



Bauleitplanung der Stadt Schlitz

Stadtteil Unter-Schwarz

Begründung zum

Bebauungsplan „Richthof“

1. Änderung und Erweiterung

Satzung 22.05.2017

Bearbeiter:

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

Cathrin Ferber, B. Sc. Geographie

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden

Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30

Email: mwolf@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen.....	4
1.1	Planziel und Planerfordernis.....	4
1.2	Verfahrensstand	5
1.3	Änderungen zum Entwurf	5
1.4	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	5
1.5	Übergeordnete Planungen.....	6
1.6	Verbindliche Bauleitplanung	7
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	8
3	Inhalt und Festsetzungen.....	9
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB, BauNVO) im Mi, GE, und SO.....	12
3.3	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)	13
3.3.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (BauGB)	14
3.4	Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)	15
3.5	Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG).....	16
4	Landschaftspflege und Naturschutz	16
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	16
4.2	Zuordnung gemäß § 9 Abs.1a BauGB.....	18
4.3	Artenschutz und Schutzgebiete	18
4.4	Wald	19
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	19
5.1	Überschwemmungsgebiet	19
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	19
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	21
5.4	Abwasserbeseitigung.....	22
5.5	Abflussregelung	24
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	25
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur.....	26
6.1	Straßen und Feldwege	26
6.2	Knotenpunkte und Wendeanlagen.....	27
6.3	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr.....	27
6.4	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	27
6.5	Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	27
6.6	Brandschutz.....	28
6.7	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	29
6.8	Abfälle.....	30

7 Flächenbilanz 30

8 Denkmalschutz..... 31

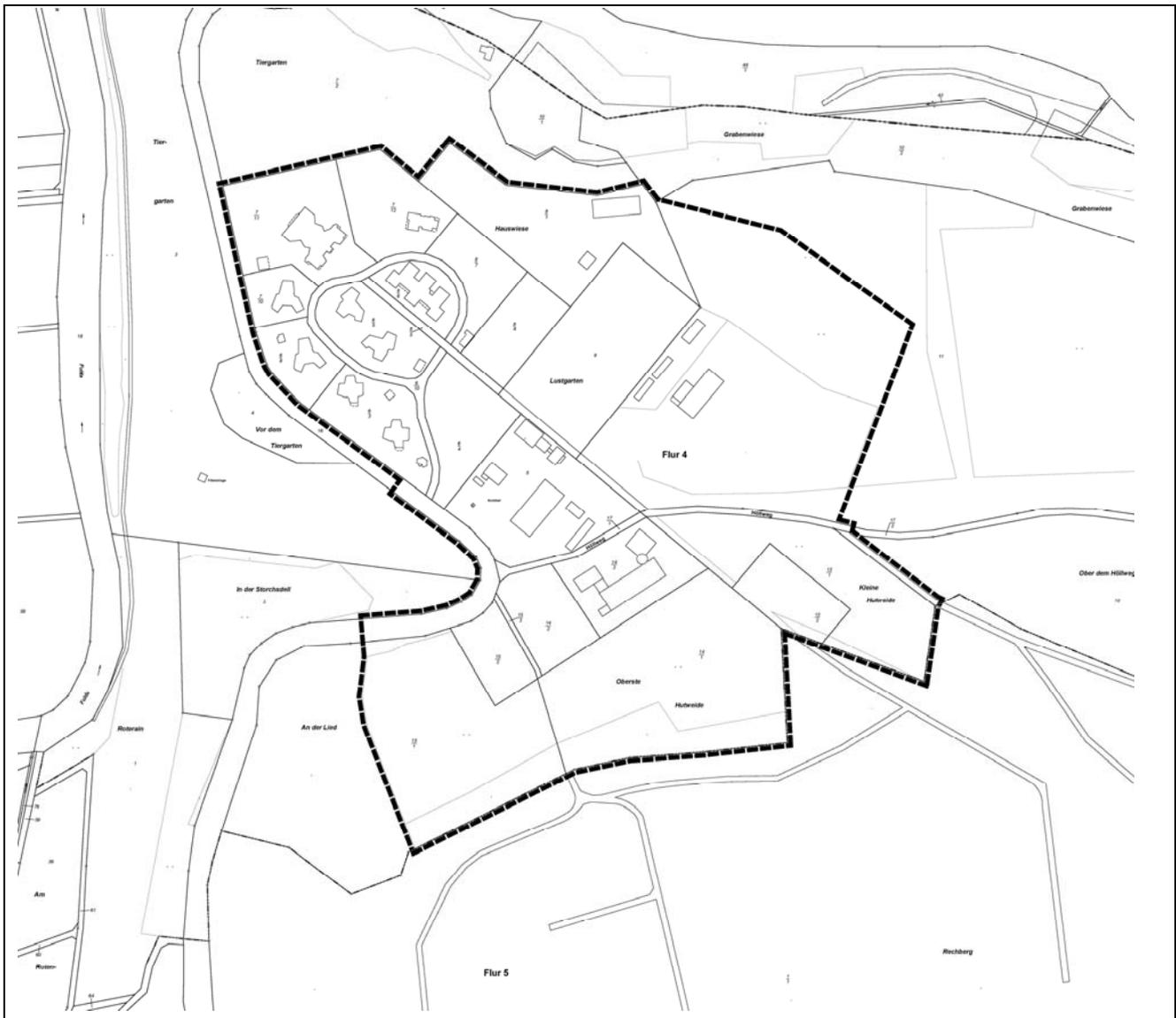
9 Bodenordnung 32

10 Baugrundbeschreibung, Geologie, Altlasten, Landwirtschaft 32

11 Immissionsschutz 33

12 Kosten 34

Abbildung 1: Übersichtskarte des Plangebietes, Karte ist genordet, ohne Maßstab



1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlitz hat am 01.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Richthof“ - 1. Änderung und Erweiterung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Der Bebauungsplan Richthof, der das Areal der Lebensgemeinschaft bauplanungsrechtlich sichert, stammt aus dem Jahr 1980. In den letzten 35 Jahren haben sich das Gebiet und die dort befindlichen Nutzungen erheblich verändert und weiterentwickelt. Die Wohnhäuser und Gemeinschaftsunterkünfte sowie Werkstätten stoßen aufgrund der Anzahl der Bewohner an Ihre Leistungsgrenzen. Darüber hinaus bestehen für die Pflege der Menschen mit Behinderung und dem Wohnen erhöhte Anforderungen, denen durch weitere bauliche Maßnahmen an den vorhandenen Gebäuden sowie durch den Neubau von Wohneinheiten begegnet werden soll. Auch die Arbeitsbedingungen in den Werkstätten und die Kapazitäten der Gebäude stoßen an Grenzen, die es erforderlich machen, Erweiterungsflächen innerhalb des Richthofgeländes vorzusehen. Der demographische Wandel erfordert auch die Errichtung für Wohneinheiten für Ehrenamtliche Mitarbeiter, den Neubau einer Seniorenbegegnungsstätte sowie Wohneinheiten für betreute Familienmitglieder (Großfamilie). Hinzu kommen die Berücksichtigung von neuen Versorgungssysteme (Blockheizkraftwerk / Holzhackschnitzel) und die Bereitstellung von Parkplätzen für Bewohner und Besucher der Anlage, die eine grundlegende Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die Planung von Erweiterungsflächen und die städtebauliche Neuordnung von weiteren Nutzungen vorsieht.

Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Überarbeitung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Anpassung der Vorgaben an den heutigen Bestand, Erweiterung des Nutzungsangebotes sowie die Möglichkeit der Nachverdichtung in Teilbereichen. Darüber hinaus sollen im Südosten Erweiterungsflächen für die Errichtung von Wohnhäusern mit entsprechenden Wohneinheiten und Betreutes Wohnen geschaffen werden. Aber auch die Umwandlung von Teilflächen im Sondergebiet für die Ausweisung von weiteren Einrichtungen zur Pflege, Seniorenbegegnungsstätte, Seminarräume und zur Unterbringung von Gästen sollen durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Zusätzlich werden die aktuellen Nutzungen erfasst und der bisher rechtskräftige Bebauungsplan auf den Bestand hin überprüft und ggfls. angepasst und ergänzt. Auch die Gewächshäuser im Nordosten sind mit in den Geltungsbereich aufgenommen und für Erweiterungen vorgesehen. Die Bauflächen (Nachverdichtung) liegen teilweise im Bereich von bisher ausgewiesenen Grün- oder Ausgleichsflächen, die im Rahmen des Verfahrens an anderer Stelle ausgewiesen werden müssen. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Planerfordernis ergibt sich aus den o.g. Gründen und der für die einzelnen Abschnitte nicht abschließend differenzierten Beurteilungsgrundlage (§ 34 BauGB und §35 BauGB), so dass neben der Bestandssicherung und der städtebaulichen Neuordnung auch eine bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll, die bei künftigen Bauvorhaben in diesem Bereich als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden (Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Steuerung der Entwicklung). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz ist ein Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits als Sondergebiet für soziale Einrichtungen (ohne Zweckbestimmung) dargestellt und genehmigt worden.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB:	01.06.2015 Bekanntmachung * 03.06.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB:	26.10. – 27.11.2015 Bekanntmachung * 24.10.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB:	Anschreiben 22.10.2015 Frist 27.11.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB:	13.03.2017 – 18.04.2017 Bekanntmachung 03.03.2017*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB:	Fristen analog der Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB Anschreiben 07.03.2017
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB:	22.05.2017

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

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren mit mind. 2 Verfahrensschritte durchgeführt (§§ 3 und 4 BauGB). Parallel zum Bebauungsplan erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

1.3 Änderungen zum Entwurf

Zum Entwurf wurden folgende wesentliche Änderungen durchgeführt:

1. Festsetzung von Naturdenkmälern.
2. Nachrichtlich Übernahme von Kulturdenkmälern und geschützten Ensembles.
3. Modifizierung (Verkleinerung) SO 4 und SO 5 einschließlich Erschließung.
4. Rücknahme von Sondergebietsflächen (SO 1/ SO 5) und Vergrößerung der Darstellung von Parkanlagen.
5. Nachrichtliche Übernahme von Infrastrukturleitungen.
6. Darstellung von Waldflächen sowie Rücknahme von Waldflächen.
7. Rücknahme von Baugrenzen im Bereich des SO 8.
8. Vergrößerung der Ausgleichsflächen im Bereich des SO 8.

1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe	rd.17,7 ha
Lage	Das Plangebiet liegt abgesetzt von der Ortslage im Außenbereich nördlich des Stadtteils Unter-Schwarz
Flur 4	Flurstücke 5, 6/3 – 6/5, 6/8, 6/10, 7/10 – 7/12, 8/1, 8/4, 8/5 – 8/7, 9, 11tlw., 12tlw., 13/1, 13/2, 14/1 - 14/3, 15/1tlw., 15/2, 15/3, 16tlw., 17/1 und 17/2tlw. (Gemarkung

	Unter-Schwarz)
Exposition	Das Plangebiet fällt in nördlicher, nordöstlicher bzw. nordwestlicher Richtung ab
Nutzung	Grünland, Streuobstwiese, Gartenfläche, Verwaltung, Jugendhilfeeinrichtung, Parkplätze, Gewächshäuser, Spielplatz, Spiel- und Rasenflächen, Pferdeunterstand, Gehölze, Parkanlage, Wald
Geplante Ausweisungen	Sondergebiete Zweckbestimmung Lebensgemeinschaft / Richthof (§ 11 Abs.2 BauNVO), Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB, Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

1.5 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Mittelhessen 2010

Das Plangebiet wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) sowie teilweise als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dargestellt (siehe Abb. 3). Aufgrund der bestehenden Nutzungen und der geplanten Bebauung kann von einem Zielabweichungsverfahren abgesehen werden, zumal die Vergrößerung der Gebäude und Nutzungen gegenüber dem heutigen Bestand deutlich untergeordnet sind und die Fläche bereits im genehmigten Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche dargestellt ist. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen (für die Eigenversorgung) im östlichen Plangebiet werden darüber hinaus erhalten bzw. durch weitere bauliche Anlagen (Gewächshäuser) gesichert. Die im Süden durch bauliche Anlagen in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind bisher ausschließlich als Grünland genutzt worden. Für den Verlust der Grünlandflächen stehen genügend Ersatzflächen nordöstlich des Geländes zur Verfügung, die ebenfalls von der Lebensgemeinschaft bewirtschaftet werden.

Die Erweiterungsflächen im Süden des Geltungsbereiches unterliegen nicht mehr den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion, werden jedoch auch teilweise über den Bebauungsplan als Ausgleichsfläche oder Grünfläche mit bestimmten Zweckbestimmungen festgesetzt.

