

Bauleitplanung der Stadt Schlitz, Stadtteil Hutzdorf

Begründung zum

**Bebauungsplan Hutzdorf Nr.2 – 3.Änderung im Bereich
„Nördlich Fliederweg“**

Satzung

Planstand: 09.10.2023

Projektnummer: 21-2451

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH /SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Planziel und Planerische Vorgaben	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs	5
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	5
1.3.2	Flächennutzungsplan	6
1.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	6
1.5	Verfahrensstand	8
2	Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen	8
3	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	10
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO)	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB / BauNVO)	10
3.3	Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)	12
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
5	Landschaftspflege und Naturschutz	16
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	16
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
6.1	Überschwemmungsgebiet	18
6.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	18
6.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	20
6.4	Abwasserbeseitigung	21
6.5	Abflussregelung	22
6.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	22
7	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	23
7.1	Straßen und Feldwege	23
7.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	23
7.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	23
7.4	Wasserversorgung	24
7.5	Abwasserentsorgung	24
7.6	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	24
7.7	Brandschutz	26
8	Bodenordnung	27
9	Baugrundbeschreibung, Altlasten, Bergaufsicht	30
10	Landwirtschaft	31

11 Denkmalschutz	31
12 Immissionsschutz	32
13 Erneuerbare Energien	32
14 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB	33
15 Flächenbilanz	35
16 Kosten	36

Zum Entwurf wurden externe Ausgleichsflächen für artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie zwei externe Regenrückhaltebecken mit aufgenommen.

Die Plankarte und textlichen Festsetzungen werden an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen und an das neue Planziel angepasst. Gleichzeitig werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan weitere eingriffsmindernde und gestalterische Festsetzungen mit aufgenommen, um den Übergang zum bestehenden Ortsrand und Siedlungsfläche zu optimieren. Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderungen betroffen, insofern wird das Verfahren im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

1.2 Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs

Die Abgrenzung des *Geltungsbereiches* der 3.Änderung beschränkt sich auf einen Abschnitt nördlich der Straßen *Fliederweg*, *Ulmenweg* und *Pappelweg* und ist der Übersichtskarte auf der Plankarte zu entnehmen. Zum Entwurf wurden externe Ausgleichsflächen und Regenrückhaltebecken mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Betroffen sind:

Geltungsbereich 1: Flurstücke 22/7, 23, 24, 25/3-25/5, 25/11, 25/12, 34/13, 35/3-35/5, 37, 38, 74/7tlw., 83/2, 85/2, 86tlw., 87/1, 134tlw., 148tlw., 149, 159/1tlw., 181tlw., in der Flur 2, jeweils Gemarkung Hutzdorf.

Geltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche): Flurstück 48 in der Flur 2 Gemarkung Hutzdorf.

Geltungsbereich 3 (Ausgleichsfläche): Flurstück 91/1tlw. in der Flur 14 Gemarkung Schlitz.

Geltungsbereich 4 (Regenrückhaltebecken): Flurstücke 617tlw. und 653/3tlw. in der Flur 2 Gemarkung Schlitz.

Geltungsbereich 5 (Regenrückhaltebecken): Flurstück 6 in der Flur 3 Gemarkung Schlitz.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst:

- Derzeit als Grünland/Ackerflächen genutzte Flächen
- Ein Garagengrundstück
- Angrenzend Wohnbaugrundstücke
- Erschließungsstraßen und Feldwege

Die umgebenden Nutzungen werden durch Wohnnutzungen im Süden und Osten und landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und Westen gekennzeichnet.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes überwiegend als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-3) und im Nordwesten untergeordnet als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) dar (siehe Abb.2).

Folglich steht das geplante Vorhaben in untergeordneten Teilbereichen zunächst den Zielen des Regionalplanes Mittelhessens 2010 entgegen. Aufgrund des Bestandschutzes des rechtskräftigen Bebauungsplanes und den Vorgaben des § 7 Baugesetzbuch geht die Stadt Schlitz davon aus, dass zum Bauleitplanverfahren kein Zielabweichungsantrag zu den Zielen des Regionalplans Mittelhessens 2010 (hier VRG Landwirtschaft) gestellt werden muss. In der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde vom 17.03.2022 wird aufgeführt, dass der vorliegende Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar (siehe Abb.3). Die geplanten Festsetzungen auf Bebauungsplanebene entsprechen somit dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan. Zum jetzigen Planungszeitpunkt kann der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010

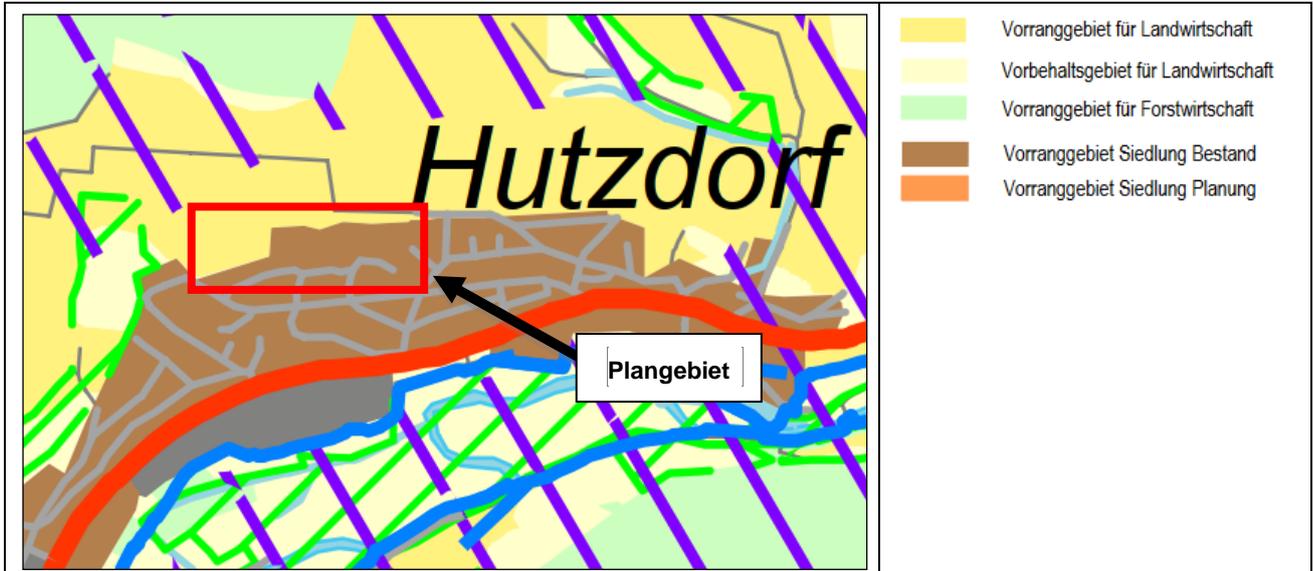
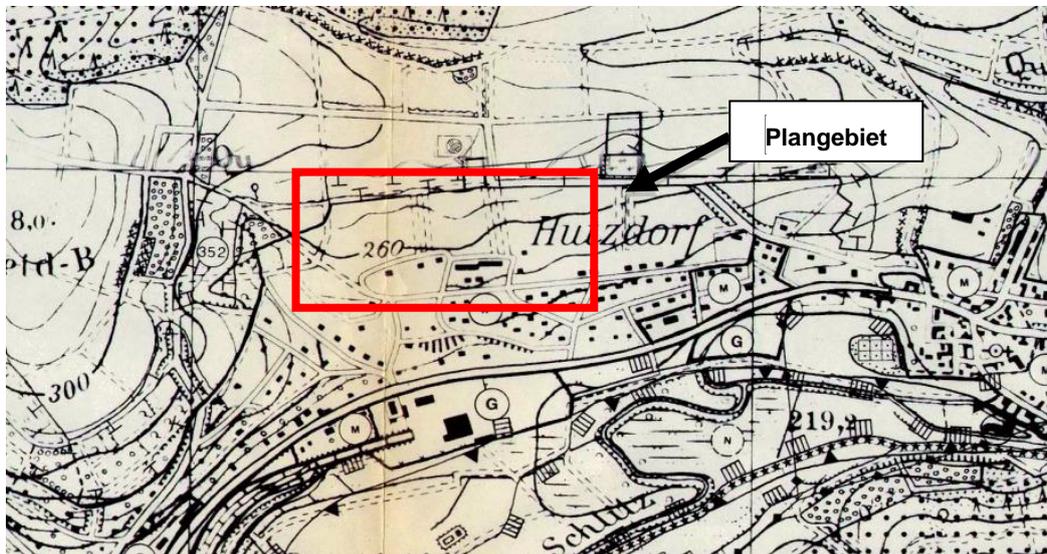


