Straße und der Johann-Ferdinand-Schlez-Straße, die südlich und östlich an das Plangebiet angrenzen. Die Baugrundstücke werden durch eine neue Planstraße mit Wendeanlage erschlossen. Die nordöstlichen Baugrundstücke werden durch die Adolph-Kolping-Straße erschlossen. Innerhalb des Plangebietes wird ein verkehrsberuhigter Ausbau der Planstraße angestrebt, um neben der Verkehrsfunktion auch eine gewisse Aufenthaltsqualität zu verwirklichen. Darüber hinaus gehende konkrete Festsetzungen über die Gestaltung und den Ausbau des Straßenraumes werden im Bebauungsplan jedoch nicht vorgenommen und der nachfolgenden Erschließungs- und Gestaltungsplanung überlassen.

5.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Die abschließende Straßenraumaufteilung und -gestaltung wird in der Regel im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung festgelegt. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können. Durch die textliche Festsetzung 1.2.1 wird zudem gewährleistet, dass innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig sind. Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind Stellplätze auch auf den Grundstücken explizit zugelassen (soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelas-

sen werden können), sodass im Ergebnis dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden kann.

5.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung (rd. 500m) befindet sich die Bushaltestelle „Berleburg“, wo Anschluss an mehrere Buslinien besteht.

5.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird derzeit geprüft. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in geplante Schmutz- und Regenwasserkanäle geleitet oder Vorort verwertet. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5.ff.

Es wird geprüft, ob das Gebiet an die bestehende Kläranlage angeschlossen werden kann. Sollten neue Einleitungen bzw. Anschlüsse an den öffentlichen Kanal benötigt werden, die über den bisherigen Bestand / Bedarf hinaus gehen, müssen die Bedingungen im Rahmen des Bauantrages und der Erschließungsplanung geprüft und mit der Stadt abgestimmt werden.

5.5 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Infrastrukturleitungen (Strom, Telekom etc.) befinden sich nach derzeitigem Erkenntnisstand im westlichen Planbereich (angrenzend des Plangebiets).

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

OVAG Netz AG

Am westlichen Rand des ausgewiesenen Gebietes sind von uns 20 kV- und Fernmeldekabel verlegt. Die ungefähre Lage der 20 kV-Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Bei Bedarf können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht zusätzlich die Möglichkeit einer örtlichen Einmessung. Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind in dem angesprochenen Bereich nicht betroffen. Nach unseren Informationen könnten im Bereich des Plangebietes Privatkabel vorhanden sein. Wir bitten die Stadt Linden, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutteinrichtung) im Bereich unserer Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Friedberg, Postfach 100763,61147 Friedberg (Außen liegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50 in Verbindung setzt. Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von je 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit erforderlich. Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen

Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Friedberg. Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Anlagen, notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Linden dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wege-nutzungsvertrag. Der Anschluss von Erzeugungsanlagen ist auf Machbarkeit zu prüfen. Wir bitten Sie, den Investor zu informieren, dass dieser sich im Planungsstadium unbedingt bezüglich Einspeiseleistung und Anschlussmöglichkeit mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 - in Verbindung setzt, um Fehlinvestitionen zu vermeiden. Zusätzlich ist auf unserer Internetseite www.ovag-netz.de das Anmeldeverfahren beschrieben. Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen. Für den Fall, dass Erschließungsarbeiten notwendig werden, bitten wir zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung dieser Arbeiten beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann. Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und diesen Bebauungsplan.

5.6 Brandschutz

Inwieweit die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich gesichert ist, muss im Zuge der weiteren Detailplanung überprüft werden. Im Zuge der vorliegenden Planungen ergeben sich bezüglich der geplanten Nutzung evtl. brandschutztechnischen Anforderungen, die im weiteren Verfahren (Baugenehmigung und Erschließungsplanung) geprüft werden müssen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen hier keine weiteren Aussagen vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

$$WA/MI (GFZ 0,7 - 1,2) = 48 - 96\text{m}^3/\text{h} \quad (800 - 1.600 \text{ ltr. / min.})$$

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen.

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird

- auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
 3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kenneichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
 4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
 5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
 6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

6 Bodenordnung

Für den Bereich des Plangebietes wird ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 ff BauGB voraussichtlich erforderlich.

7 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Abfallentsorgung

Der Stadt Schlitz liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen –soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z.B. Asbestzementplatten).

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden. Der bei der Grünpflege anfallende Baum- und Heckenschnitt sollte der Grünabfallkompostierung angedient und Grasschnitt lw. verwertet werden. Bei Erdarbeiten sollte auf organoleptische Bodenveränderungen, wie Konsistenz, Farbe, Geruch geachtet und bei deren zutage treten die Bodenschutzbehörden (RP – Giessen, Untere Wasserbehörde VBK) verständigt werden. Bodenaushub bleibt, wie Baustellenabfall getrennt zu halten und bei Eignung möglichst zeitnah einer Verwertung zuzuführen. Mutterboden darf nicht vernichtet oder vergeudet werden (§ 202 BauGB).

8 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der Nähe zur Landesstraße (Salzschlirfer Straße L3141) erkennbar. Hier ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,50 m über Oberkante der Erschließungsstraße (L3141) (unterer Bezugspunkt) vorgesehen, der die neu entstehende Wohnbebauung und gemischten Bauflächen vom Verkehr auf dem Betriebsgelände abschirmen wird.

Schlitz und Linden, 19.06.2018, 29.10.2018, 01.04.2019 und 03.06.2019

Bearbeitung: Franziska Licher, M.Sc. Geographie