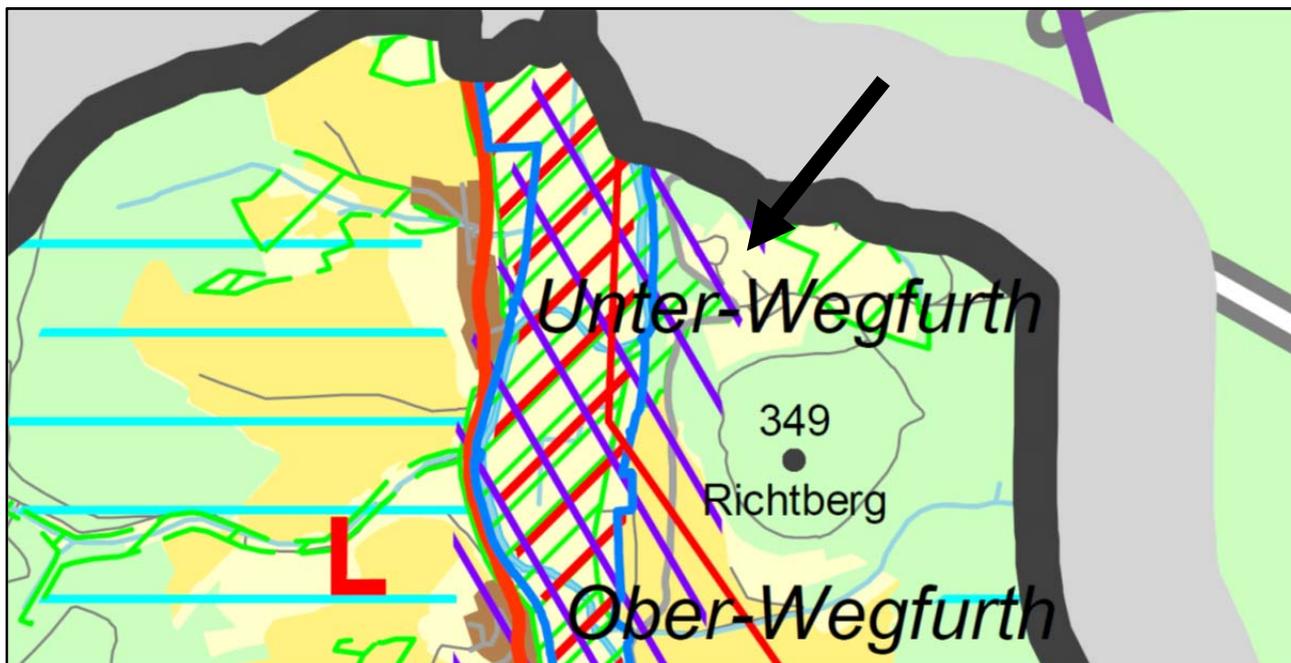
Im Rahmen der Planung werden sowohl städtebauliche, landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange aufgeführt und berücksichtigt, die auch den Vorgaben der oben genannten Grundsätze der Raumordnung entsprechen.

In der Summe der aufgeführten Sachverhalte geht die Stadt Schlitz zum derzeitigen Planungszeitpunkt davon aus, dass die Beantragung einer Abweichung von den Zielen (Grundsätzen) der Raumordnung (Zielabweichungsverfahren) nicht erforderlich ist.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz ist ein Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche für soziale Einrichtungen (ohne Zweckbestimmung) dargestellt.

Da der Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

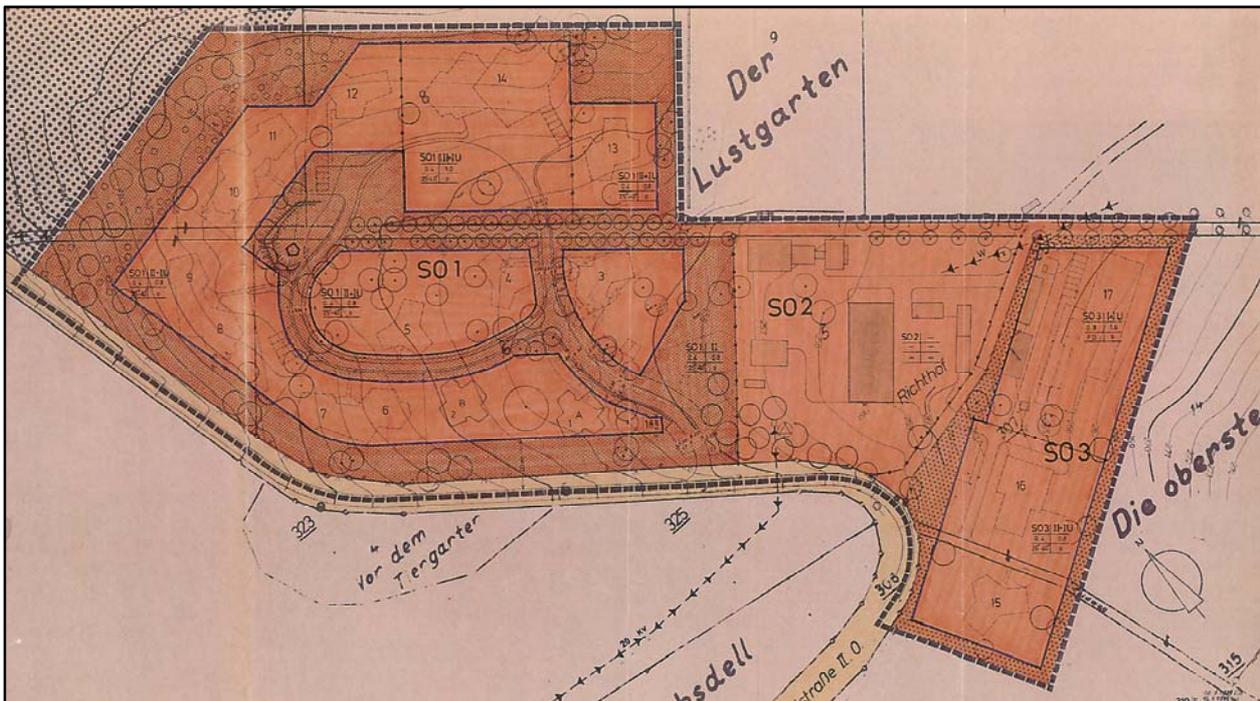
Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010, Karte ist genordet, ohne Maßstab

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Richthof“ aus dem Jahr 1980 weist größtenteils sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO aus. Der Bestand, der aufgrund der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes entstanden ist, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan gesichert und geringfügig erweitert. Dabei handelt es sich in den jetzt vorliegenden Bebauungsplan um die Sondergebiete 1, 2, 3, 4 und 5 teilweise. Weiterhin werden die zulässigen Nutzungen differenzierter dargestellt und der Geltungsbereich um die vorhandenen Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage, Friedhof, Spielfeld und Verkehrsbegleitgrün) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft im Norden und Süden sowie die Flächen für sonstige Sondergebiete im Süden (SO 5 teilweise, SO 6, SO 7 und SO 8 erweitert, um weitere Gebäude für die Betreuung und das Leben mit Menschen mit Behinderungen zu bauen. Die vorhandenen Gebäude im SO 6 und 7 sind in erster Linie landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die durch den Privilegierungstatbestand genehmigt worden sind. Diese werden nun über den Bebauungsplan entsprechend abgesichert und Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und keine wesentlichen Erweiterungen oder Verbreiterungen vorgesehen. Aufgrund der eher landwirtschaftlichen Nutzung der Sondergebiete 6 und 7 sind die dort vorgesehenen landwirtschaftlichen Wege als solche festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gegenüber den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes die vorhandenen Biotopstrukturen zum Erhalt fest. Somit kann der parkähnliche Charakter des Richthofes in Verbindung mit den umfangreichen ausgewiesenen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert werden.

Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Richthof“, Karte ist nicht genordet, ohne Maßstab

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt im Grundsatz zwei Ziele. Einerseits die Sicherung des Bestandes und eine verträgliche Nachverdichtung dessen und andererseits eine Erweiterung des Geländes, das durch die Lebensgemeinschaft derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Zu diesem Zweck wurden Art und Maß der baulichen Nutzung so gewählt, dass sie den Bestand mit einer moderaten Nachverdichtung abbilden und die Erweiterung sich harmonisch in das bestehende Orts- und Landschaftsbild und den umgebenden Außenbereich einfügt.

Gegenüber der bisherigen Planung wird die Art der baulichen Nutzung weiter differenziert, auf die Entwicklung der letzten 35 Jahre hin überprüft und auf die Zukunft ausgerichtet. Durch die Altersentwicklung der Bewohner des Richthofes, dem sozialen Umfeld und den Anforderungen an die Pflege ändern sich auch die bisher durchgeführten Wohnformen. Neben den Wohneinheiten in Gruppen und das Betreute Wohnen müssen zunehmend auch die älteren Familienmitglieder und Betreuer in das Wohnkonzept integriert bzw. neue Konzepte entwickelt werden. Auch die vielen ehrenamtlichen Helfer müssen in das Konzept eingebunden werden. Aus diesem Grund müssen eine Vielzahl von verschiedenen Wohnnutzungskonzepten auch für die Zukunft bauplanungsrechtlich vorbereitet werden (u.a. Einrichtung für die Eingliederungshilfe, das betreute und altersgerechte Wohnen, aber auch Gästehäuser für Angehörige, für Seminar- und Tagungsteilnehmer sowie eine Seniorenbegegnungsstätte. Auch die vorhandenen Werkstätten der Hofladen und die Gärtnerei bedürfen in Teilbereichen der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten, so dass in der Summe aller bestehenden und geplanten Nutzung ein zukunftssicheres Konzept für die Lebensgemeinschaft Richthof geschaffen werden kann. Analog der bisherigen baulichen Entwicklung des Gebietes wird auch in Zukunft sehr behutsam und in Maßen die Erweiterung einzelner Gebäudekomplexe oder Nutzungen vorgenommen, damit

sich diese künftigen Nutzungen in den derzeitigen Bestand und das entsprechend gestaltete Umfeld einfügen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird dies durch die Ausweisung von acht verschiedenen Sondergebieten dokumentiert, für die die Art und das Maß der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt werden.

Das Plangebiet ist bereits über zwei Wegeparzellen an die Kreisstraße K 79 angebunden. Innerhalb des Geltungsbereiches bleiben die vorhandenen Wege bestehen und werden lediglich im südwestlichen Bereich des Plangebiets durch eine Stichstraße mit Wendeanlage für die bestehenden und geplanten Sondergebiete 4 und 5 ergänzt.

In einer ersten Bewertung durch die Geschäftsleitung ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Erweiterung der Einrichtung nicht zu rechnen, da zum einen die Anzahl der Mitarbeiter nicht gravierend ansteigen wird und gleichzeitig die betreuten Personenkreise in der Regel nicht über eigene Fahrzeuge verfügen. Auch der Besucherverkehr hält sich auf Grund der Art der Einrichtung in Grenzen, so dass zunächst davon ausgegangen wird, dass sich das Verkehrsaufkommen durch die vorliegende Planung und dem künftigen Betrieb nicht gravierend ändern wird. Im Bereich der Zufahrtswege und im Einmündungsbereich zur Kreisstraße sind bisher keine Verkehrsbeeinträchtigungen oder -konflikte bekannt.

Die übrigen l.w. Wege im Plangebiet sind als solche in der Plankarte festgesetzt, so dass diese Wege den landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Betriebsfahrzeugen weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist größtenteils bereits Bestand. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle geleitet oder Vorort zur Versickerung gebracht. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5ff.

Die Versorgungsleitungen werden, sofern vorhanden, zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen. In der jetzigen Planungsphase liegen Erkenntnisse über Elektrizitätsversorgungsleitungen bzw. über Kommunikationslinien vor.

Im westlichen Bereich der Parzelle 5 befindet sich eine Trafostation, die als solche als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (1.2.5.2) in der Planung zum Erhalt festgesetzt sind. Weitere Informationen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

3 Inhalt und Festsetzungen

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 sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben u.a. an die vorhandene Umgebung, um somit das charakteristische Gesamtbild für den Bereich auch künftig zu erhalten. Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die in Ausführung dieser Grundnormen in dem Bebauungsplan „Richthof“ - 1. Änderung und Erweiterung getroffen wurden, erläutert und begründet.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 1:

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensgemeinschaft / Richthof sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

1. Wohngebäude
2. Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Pflegeeinrichtungen
4. Nebenanlagen
5. Versorgungsanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 2:

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensgemeinschaft / Richthof sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

1. Wohngebäude
2. Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Pflegeeinrichtungen
4. Werkstätten
5. Läden
6. Wirtschaftsgebäude (Landwirtschaft)
7. Nebenanlagen
8. Versorgungsanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 3:

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensgemeinschaft / Richthof sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

1. Wohngebäude
2. Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Werkstätten

4. Läden
5. Wirtschaftsgebäude (Landwirtschaft)
6. Nebenanlagen
7. Versorgungsanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 4:

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensgemeinschaft / Richthof sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig.

1. Wirtschaftsgebäude (Landwirtschaft)
2. Nebenanlagen
3. Versorgungsanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 5:

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensgemeinschaft / Richthof sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig.

1. Wohngebäude
2. Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Pflegeeinrichtungen
4. Läden
5. Nebenanlagen
6. Versorgungsanlagen
7. Werkstätten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 6:

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensgemeinschaft / Richthof sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig.