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz von 1993

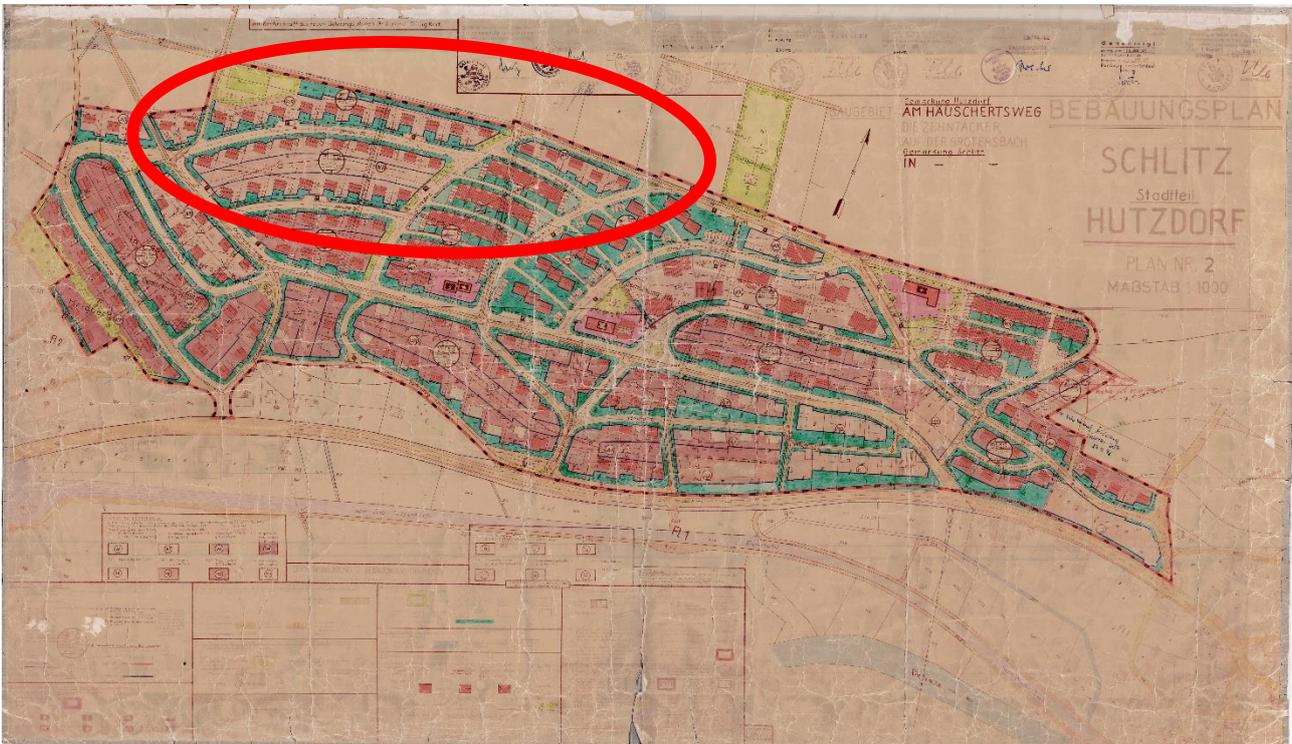


1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hutzdorf Nr. 2“, Satzungsbeschluss vom 10.10.1972. Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1973 setzt für den Bereich des Plangebietes ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO fest. Das Planziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer optimierten Erschließung und einer städtebaulichen Nachverdichtung der Grundstücke des Reinen

Wohngebietes. Zudem wird der Bebauungsplan im Übergang zur bestehenden Bebauung an das aktuelle Kataster angepasst. Außerdem werden die ausgewiesenen öffentlichen Parkplatzzflächen den Wohnbaugrundstücken zugeschrieben, zumal im Bereich der Erschließungsstraße mit 8 Meter breitem Straßenraum ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten bestehen, zusätzliche Stellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche zu gestalten. Die zuvor als Bolzplatz festgelegte Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches wird in drei weitere Wohnbaugrundstücke umgewandelt, da die ursprüngliche Planungsidee in den Örtlichkeiten (Hanglage) nur mit erhöhtem Aufwand umzusetzen ist und zudem der Bedarf für eine derartige Nutzung nicht mehr gegeben ist. Im nördlichen Plangebiet wird neu eine öffentliche Grünfläche in Form eines Walls / Mulden Kombination ausgewiesen, um bei möglichen Starkregenereignisse einen Schutz der nördlichen Baureihe vor Erosionen und Überschwemmungen zu gewährleisten. Diese Maßnahme ist in Kombination mit der bereits vorhandenen Grabenparzelle nördlich des Feldweges als zusätzliche Präventionsmaßnahme zu sehen.

Abb. 4: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Hutzdorf Nr. 2“ von 1973



Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Hutzdorf Nr. 2 im Bereich „Nördlich Fliederweg“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hutzdorf Nr. 2 sowie der 1. und 2. Änderung von 1973 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.5 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	22.02.2021 Bekanntmachung 01.03.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	14.02.2022 – 18.03.2022 Bekanntmachung: 08.02.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben 10.02.2022 Frist 18.03.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	14.08.2023 – 18.09.2023 Bekanntmachung: 03.08.2023*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben 09.08.2023 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	09.10.2023

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

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt. Aufgrund der Darstellung des wirksamen kommunalen Flächennutzungsplanes ist eine separate Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Für eine Verlängerung der Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs.2 BauGB liegen keine Gründe vor. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind keine maßgeblichen Anregungen und Hinweise seitens der Bürger vorgetragen worden. Zum Entwurf ist das Planungskonzept gleichgeblieben und nur durch externe Ausgleichsflächen, die im städtischen Besitz sind, ergänzt worden.

Hinweis: Die Offenlage wird nach den aktuellen Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt (12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)).

2 Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen

Die städtebauliche Konzeption (Erschließung) und die Rahmenbedingungen (Ausweisung eines Reinen Wohngebietes) bleiben gemäß dem Bebauungsplan „Hutzdorf Nr. 2“ von 1973 weitestgehend erhalten und unverändert. Lediglich die ursprünglich angedachte Erschließungsachse hat sich aufgrund der Entwicklung der Bebauung im Bereich *Fliederweg, Ulmenweg und Pappelweg* verändert. Nördlich der Bauzeile *Fliederweg* wird nun nur noch eine Verkehrsachse mit 8 Meter Breite im Bebauungsplan vorbereitet, die den *Pappelweg* und den *Kiefernweg/Grotersbachweg* miteinander verbindet. Im nordwestlichen Bereich (ursprünglich ange-dachter Bolzplatz) werden durch 2 Stichwege weitere vier Baugrundstücke am nördlichen Rand des Gebietes erschlossen. Gleiches gilt für den Bereich *Ulmenweg*. In diesem Bereich wird die ursprüngliche Planung

(Reihenhausbebauung) durch zwei neue Stichwege und der Vorgabe von Baugrundstücken für eine Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung geändert.

Außerdem wurden eine Änderung und Begradigung der Baugrenzen im Reinen Wohngebiet, zum Zweck einer städtebaulichen Nachverdichtung und besseren Ausnutzung des Baugrundstücks, durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird der Bebauungsplan und die einzelnen Zuschnitte der Baugrundstücke auch im Übergang zur bestehenden Bebauung an das aktuelle Kataster angepasst und optimiert. Außerdem wird die Fläche der zuvor ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze nun der Fläche des Reinen Wohngebietes zugeschrieben. Gleiches gilt für die zuvor als Bolzplatz festgelegte Grünfläche, die nun in drei weitere Wohnbaugrundstücke umgewandelt werden.

Im nördlichen Plangebiet wird gegenüber der bisherigen Planung neu eine öffentliche Grünfläche in Form eines Walls / Mulden Kombination ausgewiesen, um bei möglichen Starkregenereignisse einen Schutz der nördlichen Baureihe vor Erosionen und Überschwemmungen von den nördlich angrenzenden lw. Nutzflächen zu gewährleisten. Diese Maßnahme ist in Kombination mit der bereits vorhandenen Grabenparzelle nördlich des Feldweges als zusätzliche Präventionsmaßnahme gegen Starkregenereignisse zu sehen.

Neu mit in die Planung aufgenommen wurden zahlreiche textliche Festsetzungen, die den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft minimieren, in Bezug auf den Klimaschutz und auf die weitere Gestaltung der künftigen Gebäude im Baugebietes abzielen. Durch die geplante hangparallele Durchgrünung wird das Baugebiet in der Wohnumfeldqualität deutlich aufgewertet. Gleichzeitig kann der Eingriff in das Orts und Landschaftsbild im Bereich dieser Hangbebauung deutlich minimiert werden. In der Summe dieser neuen textlichen Festsetzungen wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan eine deutliche städtebauliche und landschaftspflegerische Aufwertung des Gebietes durch die vorgelegte Bebauungsplanänderung bewirkt.

Parallel zum Vorentwurfsverfahren hat die Stadt Schlitz ein Ingenieurbüro beauftragt, die Infrastrukturplanung für das Baugebiet zu beplanen. Neben der Wasserversorgung wurde vor allem die Abwasserentsorgung des Plangebietes ingenieurtechnisch untersucht. Aufgrund der Vorgaben des Wassergesetzes sollte das Niederschlagswasser im Trennsystem abgeleitet werden. In der vorliegenden Entwurfsplanung¹ wurde der Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem in der Art vorgenommen, dass im Plangebiet zwei Regenrückhaltebecken und extern zwei weitere Regenrückhaltebecken vorgesehen sind, so dass die Abwasserentsorgung des Plangebietes im Trennsystem gewährleistet werden kann.

Im Zuge der Umweltprüfung wurden ergänzende artenschutzrechtliche Aufnahmen im Plangebiet durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass 2 planungsrelevante Tierarten von der Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes betroffen waren. Sowohl für die Zauneidechse wie auch für Feldlerchen wurden entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsflächen und Maßnahmen vorgesehen, die als vorauslaufende Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahmen) im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes mit aufgenommen worden. Das Ersatzbiotop für die Zauneidechsen ist mittlerweile hergestellt (Juli 2023) und seitens der Unteren Naturschutzbehörde abgenommen worden. Die Maßnahmen für die Feldlerche werden im Frühherbst 2023 umgesetzt.

¹Planungsgemeinschaft Häfner-Oefner, Ingenieurgesellschaft mbH aus 63505 Langenselbold

3 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hutzdorf Nr. 2“ sowie der 1. und 2. Änderung werden durch die 3. Änderung im Bereich „Nördlich Fliederweg“ aufgehoben, zumal die bisher analoge Plankarte nun durch eine digitale Plankarte ersetzt wird.

Nachfolgend werden die Festsetzungen und Ausweisungen des bisherigen Bebauungsplanes übernommen, redaktionell aufgeführt und durch weitere textliche Festsetzungen ergänzt, so dass das Zurückgreifen auf die bisherigen Bebauungspläne und textlichen Festsetzungen nicht erforderlich ist.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO)

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Zur Ausweisung gelangt ein Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen, somit sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB / BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs.3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der vorliegende Bebauungsplan für das Reine Wohngebiet daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Bauweise sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die Höhenentwicklung fest. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort (Ortsrand und Hangbebauung) und der geplanten Nutzung (Wohnnutzung) angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Reine Wohngebiet das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl für das WR 2, 2a+3 von **GRZ = 0,3** und für das WR 1 von **GRZ = 0,25** fest, sodass in Kombination mit der Ausweisung von Baugrenzen eine umgebungsverträgliche Bebauung erzielt werden kann.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl wird im Reinen Wohngebiet im WR 2, 2a+3 auf ein Maß von **GFZ = 0,45** und im WR 1 auf eine **GFZ = 0,35** festgesetzt.

Für die Geschossfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO wird neu mit aufgenommen: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Somit kann die Kubatur und die Baumasse der neuen Gebäude reguliert werden, so dass sich die künftige Bebauung an die umgebende vorhandenen Gebäudeformen und Größen anpasst.

Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse, um eine verträgliche Höhenentwicklung von Gebäuden in diesem Gebiet zu bewirken.

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Reine Wohngebiet WR 1+2 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I** fest. Für das WR 2a und 3 wird ein Maß von **Z = II** festgelegt.

Insgesamt wird für die Lage des Plangebietes am Ortsrand und der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung eine angemessene Höhenentwicklung erreicht. Im WR 1 und 2 wird jeweils ein Vollgeschoss festgesetzt was der südlich angrenzenden Bebauung beziehungsweise den Vorgaben des lten rechtskräftigen Bebauungsplans entspricht. Lediglich im nördlichen Bereich und unmittelbar angrenzend zum Ulmenweg wird eine zweigeschossige Bebauung und damit optimierte Bauweise im Sinne der Nachverdichtung ermöglicht.

Ergänzend wird in den textlichen Festsetzungen die Firsthöhe gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, so dass für Gebäude innerhalb der Reinen Wohngebiete gilt: Die maximal zulässige

Firsthöhe beträgt im Reinen Wohngebiet (WR1-3) 8,50 Meter. Als unterer Bezugspunkt wird bestimmt, über der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB). Somit besteht für den Bauherrn eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung des Kellergeschosses, Erdgeschosses beziehungsweise Dachgeschosses in Bezug auf die Platzierung des Gebäudes auf dem Baugrundstück. Aufgrund der Topographie (Hanglage) muss eine gewisse Flexibilität gegeben sein, gleichzeitig soll für das Baugrundstück ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden möglich sein, so dass die Ausnutzung der Geschossigkeit (Kellergeschoss und Dachgeschoss) grundsätzlich möglich sein muss. Damit die Gebäude jedoch in der Höhenentwicklung sich in das künftige und bestehende Umfeld einfügen, wird eine restriktive Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Als Firsthöhe gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelgeschossen mit Flachdächern gilt die Oberkante der Attikaabdeckung.

Ausnahme: Im Bereich nördlich des Ulmenweges im WA 2a wird für die unmittelbar an den Ulmenweg angrenzenden Grundstücke als unterer Bezugspunkt die Oberkante der Fahrbahn Ulmenweg, gemessen lotrecht in der Mitte des jeweiligen Grundstücks, festgesetzt. Die Firsthöhe beträgt hier ausnahmsweise 9,5m.

Eine Festsetzung der Firsthöhe über NN konnte aufgrund der fehlenden Daten für die Baugrundstücke und abschließend auch für Verkehrsachse nicht festgesetzt werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Im vorliegenden Bebauungsplan der 3.Änderung sind die überbaubaren Grundstücksflächen etwas verändert worden, um in der Anordnung der Gebäude mehr Varianz zu ermöglichen. Teilweise waren die bisherigen Darstellungen zu restriktiv.

An der festgesetzten offenen Bauweise hält die Stadt fest, da aufgrund der Hangsituation keine größere Riegelbebauung entstehen soll, da die von Norden abfließende Kaltluft in Richtung Süden (Auenbereich) eine Durchlüftung der geplanten und bestehenden Ortslage bewirkt und nicht durch Gebäuderiegel angestaut werden soll. Bei einem entsprechenden Gebäuderiegel, sowie er südlich des *Ulmenweges* vorzufinden ist, kommt es zu Kaltluftstauungen und zu Beeinträchtigung der Wohnqualität.

Laut der textlichen Festsetzung 1.2 sind im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs.5 BauNVO Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei Garagen und Carports einen Mindestabstand von 4 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten haben. Auch hier bietet der Bebauungsplan eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung der oben genannten baulichen Anlagen, wobei aufgrund der Topographie und Hanglage davon auszugehen ist, dass Garagen und Carports grundsätzlich nahe zum Straßenraum errichtet werden.

3.3 Kompensationsmaßnahmen und eingriffsmindernde Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Folgende Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) wurden für das Plangebiet, laut der textlichen Festsetzung 1.3, neu festgelegt:

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege und Parkplätze) ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig (SCHROER ET AL. 2019, JIN ET AL. 2015). Die Beleuchtung muss energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Darf sich das Plangebiet in der oberen Hanglage mit Kontakt zum Außenbereich befindet, wird diese Festsetzung als eingriffsminimierende Maßnahme bezüglich einer möglichen Lichtverschmutzung (Immission) und im Sinne des Artenschutzes (Insektenschutzes) und des Klimaschutzes (u.a. Energieeinsparung) mit aufgenommen. Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

Neu mit aufgenommen wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Geltungsbereich 2, Flurst. 48, Flur 2, Gemarkung Hutzdorf):

Entwicklungsziel: Zauneidechsenhabitat

Maßnahmen: Anlage eines Steinriegelkomplexes auf einer Gesamtfläche von ca. 100 m². Eine Teilung in mehrere Abschnitte ist möglich. Zusätzliche Anlage von 1 Sandlinie auf einer Fläche von 15 m². Hierzu ist vorhandener Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend in einer Höhe von ca. 0,8 m mit Sand zu überdecken. Zusätzliche Anlage von 1 Totholzhaufen auf einer Fläche von 15 m². Zusätzliche Anlage von 1 Steinhaufen auf einer Fläche von 15 m². Restfläche außerhalb des Steinriegelkomplexes: zweimalige Mahd (Pflegehinweis: mit Balkenmäher (Schnitthöhe > 10 cm)) mit Abfahren des Mahdguts oder Schaf- oder Ziegenbeweidung.

Eine Verschattung des Steinriegelkomplexes ist zu vermeiden. Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.

Es wurde ein weitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit aufgenommen (Geltungsbereich 3, Flurst. 91/1tlw., Flur 14, Gemarkung Schlitz):

Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter

Maßnahmen: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat für Offenlandbrüter“ ist ein mehrjähriger Blühstreifen anzulegen. Die Anlage des Blühstreifens erfolgt im Herbst (s.u.) durch die Aussaat einer für die Feldlerche geeigneten Blühmischung.

(Pflegehinweise: Die Aussaat erfolgt (nach oberflächlicher Bodenbearbeitung) im Herbst. In den ersten zwei Jahren nach der Einsaat erfolgt keine Bearbeitung der Fläche. Erst im dritten Jahr werden ein Umbruch und eine erneute Einsaat im Herbst durchgeführt. Anschließend verbleibt die Fläche wieder für zwei Jahre unbehandelt. Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig. Weitere Bewirtschaftungs- und Pflegevorgaben siehe Ausführungen im Umweltbericht).