1. Wirtschaftsgebäude Gartenbau
2. Wirtschaftsgebäude (Landwirtschaft)
3. Lagerflächen
4. Nebenanlagen
5. Versorgungsanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 7:

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensgemeinschaft / Richthof sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

1. Wirtschaftsgebäude Gartenbau
2. Wirtschaftsgebäude (Landwirtschaft)

3. Pferdestall
4. Nebenanlagen
5. Versorgungsanlagen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 8:

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensgemeinschaft / Richthof sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

1. Wohngebäude
2. Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Pflegeeinrichtungen
4. Läden
5. Nebenanlagen
6. Gebäude und Einrichtungen für Schulung und Fortbildung / Tagung

Die Darstellung der Flächen der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet) erfolgen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß (siehe Zeichenerklärung 1.2.3.2.1).

Im Bereich der Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Friedhof sind innerhalb der Grundflächenfunktionsgebundene Gebäude, Einrichtungen und Nebenanlagen untergeordnet (zur Fläche) zulässig. Auf die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen des vorliegenden Planes zunächst verzichtet, zumal derzeit keine Planungsabsichten für die Errichtung größerer Gebäude bestehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB, BauNVO) im Mi, GE, und SO

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) bestimmt (1.2.2.1, 1.2.2.2 und 1.2.2.3). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

Im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1 bis 4 werden Grundflächenzahlen von 0,5 und 0,6 sowie Geschossflächenzahlen von 1,0, 1,6, 1,8 und 0,6 bei der Errichtung von ein bis drei Vollgeschossen festgesetzt. Die vorhandenen baulichen Anlagen werden somit im Bestand erfasst und es werden zusätzlich Erweiterungsmöglichkeiten bzw. die Errichtung von neuen Gebäuden durch die Grundflächenzahl vorbereitet, wobei die Obergrenze des § 17 BauNVO für diesen Bereich (angrenzend zum Außenbereich) nicht ausgeschöpft wird.

Im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 5 wird aufgrund der geplanten Neuerrichtung von Gebäuden die Grundflächenzahl auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt und damit die Obergrenze des § 17 BauNVO unterschritten, was aufgrund der Nähe zum Außenbereich angemessen ist. Aufgrund der Zahl der

Vollgeschosse (II) wird die Geschossflächenzahl bei 1,2 festgesetzt, während die Bauweise eine offene Bauweise ist.

Im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 6 wird die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl auf 0,3 bei einem Vollgeschoss aufgrund der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung festgesetzt.

Im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 7 wird die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl auf 0,8 bei einem Vollgeschoss aufgrund der Nutzung durch als lw. Betriebshalle und Pferdestall festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO der Grundflächenzahl erreicht, was auf der im Verhältnis zum gesamten Geltungsbereich eher geringen Fläche, jedoch als legitim angesehen wird.

Im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 8 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 bei zwei Vollgeschossen festgesetzt und damit die Obergrenze des § 17 BauNVO unterschritten, was aufgrund der Nähe zum Außenbereich angemessen ist.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche um 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Die Kappungsgrenze liegt jedoch bei einer GRZ von 0,8 (§ 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO). Ausnahmen wurden nicht textlich festgesetzt oder zugelassen.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. 1 geneigten Dachfläche.

Aufgrund der Lage der Gebäude im Außenbereich und der bestehenden Eingrünung besteht kein weiterer städtebaulicher Handlungsbedarf zusätzliche Festsetzungen einer First- oder Traufhöhe in die Planung mit aufzunehmen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt steht die abschließende Architektur der zu errichtenden Gebäude noch nicht fest.

3.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Festsetzung (2.3.1) zur Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen, Stellplatzzufahrten und Gehwegen in waserdurchlässiger Weise, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt deutlich zu minimieren und den Grad der Versiegelung so gering wie möglich zu gestalten. Parkplätze sind mit Rasengittersteinen zu befestigen.

tigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (zum Beispiel Sicherheit für Rollstuhlfahrer, Belastungsfähigkeit für Feuerwehr und Müllfahrzeuge, etc.) hiervon abgesehen werden.

Festsetzung (2.3.2) zur Befestigung der ausgewiesenen landwirtschaftlichen Wege mit einer Breite von 4m und Seitenstreifen, die der Selbstbegrünung zu überlassen und von aufkommenden Gehölzen zu befreien sind. Einsaat ist unzulässig. Die landwirtschaftlichen Wege können somit bis zu einer Breite von 4m versiegelt werden, wobei aus Gründen der Eingriffsminimierung nur die Fahrstreifen empfohlen werden. Auch diese Festsetzung dient der Eingriffsminimierung, da sich das Planvorhaben im Außenbereich befindet.

Festsetzung (2.3.3) zur Bepflanzung neuer anzulegender Parkplatzflächen mit Laubbäumen, um eine Mindestdurchgrünung im Plangebiet vorzugeben und den Eingriff in das Lokalklima zu minimieren. Somit können Parkplätze landschaftsgerecht gestaltet werden.

Festsetzung (2.3.4) gilt es im Bereich der Grünflächen Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün gemäß der Plankarte sowie der Zeichenerklärungen 1.2.8.2 Bäume entsprechend den Artenliste 1 zu pflanzen. Somit wird sichergestellt, dass Anpflanzungen landschaftsgerecht sind.

Festsetzung (2.3.5) gilt es im Bereich der Parkflächen pro 4 Stellplätze einen standortgerechten Laubbaum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Die gemäß Planzeichen 1.2.8.2 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

Festsetzung (2.3.6) gilt es im Bereich des Plangebietes bei Neuanpflanzung ausschließlich einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden, wobei die Pflanzabstände zu den angrenzenden Flächen gemäß den Vorgaben des Hess. Nachbarrechtsgesetzes zu beachten sind.

Festsetzung (1.2.8.3 und 1.2.8.6) von Flächen mit Bindung für Bepflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern. Dies bezieht sich auf die Eingrünung und Böschungsbereiche, die mit entsprechenden Gehölzstrukturen bewachsen sind.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, so dass bei der Planung von Gebäuden und Freiflächennutzungen darauf zu achten ist, die geplanten Maßnahmen in die umgebende Landschaft zu integrieren. Der Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient im Allgemeinen eine Mindestbe- und Durchgrünung im Plangebiet zu gewährleisten und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. In Anlehnung an die Gesamtgestaltung der Richthofanlage, die teilweise unter Denkmalschutz steht, sollten auch weitere Platanen angepflanzt werden.