Grünordnerischen Festsetzungen

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (im Bereich der öffentlichen Grünfläche) ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Artenauswahl 4.1) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Je 2m² gilt es jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Pro Grundstück gilt es ergänzend 1 Laubbaum (2.Ordnung) oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (TF 1.4.1). Mit

dieser Festsetzung kann der nördliche Ortsrand gestaltet und der Übergang zum nördlich angrenzenden Außenbereich sowie der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

Außerdem ist gemäß der textlichen Festsetzung 1.4.2 je Symbol in der Plankarte ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum 2.Ordnung (siehe Artenauswahl 4.1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist dieser gleichartig zu ersetzen. Diese Festsetzung dient in erster Linie zur hangparallelen Durchgrünung des Baugebietes, um den Eingriff in das Orts und Landschaftsbild zu minimieren. Zusätzlich kann die Wohnumfeldqualität deutlich verbessert und ein Beitrag zum Klimaschutz geschaffen werden.

Mit den Anpflanzungsflächen an der nördlichen Bauzeile ist eine Versickerungsmulde und ein vorgelagerter Erdwall mit einer Höhe von 1m über der Böschungsoberkante des Grabens (gemäß Skizze auf der Plankarte) als öffentliche Grünfläche vorgesehen und einzurichten. Beide Elemente werden von der Stadt Schlitz parallel zur Erschließungsplanung durchgeführt, um bei möglichen Starkregenereignisse einen Schutz der nördlichen Baureihe vor Erosionen und Überschwemmungen von den nördlich angrenzenden lw. Nutzflächen zu gewährleisten. Diese Maßnahme ist auch in Kombination mit der bereits vorhandenen Grabenparzelle nördlich des Feldweges als zusätzliche Präventionsmaßnahme gegen Starkregenereignisse zu sehen. Die Anpflanzungen haben gemäß textlicher Festsetzung 1.4.1 zu erfolgen.

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Artenauswahl 4.1 aufgeführten Arten. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen (TF 1.4.3).

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund der bestehenden Topographie und zur Gewährleistung des Baus der Erschließungsstraße.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in die 3.Änderung des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Die Festsetzungen greifen zum einen die vorhandenen Festsetzungen des rechtskräftigen Plans und zum anderen die bestehende Dachgestaltung der südlich, östlich und westlich angrenzenden Bebauung auf. Ziel der vorliegenden gestalterischen Festsetzungen ist eine einheitliche Dachgestaltung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, einen harmonischen Übergang zur bestehenden Bebauung zu schaffen und die Berücksichtigung der exponierten Lage dieses Gebietes bei der Planung zu beachten.

Dachgestaltung

Im Reinen Wohngebiet gilt für Hauptgebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen, wie beispielsweise Zeltdächer, Satteldächer, Walmdächer, Tonnendächer und gegeneinander versetzte Pultdächer:

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 15° bis 35°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Gaube) und Nebengebäuden können die festgesetzte Dachneigung unterschreiten und auch als Flachdächer ausgebildet werden, eine Begrünung ist aber jeweils erforderlich.

Für Hauptgebäude mit einseitig geneigter Dachfläche, wie beispielsweise Pultdächer und gewölbte Pultdächer sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss, gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 5° bis 25°. Dachneigungen unter 5° bzw. Flachdächer sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen können die festgesetzte Dachneigung unterschreiten und auch als Flachdächer ausgebildet werden, eine Begrünung ist aber jeweils erforderlich.

Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1.3 sind zur Dacheindeckung der Hauptgebäude nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

Außerdem sind auf den Flachdächern der Hauptgebäude Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

Einfriedungen

Gemäß Festsetzung 2.2.1 sind offene Einfriedungen² als Laubhecke, Holzlatten in senkrechter Ausrichtung, Stabgitter oder aus Drahtgeflecht jeweils in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenauswahl 4.1) mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig. Stützmauern sind gemäß den Vorgaben der HBO zulässig (TF 2.2.2).

Bei gemeinsamen Grundstücken (z.B. Doppelhaus) sind gemäß der textlichen Festsetzungen 2.2.3 Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 1,80 Meter und einer Länge bis zu 3 Metern zulässig.

Auf den zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksgrenzen sind offen wirkende Holz- und Metallzäune ohne Zaunsockel sowie Hecken in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu begrünen (siehe Artenauswahl 4.1). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 1,0 m sein (TF 2.2.4).

Die oben genannten Festsetzungen dienen zum einen der Aufwertung der Wohnumfeldqualität im Baugebiet, und zum anderen als eingriffsmindernde Maßnahme im Bezug auf den Natur- und Klimaschutz. Im Bereich angrenzend zur Verkehrsfläche aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen.

² als offene Einfriedungen gelten Holzzäune, Stabgitterzäune oder auch Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune mit Kunststoffsichtschutz ist nicht zulässig, da von diesen Sichtschutzzäunen der visuelle Eindruck einer baulichen Anlage ausgeht.

Anlage für Abfälle

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen oder zu umpflanzen bzw. einzugrünen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind (TF 2.3.1). Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen. Die Festsetzung dient der Aufwertung der Wohnumfeldqualität im Baugebiet.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Gemäß Festsetzung 2.4.1 sind 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 50% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pro Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 2 m² Grundstücksfläche (siehe Artenauswahl 4.1). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden und Zufahrten zur Garage und Carport (TF 2.4.2).

Die oben genannten Festsetzungen dienen zum einen der Aufwertung der Wohnumfeldqualität im Baugebiet, und zum anderen als eingriffsminimierende Maßnahme im Bezug auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie dem Natur- und Klimaschutz.

5 Landschaftspflege und Naturschutz

5.1 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-Rechts, 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 zu 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 Entwurfs-offenlage 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 wurden durchgeführt und ausgewertet.

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. Aufgrund der Ausweisung der Bauflächen im beplanten Bereich gemäß § 30 BauGB (rechtskräftiger Bebauungsplan) sowie der nur geringfügigen Erhöhung der Grundflächenzahl und dem Wegfall von Erschließungsachsen ist eine differenzierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Verwiesen wird auf § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB, nachdem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Es wird auf die weiteren Ausführungen im Umweltbericht verwiesen, der Teil der Begründung ist (§ 2a BauGB).

Im Zuge der Umweltprüfung wurden ergänzende artenschutzrechtliche Aufnahmen im Plangebiet durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass 2 planungsrelevante Tierarten von der Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes betroffen waren. Sowohl für die Zauneidechse wie auch für Feldlerchen wurden entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsflächen und Maßnahmen vorgesehen, die als vorauslaufende Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahmen) im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes mit aufgenommen worden. Das Ersatzbiotop für die Zauneidechsen (Geltungsbereich 2) ist mittlerweile hergestellt (Juli 2023) und seitens der Unteren Naturschutzbehörde abgenommen worden. Die Maßnahmen für die Feldlerche (Geltungsbereich 3) werden im Frühherbst 2023 bzw. Febr./März 2024 umgesetzt.

Hinweis: Für beide Maßnahmen ist ein Monitoring zu beauftragen (Zeitraum 5 Jahre). Die Monitoringberichte sind jedes Jahr der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Hinweise für die Umsetzung der Planung zum Artenschutz: Es wird auf die Beachtung des § 37 Abs.3 HeNatG zum Vogelschlag und auf § 35 Abs.9 HeNatG zu Schottergärten hingewiesen.

6 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:

6.1 Überschwemmungsgebiet

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

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung:

Der Bedarf des Plangebietes mit Trinkwasser kann aufgrund der angrenzenden erschlossenen Ortslage entsprechend gesichert werden.

Deckungsnachweis

Der Deckungsnachweis des Plangebietes mit Trinkwasser kann aufgrund der Lage am Ortsrand (erschlossene Ortslage), entsprechend gesichert werden.

Technische Anlagen

Die technische Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann aufgrund der angrenzenden erschlossenen Ortslage, entsprechend gesichert werden.

Schutz des Grundwassers

Unter Punkt 2.4ff. wird festgesetzt, dass Grundstücksfreiflächen so zu gestalten sind, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser wird über den Bebauungsplan nicht festgesetzt, da aufgrund der Hanglage und der Bodenverhältnisse nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Niederschlagswasser nach Modellierung des Baugrundstückes nicht natürlich versickern kann.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach aktuellen Erkenntnissen nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Die Grundstücksfreiflächen werden mit einem hohen Grünanteil gestaltet, auf denen das anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Des Weiteren sind zum Entwurf Zisternen für das Baugebiet festgesetzt worden, so dass das Niederschlagswasser zur Bewässerung der Grundstücksfreiflächen zur Verfügung steht und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden kann.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Grundstücksfreiflächen werden mit einem hohen Grünanteil gestaltet, auf denen das anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Zum Entwurf sind Zisternen für das Baugebiet festgesetzt worden, so dass das Niederschlagswasser zur Bewässerung der Grundstücksfreiflächen zur Verfügung steht und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden kann.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

6.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. An einigen Feldwegen befinden sich Wegeseitengräben.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben als eigenständige Parzelle vorhanden. Nördlich des nördlichen Feldweges befindet sich ein offener Graben (Wegeseitengraben), der durch einen weiteren Graben im Bereich des Baugebietes (öffentliche Grünfläche) ergänzt wird.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist kein Gewässerrandstreifen zu sichern.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Die vorhandenen nördlich angrenzenden Gräben werden durch die Planung nicht tangiert.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei. Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind durch Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung und der Regenwasserbewirtschaftung weitgehend zu kompensieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet. Entsprechende Flächen sind in der Planung ggf. auszuweisen.

Wir weisen die Stadt auf die bekannte Entwässerungsproblematik im Zufahrtbereich des Pfeifer Holzwerkes hin. Hier sei nach starken Niederschlägen das Kanalsystem überlastet, so dass es zu einem Rückstau komme, der die Straße überflute. Die durch diese Bauleitplanung erzeugten zusätzlichen Versiegelungen werden das Problem verschärfen.

Gerade aus diesem Gesichtspunkt ist es von hoher Relevanz zumindest eine Rückhaltung in Form von Zisternen o.ä. für jedes Grundstück festzusetzen.

Drosselabfluss

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

Kläranlagenanschluss

Das anfallende häusliche und/oder gewerbliche Abwasser ist in Absprache mit dem Kanalnetz- und Anlagenbetreiber über die Kanalisation der Kläranlage Schlitz-Hutzdorf durchzuführen.

Baugrubenwasserhaltung

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Entwurfes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim

Vogelsbergkreis, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet die vorgenannte Behörde.

6.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Parallel zum Vorentwurfsverfahren hat die Stadt Schlitz ein Ingenieurbüro beauftragt, die Abwasserplanung für das Baugebiet zu beplanen. Aufgrund der Vorgaben des Wassergesetzes sollte das Niederschlagswasser im Trennsystem abgeleitet werden. In der vorliegenden Entwurfsplanung³ wurde die Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem in der Art vorgenommen, dass im Plangebiet zwei Regenrückhaltebecken und extern zwei weitere Regenrückhaltebecken vorgesehen sind, so dass die Abwasserentsorgung des Plangebietes im Trennsystem gewährleistet werden kann. Die Hydraulik des bestehenden Schmutzwasserkanals wird somit deutlich entlastet.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Gebiet sollte gemäß aktueller gesetzlicher Grundlage im Trennsystem entwässert werden. Wie im vorherigen Abschnitt beschrieben ist die Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem grundsätzlich möglich

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Im Zuge der Ingenieursplanung wurde die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen geprüft. Durch die Festsetzung der Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem kann der Schmutzwasserkanal in seiner Dimensionierung so verbleiben.

Reduzierung der Abwassermenge

Die auf der Plankarte aufgeführten Hinweise tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird u.a. auf die Festsetzungen 1.4ff, 2.4.1, 2.4.2.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die auf der Plankarte aufgeführten Hinweise ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Verwiesen wird u.a. auf die Festsetzungen 1.4ff, 2.4.1, 2.4.2.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem ist durch vorliegende Planung vorgesehen.

Kosten und Zeitplan

Die Ingenieursplanung ist bereits in Auftrag gegeben.

³Planungsgemeinschaft Häfner-Oefner, Ingenieurgesellschaft mbH aus 63505 Langenselbold

Niederschlagswasser ist gemäß der textlichen Festsetzungen 3.1.1 und 3.1.2 sowie dem Hinweis 4.8.2 grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen (u.a. § 37 HWG). Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

6.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die gesicherte Abflussregelung des Niederschlagswassers erfolgt im vorhandenen Abflusssystem im bebauten Bereich.

Vorflutverhältnisse

Keine Änderungen durch das Verfahren.

Hochwasserschutz

Durch die Einrichtung der 4 Regenrückhaltebecken kann den Grundsätzen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen werden.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt aufgrund der getroffenen Maßnahmen (RRB) und der Lage zum bebauten Bereich.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die auf der Plankarte aufgeführten Hinweise ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Verwiesen wird u.a. auf die Festsetzungen 1.4ff, 2.4.1, 2.4.2, 3.1.1 und 3.1.2.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage zum bebauten Bereich.

6.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Keine Änderungen im Verfahren.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Die Bauleitplanung bildet die ideale Planungsebene, in der wirkungsvoll und nachhaltig vorsorgender Hochwasserschutz betrieben werden kann.

Die Nutzung kann z.B. in Überschwemmungsgebieten oder Überflutungsbereichen so eingeschränkt werden, dass keine oder nur geringe Sachschäden infolge von Hochwasser entstehen. Auch ohne Gewässernähe können Starkregen zu Schäden durch Überflutung führen. Fließwege entstehen in Geländesenken (z.B. Gräben) und konzentrieren sich in Richtung Taltiefpunkt. Im Rahmen der Bauleitplanung können für diese Fließpfade Korridore vorgesehen und freigehalten werden, die ein schadloses Abfließen ermöglichen. Ebenso können Vorgaben zur Geländemodellierung gemacht werden, um Fließwege von Sachwerten fernzuhalten.

Das Land Hessen hat mit dem Projekt "KLIMPRAX - Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen" ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Dabei werden die Starkregen-Hinweiskarten, Fließpfadkarten und Starkregen-Gefahrenkarten unterschieden. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einsehbar.