3.3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (BauGB)

Festsetzung (2.2.1) Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Auf den Flächen ist das vorhandene Grünland durch 1-2-schürige Mahd extensiv zu pflegen. Die erste Mahd soll ab dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Die zweite Mahd soll nach dem 31.08. erfolgen. Fällt der zweite Wiesenaufwuchs schwach aus, kann auf die zweite Mahd verzichtet werden. Das

Schnittgut ist abzufahren, Beweidung sowie Düngung sind unzulässig.

Festsetzung (2.2.2) Entwicklungsziel: Extensivgrünland und Feuchtbrache

Maßnahmen: Auf den Flächen ist das vorhandene Grünland durch 1-2schürige Mahd extensiv zu pflegen und abschnittsweise zu mähen. Die Mahd soll sukzessive ab dem 15.07. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzufahren, Beweidung sowie Düngung sind unzulässig.

Festsetzung (2.2.3) Entwicklungsziel: Waldrandaufbau

Maßnahmen: Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, sofern es sich um standortgerechte Laubgehölze handelt. Standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Die Gehölze und Bäume sind so zu pflegen, dass kein Wald i.S. des Hess. Forstgesetzes entsteht. Die nördlich vorgelagerten Saumflächen sind 1x jährlich Mitte / Ende Juli zu mähen und extensiv zu pflegen.

3.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)

Bezüglich der vorhandenen und geplanten Nutzungen werden gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine möglichst ortstypische und in das Landschaftsbild integrierte Bebauung ermöglichen sollen.

Hinsichtlich der Dachgestaltung wird festgelegt (3.1.1-3.1.5), dass die Dachneigung der im Plangebiet neu zu errichtenden Gebäude/Dächer (Flach-, Sattel-, Pult- (auch versetzte), Zelt- und Walmdächer (auch Krüppelwalm)) mind. 20° betragen muss. Diese Festsetzung gilt nur für Hauptdächer der Hauptgebäude, bei Nebendächern und Nebenanlagen sind Abweichungen zulässig. Bei Garagen und überdachten PKW-Stellplätzen sind Dachneigungen von 0-20° zulässig.

Zur Dacheindeckung selbst sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle (schwarz, grau, anthrazit) Farbtöne zu verwenden, da hierdurch die landschaftsgerechte Einbettung in das Gebiet am ehesten vollzogen werden kann. Nicht zulässig hingegen sind aufgrund der speziellen Lage und Nutzung des Gebietes spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

Im Plangebiet sind ausschließlich gebrochene, d.h. offene Einfriedungen aus Holz oder Metall (Stabgitter) bis zu einer Höhe von 2,5m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und jeweils i.V.m. einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen, zulässig (Festsetzung 3.2.1). Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind jedoch zulässig, da der Eingriff in den Boden relativ gering ist (Festsetzung 3.2.2). Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass bei einer Einzäunung des Geländes, z.B. zur Lenkung der Besucher, dieses landschaftsgerecht vorgenommen werden kann und somit das im Außenbereich gelegene Planvorhaben mittels der begrünten Einfriedung in die Landschaft integriert wird.

Die im Sondergebiet nicht bebauten Grundstücksflächen (lt. GRZ) sind zu 60% als Grünflächen anzulegen (Festsetzung 3.3). Davon sind mindestens 20% zu bepflanzen. Dabei gilt: je 50 m² ein Baum oder je 5 m² ein Strauch. Die Forderung der Grundstücksfreiflächengestaltung ergibt sich zunächst aus der Lage außerhalb

der Siedlungsbereiche, die, um im Außenbereich integriert zu sein, eine Mindestbegrünung erforderlich macht. Zudem soll die Qualität der Freiraumerholung im Gebiet erhöht werden. Als positive Effekte sind darüber hinaus verminderte Eingriffe in den Boden, Natur- und Wasserhaushalt zu nennen.

3.5 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)

Gemäß § 37 Abs.4 HWG ist Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen von der Person, bei der es anfällt, zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (Festsetzung 4.1). Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen kann z.B. einer Zisterne oder einer anderen Zwischenspeicherung zugeführt und/oder in einen Vorfluter geleitet werden. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind die Vorgaben des HWG, WHG und HBO zu beachten.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

4.1 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_{2004/2007} neu strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

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

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. Die Ausgleichsmaßnahmen werden bei vorliegender Planung abschließend zum Entwurf des Bebauungsplanes (Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB) bilanziert und festgesetzt. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zu dieser Thematik wird auf den in der Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen. Zum Entwurf wurde eine verbale Differenzierung der bisher zulässigen Eingriffe für Vorhaben in Bereich des Bestandes und neuer Eingriffe vorgenommen.

Eingriff alt / neu / Ausgleich

SO 1 GRZ 0,4 / SO 1 und 2 GRZ 0,5 und 0,6 / Ausgleich = Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und Ausgleichsfläche neu Flurstück 8/1 (Hauswiese) Extensivgrünland.

SO 2 GRZ keine Angabe / SO 2 und 3 GRZ 0,6 / Ausgleich = deutliche Rücknahme von Baugrenzen, Erhalt bestehender Gehölzstrukturen, Ausweisung von Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage.

SO 3 GRZ 0,6, 0,8 / SO 3 bis 5 GRZ 0,6 / Ausgleich = Erhalt bestehender Gehölzstrukturen, Waldrandaufbau und Ausgleichsfläche neu Flurstück 14/1tlw. und 15/1tlw. (Hutweide) – Extensivgrünland Feuchtbrache.

Erweiterungsflächen

Bisher nicht erfasst, da privilegiert / SO 6 bis SO 8 GRZ 0,3, 0,6 und 0,8 / Ausgleich = Erhalt bestehender Obstbaumwiesen, Ausgleichsflächen neu Flurstücke 11tlw. 13/tlw. (Kleine Hutweide, Grabenwiese) Extensivgrünland.

In der Summe der Festsetzungen, Ausweisungen von Ausgleichsflächen, Festsetzung von Grünflächen und Flächen zum Erhalt von Gehölzen und Baumstrukturen und in Verbindung mit der Reduzierung von Bauflächen kann der durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen bewertet werden.

4.2 Zuordnung gemäß § 9 Abs.1a BauGB

Aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde auf eine konkrete Zuordnung der Eingriffe zu den Ausweisungen des Sondergebietes und der Erweiterung des Straßenraumes verzichtet, da der Initiator der Planung auch gleichzeitig die Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stellen muss. Sowohl die Flächen für den Eingriff wie auch für die Ausgleichsmaßnahmen sind im Besitz des Vorhabenträgers, so dass auf eine konkrete Zuordnung verzichtet werden kann.