7 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

7.1 Straßen und Feldwege

Die städtebauliche Konzeption (Erschließung) bleibt gemäß dem Bebauungsplan „Hutzdorf Nr. 2“ von 1973 weitestgehend erhalten und unverändert. Lediglich die ursprünglich angedachte Erschließungsachse hat sich aufgrund der Entwicklung der Bebauung im Bereich *Fliederweg*, *Ulmenweg* und *Pappelweg* verändert. Nördlich der Bauzeile *Fliederweg* wird nun nur noch eine Verkehrsachse mit 8 Meter Breite im Bebauungsplan vorbereitet, die den *Pappelweg* und den *Kiefernweg/Grotersbachweg* miteinander verbindet. Im nordwestlichen Bereich (ursprünglich angedachter Bolzplatz) werden durch 2 Stichwege weitere vier Baugrundstücke am nördlichen Rand des Gebietes erschlossen. Gleiches gilt für den Bereich *Ulmenweg*. In diesem Bereich wird die ursprüngliche Planung (Reihenhausbebauung) durch zwei neue Stichwege und der Vorgabe von Baugrundstücken für eine Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung geändert.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 8 Metern wird der nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen. Die Aufteilung der künftigen Verkehrsfläche (Fußwege, Stellplätze, Fahrbahnbereich und Pflanzinseln für Bäume) hängen maßgeblich von den künftigen Grundstückszufahrten ab.

Zum Entwurf neu in die Planung mit aufgenommen wurde ein mittig verlaufender Fußweg, der den *Ulmenweg* mit dem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg verbindet. Der Fußweg mit einer Breite von 2 Metern ist auch für die Verlegung von Kabeln und Infrastrukturleitungen aus dem Baugebiet in Richtung *Fliederweg* und *Ulmenweg* erforderlich.

7.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Osten des Plangebietes werden im Bereich des *Pappelwegs* weiterhin öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

7.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Keine Änderungen im Verfahren. Die Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs in der *Lindenstraße* und *Bahnhofstraße* sind fußläufig gut zu erreichen.

7.4 Wasserversorgung

Das bestehende Wasserversorgungsnetz der angrenzenden Ortslage muss auf die bisher unbebauten Flächen der dritten Änderung erweitert werden.

7.5 Abwasserentsorgung

Das bestehende Abwasserentsorgungsnetz der angrenzenden Ortslage muss auf die bisher unbebauten Flächen der dritten Änderung erweitert werden. Hierbei wurde festgelegt, dass das Abwasser im Trennsystem entwässert wird.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis

Gemäß § 60 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Abwasseranlagen so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingehalten werden. Im Übrigen dürfen Abwasseranlagen nur nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, so dass der bestmögliche Schutz des Gewässers vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht werden.

Das anfallende häusliche und/oder gewerbliche Abwasser ist in Absprache mit dem Kanalnetz- und Kläranlagenbetreiber über die Kanalisation der Kläranlage Schlitz/ Hutzdorf zuzuführen.

Auf die Beachtung des ATV Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Das Rückhaltebecken wäre nach ATV A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des geplanten Vorhabens vermieden wird.

Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

7.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemeldeten Infrastrukturleitungen wurden zum Entwurf gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt bzw. textlich unter den Hinweisen aufgeführt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom AG

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden

oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungs- und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur

genannten Adresse so früh wie möglich, **mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten** schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat. Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang auch den Hinweis auf Telekommunikationsgesetz §146 Abs. 2 (TKG), i.V. m. "Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze" (DigiNetzG):

Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines Netzes mit sehr hoher Kapazität durch Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Es besteht auch die Möglichkeit die Daten des Neubaugebiet über unser Web Portal einzugeben. Somit geht alles Prozesskonform mit allen Daten bei der Deutschen Telekom AG ein.

www.telekom.de/email-kontakt/neubaugebiete-melden

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Sobald Ihre Vergabeentscheidung getroffen ist, bitten wir Sie, uns Ihren Auftragnehmer zu benennen, damit wir zwecks Vergabe unserer Leistungen an diesen herantreten können. Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass -sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind, innerhalb deren wir unsere Anlagen mit einem Auftragnehmer unserer Wahl behinderungsfrei ausbauen können. Diese Bauzeitenfenster würden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.

Stadtwerke Schlitz

Infolge der gestiegenen Anforderungen an die Stromnetze - z.B. durch die Installation von PV-Anlagen oder auch hinsichtlich vermehrter Nutzung durch Elektromobilität bedingt - beabsichtigt das E-Werk der Stadt Schlitz, um die Stromversorgung des o.a. Neubaugebietes zu gewährleisten, die Aufstellung einer Transformatorenstation im Bereich des momentan noch unter Flurstück-Nummer 06-2716-2-24 aufgeführten Grundstücks. Des Weiteren soll ein Sirenenmast baulich an die Station angeschlossen werden. Der Platzbedarf für Station und Sirenenmast beträgt 5,0m x 6,0m. Die Grundfläche der Station liegt bei 2,4m x 3,1 m.

Die Mittelspannungsversorgung der neu zu bauenden Station ist aus der bereits vorhandenen Station "Am Friedhof" geplant und soll mittels einer auch geplanten Weiterleitung in die Station "Grotersbachweg" geführt werden. Dadurch kann unser "Mittelspannungsring" in diesem Bereich geschlossen werden.

Die Niederspannung wollen wir über einen neuen Kabelverteilerschrank (gegenüber Flurstück 06-2716-2-185, in ALKIS als Pappelweg 19 vermerkt) aus der Station "Am Friedhof" zur geplanten Trafo-Station führen. Von dort aus würde sie dann über einen ebenfalls neu aufzustellenden Kabelverteiler im Bereich des Gebäudes Kieferweg 24 in diesen verteilt. Auf diese Weise kann die Stromversorgung des kompletten Neubaugebietes gewährleistet werden. Weitere Anbindungen an das vorhandene Niederspannungsnetz sind über den Kabelverteiler beim Ulmenweg 1 (durch den neu zu gestaltenden Fußweg) sowie über jenen beim Pappelweg 3 geplant. Die Beleuchtungskabel würden je nach Bedarf mitverlegt werden.

IHK

Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen regen wir an die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten.

7.7 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, siehe auch nachfolgenden Hinweise.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Brandschutz

Die "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009" und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten.

Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten. (HBO §§ 3, 14)

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 28.Mai.2018, wird insbesondere auf den § 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und den § 14 – Brandschutz verwiesen.

In § 36 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen.

Abweichen von der Angabe des Löschwassers ist hier folgendes zu beachten:

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für die reinen Wohngebiete (WR 1 bis WR 3).

- der angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45 (WR 2, 2a + 3)
- der max. zulässigen Z = II Vollgeschossen (WR 2a und 3)
- beträgt dieser bei kleiner Gefahr (Überwiegende Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmend) Umfassungen, harte Bedachungen) (Sollte eine andere Bauart gewählt werden, ist der Bedarf an Löschwasser anzupassen) der Brandausbreitung

48 m³/h = 800 l/min (96m³ für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge (800 l x 120 min = 96000 l (96m³)) muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die Verpflichtung besteht, weitergehende gesetzliche Vorschriften, ergangenen Weisungen, sowie die geltenden Regeln der Technik beachtet und eingehalten werden.