4.3 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Schlitz und dem Planverfasser liegen derzeit (Entwurf) keine konkreten Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten im Plangebiet vor. Im Plangebiet bzw. angrenzend befinden sich jedoch zwei große Platanen, die als Naturdenkmale ausgewiesen und in der Plankarte dargestellt sind. Die im Plangebiet vorkommenden geschützten Tierarten werden im Umweltbericht und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgenommen (Potentialbewertung) und einer entsprechenden Bewertung bzgl. der Beeinträchtigung unterzogen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft auch die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG: Erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen. Auch hierzu werden in der Umweltprüfung und in den Ausführungen zum Artenschutz im Umweltbericht Ausführungen getätigt.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

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, Obere Naturschutzbehörde

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

4.4 Wald

Im Plangebiet befinden sich Waldflächen im Sinne des Hess. Forstgesetzes, die zum Entwurf hin überprüft und als Wald gemäß § 9 Abs.1 Nr. 18b BauGB festgesetzt wurden. Teilflächen im Norden (Parzelle 7/2) stehen zusätzlich auch als Parkanlage unter Denkmalschutz. Im Süden werden die Waldflächendarstellungen mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Waldrandaufbau kombiniert. Der Waldrand ist so zu pflegen, dass ein gestufter Waldrandaufbau entsteht. Im nördlichen SO 1 und im südlichen SO 5 sind darüber hinaus Flächen umgrenzt, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besonderer bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Der Waldabstandsbereich ist hier gekennzeichnet, jedoch dürften durch den geplanten Waldrandaufbau keine Gefahren auf künftige Gebäude ausgehen.

5 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:

5.1 Überschwemmungsgebiet

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

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung:

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes. Eine abschließende Angabe über die Zahl der Wohneinheiten ist aufgrund der geplanten Nutzungsart in der jetzigen Planungsphase jedoch nicht möglich. Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden hierzu weitere Informationen in die Begründung aufgenommen.

Deckungsnachweis

Die Stadt Schlitz geht aufgrund der Lage des Plangebietes und dem Bestand davon aus, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung gesichert werden kann. Innerhalb des Plangebietes sind die Leitungen teilweise neu zu verlegen (Hausanschlüsse). Hinsichtlich der Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird darüber hinaus auf die Ausführungen in *Kapitel 6.7* der vorliegenden Begründung verwiesen. Im Rahmen der beauftragten Architektenplanung werden die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und weitere Ergebnisse zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Technische Anlagen

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

Schutz des Grundwassers

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

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

Verminderung der Grundwasserneubildung

Unter Punkt 2.3.1 wird festgesetzt, dass u.a. Gehwege und PKW-Stellplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster).

Versickerung von Niederschlagswasser

Unter Punkt 2.3.1 wird festgesetzt, dass u.a. Gehwege und PKW-Stellplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster).

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen wie Hydrogeologische Gutachten oder Baugrundgutachten vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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, Gesundheitsamt

Die Trinkwasserversorgung des Richthofes erfolgt durch einen eigenen Brunnen (Gemarkung Unter-Schwarz, Flur 4, Nr. 3). Der Brunnen befindet sich außerhalb des genannten Gebietes.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, FD Wasser- und Bodenschutz

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung/Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

Nach § 28 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist kein Gewässer und Graben vorhanden.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden und dargestellt.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die im und zum Plangebiet vorhandenen Abwasserleitungen sowie die Kläranlage können aufgrund der Leistungsfähigkeit das künftige durch das geplante Vorhaben im Plangebiet anfallende Abwasser aufnehmen. Im Rahmen der beauftragten Architektenplanung werden die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und weitere Ergebnisse zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Diese werden zum Entwurf ergänzt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes und dem Bestand kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle im angeschlossenen und entwässert werden. Im Rahmen der beauftragten Architektenplanung werden die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und weitere Ergebnisse zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Reduzierung der Abwassermenge

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.3.1, 3.3 und 4.1. Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder für die Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich auch die Abwassermenge verringert werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.3.1, 3.3 und 4.1.

Entwässerung im Trennsystem

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Diese werden zum Entwurf ergänzt.

Kosten und Zeitplan

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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, FD Wasser- und Bodenschutz

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, gemäß § 37 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung/Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

Nach § 28 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, gemäß § 37 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen. Die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, sowie die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser stellen einen Benutzungstatbestand i.S.d. § 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung dar, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen.

Vor einer (erlaubnispflichtigen!) Einleitung des Niederschlagswassers ist in jedem Fall die Verwertung oder Versickerung auf der vorgesehenen neu bebaubaren Fläche zu prüfen.

Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen. Die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, sowie die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser stellen einen Benutzungstatbestand i.S.d. § 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung dar, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen.

Vor einer (erlaubnispflichtigen!) Einleitung des Niederschlagswassers ist in jedem Fall die Verwertung oder Versickerung auf der vorgesehenen neu bebaubaren Fläche zu prüfen.

Trennsystem empfohlen, Abflusdämpfung

Es wird empfohlen das Gebiet im Trennsystem zu entwässern und das Niederschlagswasser, neben der Brauchwassernutzung und Versickerung, vor der Einleitung in ein Gewässer, einer zentralen Rückhaltung mit entsprechend dem natürlichen Abflussverhalten des Gebietes dimensionierten Abflusdämpfung zuzuführen.

Durch bautechnische Maßnahmen ist im Rahmen der Erschließung sicher zu stellen, dass der Abflussanteil aus dem geplanten Siedlungsgebiet gegenüber dem unbebauten Zustand nicht erhöht wird. Versickerung auf der vorgesehenen neu Bebaubaren Fläche ist zu prüfen.

Dezentrale Rückhaltung

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.

Häusliches Abwasser/Kläranlage

Das häusliche Abwasser ist der öffentlichen Kanalisation und somit der vorhandenen Kläranlage zuzuführen.

Die Bemessung der Anlagengröße ist im Rahmen der Umsetzung der verschiedenen Baumaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde des LK Hersfeld Rothenburg zu überprüfen und die Kläranlage entsprechend anzupassen.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Aufsicht und Ordnungsangelegenheiten, Wasser- und Bodenschutz.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet ist kein Gewässer und Graben vorhanden. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.3.1, 3.3 und 4.1.

Vorflutverhältnisse

Im Plangebiet ist keine Vorfluter vorhanden.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.3.1, 3.3 und 4.1.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriebauten

Entfällt aufgrund des Planziels.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels und des Verfahrens.

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.