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:

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 kennzeichnen 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 Hess. Bauordnung zu beachten.

8 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich erforderlich.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

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

Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt

(§ 8 Abs. 1 HAItBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises und bei der Stadt Grebenau einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAItBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>.

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Regierungspräsidium Gießen, Vorsorgender Bodenschutz

Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung. Boden dämpft Extrema im Temperaturhaushalt, mindert den Einfluss von Dürreperioden, speichert das CO₂ der Atmosphäre und trägt zum Schutz vor Hochwasser oder Sturzfluten bei. Boden verdunstet Wasser und kühlt dadurch die Umgebung. Die Leistungen des Bodens sind für unsere Ernährung, die Wirtschaft und das Klima existenziell. Durch Siedlung und Verkehr wird der Boden zerstört und seine Funktionen unwiederbringlich vernichtet. Diese zunehmende Versiegelung entzieht uns und nachfolgenden Generationen die Lebensgrundlage. Boden kann nicht umgesiedelt, wiederaufgebaut oder ersetzt werden.

Seine natürliche Neubildung beträgt im Mindesten 100 Jahre je 1 Zentimeter in unseren Breiten. Die Erhöhung der Hochwassergefahr, der Verlust der Kühlleistung sowie der Verlust der gesamten existenziellen Bodenfunktionen bei Versiegelung, Abgrabung bzw. Verdichtung ist die Gefahr für die Allgemeinheit, die vermieden werden muss. (BT—Drs. 13167011, S. 29). Bodenversiegelung und -verdichtung ist bei Baumaßnahmen zwangsläufig sowie räumlich und zeitlich klar abgrenzbar. Damit sind die Voraussetzungen des Gefahrenbegriffs erfüllt. Die Voraussetzung für eine schädliche Bodenveränderung (i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG) ist gegeben. § 4 Abs. 1 BBodSchG enthält die Pflicht „Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden“. § 7 BBodSchG

verpflichtet Eigentümer, Besitzer und diejenigen, die Verrichtungen auf einem Grundstück durchführen, dazu, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Ebenfalls ist die Anforderung des § 1 Abs. 1 Nr. 2 HAItBodSchG sicherzustellen, Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur zu schützen.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMKLV, 2018)

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Gießen, Dez. 42.2 Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen (12.09.2023)

Am 01.08.2023 tritt die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erde) handelt, wenn nur so viel Erdmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Erdmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

9 Baugrundbeschreibung, Altlasten, Bergaufsicht

Keine Änderungen im Verfahren.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten dennoch Altlasten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, so ist umgehend nach § 19 AltLastG das Regierungspräsidium Gießen, Abt. Staatl. Umweltamt Wetzlar, der Magistrat der Stadt Schlitz, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Nach heutiger Abfrage liegen keine Eintragungen über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen, altlastenverdächtige Flächen, Grundwasserschadensfälle oder schädliche Bodenveränderungen) in dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle des Landes Hessen vor. Es ist jedoch auch möglich, dass uns eingetretene Schadensfälle nicht gemeldet wurden. Aus diesem Grund empfehlen wird, zusätzlich Auskünfte aus Ihren Unterlagen einzuholen.

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

Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAItBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Eine Auswertung diese Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergaben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

ZAV

Es liegen keine Hinweise aus der Altflächendatei DATUS des HLNUG über das Vorhandensein von Altablagerungsstandorten und Altstandorten im Plangebiet vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen. Die Vollständigkeit der Daten in der Altflächendatei ist nicht garantiert, daher empfiehlt sich eine zusätzlich diesbezügliche Überprüfung durch den Magistrat der Stadt Schlitz.

Bei Erdarbeiten, auch in geringem Umfang, sollte auf organoleptische Veränderungen (Farbe, Geruch und Konsistenz) des Bodens geachtet werden und bei deren zutage treten, die Aufsichtsbehörde benachrichtigt werden.

Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

10 Landwirtschaft

Keine Änderungen im Verfahren.

11 Denkmalschutz

Im Rahmen der Beplanung der Fläche und der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie den bisher vorliegenden Hinweisen sind keine städtebaulichen Aspekte des Denkmalschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

Bodenfunde sind gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Wiesbaden, an den Magistrat der Stadt Schlitz oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Vogelsbergkreises zu richten.

12 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Die Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet) wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Aufgrund der Lage des Gebietes sind hier keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil Schotten

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

13 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Verwiesen wird auf die nachfolgende Bauantragsebene und die dort zu berücksichtigenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

14 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Schlitz.

Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

Bodenschutz/ Erdmassenausgleich

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Verwiesen wird auf die Vorgaben des § 202 Baugesetzbuch.

Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) 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. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten: Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbots-
tatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung
nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen. Es erfolgt eine Verweis auf die aktuellen Vorgaben des Hess. Naturschutzgesetzes.

Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr

Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.

Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de), Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

15 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	51.359 m²
Fläche Reines Wohngebiet gesamt	31.656 m ²
Fläche WR 1	11.321 m ²
Fläche WR 2	3.223 m ²
Fläche WR 2a	1.607 m ²
Fläche WR 3	15.505 m ²
Verkehrsflächen	8.866 m ²
dav. Straßenverkehrsfläche	7.261 m ²
Öffentliche Parkfläche	86 m ²
Landwirtschaftlicher Weg	1.229 m ²
Fußweg	289 m ²
Wasserflächen (Graben)	355 m ²
Ausgleichsfläche Geltungsbereich 2	3.644 m ²
Ausgleichsfläche Geltungsbereich 3	2.500 m ²
Trafostandort	33 m ²
RRB Geltungsbereich 1	1.429 m ²
RRB Geltungsbereich 4	433 m ²
RRB Geltungsbereich 5	762 m ²
Öffentliche Grünfläche: Ortsrandeingrünung	1.681 m ²

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die maximale Versiegelung im Plangebiet beträgt:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) bei einer GRZ von 0,25 maximal 2.830 m². Zzgl. Überschreitung von 50 Prozent für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO bei einer GRZ II von 0,125

können weitere 1.415 m² versiegelt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2, 2a+ WA 3) bei einer GRZ von 0,3 maximal 6.100 m². Zzgl. Überschreitung von 50 Prozent für Nebenanlagen etc. bei einer GRZ II von 0,15 können weitere 3.050 m² versiegelt werden.

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist aus dem Umweltbericht zu entnehmen.

16 Kosten

Der Stadt Schlitz entstehen durch den Vollzug des Bebauungsplanes Kosten für die Erschließung des Gebietes.

Schlitz und Wettenberg, den 09.10.2023

Verfahrensstand: Satzung 10/2023

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)
Lisa Marie Kiethe