Darüber hinaus sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes prinzipiell folgende Versickerungsformen möglich¹ (aus: Informationsbroschüre des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Entsiegeln und Versickern):

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet,

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

zwischen gespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

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

Von der Festsetzung einer Zisterne im Bebauungsplan sieht die Stadt Schlitz ab, da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt und die abschließende Größe der künftigen Gebäude und der Nutzungen (bzw. dem Bedarf) in Abhängigkeit davon die Dimension einer solchen Anlage nicht genau festgelegt werden kann. Als Richtwert kann aufgeführt werden, dass hinsichtlich einer Wohnnutzung für einen 4-Personenhaushalt eine Zisterne mit 5-6 m³ ausreichend dimensioniert ist. Von der Möglichkeit einer Festsetzung der Dimensionierung der Zisterne oder alternativ über die projizierte Dachfläche die Zisternengröße festzusetzen, sieht die Stadt Schlitz ebenfalls ab, da zum jetzigen Zeitpunkt weder die Größe des Daches noch die Anzahl der geplanten Wohneinheiten und somit die Personenzahl abschließend bekannt sind.

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.

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 baut sich das Plangebiet oberflächennah verwitterten Gesteinen des Mittleren Buntsandsteins auf, die von bindigen Deckschichten überlagert werden.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Die Deckschichten können stark setzungsfähig sein. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie ggf. Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Feldwege

Das Plangebiet ist bereits über zwei Wegeparzellen an die Kreisstraße K 79 angebunden. Innerhalb des Geltungsbereiches bleiben die vorhandenen Wege bestehen und werden lediglich im südwestlichen Bereich des Plangebiets durch eine Stichstraße mit Wendeanlage für die geplanten Sondergebiete 4 und 5 ergänzt.

In einer ersten Bewertung durch die Geschäftsleitung ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Erweiterung der Einrichtung nicht zu rechnen, da zum einen die Anzahl der Mitarbeiter nicht gravierend ansteigen wird und gleichzeitig die betreuten Personenkreise in der Regel nicht über eigene Fahrzeuge verfügen. Auch der Besucherverkehr hält sich auf Grund der Art der Einrichtung in Grenzen, so dass zunächst davon ausgegangen wird, dass sich das Verkehrsaufkommen durch die vorliegende Planung und dem künftigen Betrieb nicht gravierend ändern wird. Im Bereich der Zufahrtswege und im Einmündungsbereich zur Kreisstraße sind bisher keine Verkehrsbeeinträchtigungen oder -konflikte bekannt.

Die übrigen l.w. Wege im Plangebiet sind als solche in der Plankarte festgesetzt, so dass diese Wege den landwirtschaftlichen Betriebsfahrzeugen weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

6.2 Knotenpunkte und Wendeanlagen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Knotenpunkte. Größere LKWs wie Müllfahrzeuge können jeweils auf den Parkplatzbereichen wenden und die Wendeanlage im Bereich der Sondergebiete 4 und 5 nutzen.

6.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung ist die Bereitstellung von ausreichend Stellplätzen für die Einrichtung zwingend erforderlich. Im Westen des Plangebiets sind bereits bestehende Mitarbeiterparkplätze gesichert. Südwestlich der bereits bestehenden Parkplätze werden weitere Stellplätze vorgesehen. Im Übrigen wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Schlitz verwiesen.

6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist nicht an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

6.5 Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist größtenteils bereits Bestand. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle geleitet oder Vorort zur Versickerung gebracht. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5ff.

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, Gesundheitsamt

Die Trinkwasserversorgung des Richthofes erfolgt durch einen eigenen Brunnen (Gemarkung Unter-Schwarz, Flur 4, Nr. 3). Der Brunnen befindet sich außerhalb des genannten Gebietes.

6.6 Brandschutz

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

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die „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 und 13).

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 – in Kraft ab 01.10.2002-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010, ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Sondergebiet SO (Lebensgemeinschaft Richthof)

- ➔ der angegebene Geschossflächenzahl von 1,0
- ➔ der max. zulässigen 3 Vollgeschossen
- ➔ beträgt diese bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung

96 cbm/h = 1.600 l/min (192m³ für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf.

Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Sollte eine der oben aufgeführte Ersatzmaßnahme zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ lt. Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und den Vorgaben aus der DIN 14090 Fläche für die Feuerwehr entsprechen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRVV), Teil 1: Planung- verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht. Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle beim Vogelsbergkreis in 36341 Lauterbach festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 18.06.2002 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte (zugelassenes Hubrettungsgerät) von der Feuerwehr vorgehalten werden.

6.7 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die Versorgungsleitungen werden, sofern vorhanden, zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen. In der jetzigen Planungsphase liegen Erkenntnisse über Elektrizitätsversorgungsleitungen bzw. über Kommunikationslinien vor.

Im westlichen Bereich der Parzelle 5 befindet sich eine Trafostation, die als solche als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (1.2.5.1) in der Planung zum Erhalt festgesetzt sind. Weitere Informationen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

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 Netzproduktion GmbH

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit TK Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für die Herstellung einzelner Hausanschlüsse empfehlen wir ein Leerrohr zwischen Grundstücksgrenze und dem geplanten Hausanschlussraum bauseitig vorzusehen. Ferner bitten wir den Vorhabenträger, sich zur Sicherstellung der Anbindung seines Objektes an das TK-Netz der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherrenhotline, Tel. 0800 330 1903 in Verbindung zu setzen. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter zur Erschließung des Plangebietes stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom

Technik GmbH (Eigilstraße 2, 36043 Fulda) so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

6.8 Abfälle

Für die geplante Nutzung im Plangebiet sollte ein entsprechendes Entsorgungskonzept zur Sicherstellung der Abfallentsorgung geplant werden. Hier bieten sich im Bereich des Sondergebietes verschiedene Stellplätze für die Abfallverwertung an. Der im Plangebiet anfallende Grünschnitt gilt es ebenfalls entsprechend fachgerecht zu entsorgen.

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 Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Es wird empfohlen, geplante Abfallentsorgungsmaßnahmen mit dem ZAV abzustimmen.

7 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 aufgestellt, die nachfolgend aufgeführt ist.

Geltungsbereichsgröße	177.060,10 qm
SO 1	31.160,06 qm
SO 2	10.007,29 qm
SO 3	4.842,24 qm
SO 4	2.542,24 qm
SO 5	22.676,61 qm
SO 6	21.056,36 qm
SO 7	2.536,94 qm
SO 8	2.024,69 qm
SO 1-8	96.846,43qm

Verkehr: Kreisstraße 79 Straßenverkehrsfläche (Bestand) Straßenverkehrsfläche (Planung) Landwirtschaftlicher Weg Feuerwehrezufahrt Private Parkfläche	 3.104,31 qm 5.581,32 qm 3.113,12 qm 3.787,97 qm 276,90 qm 2.117,32 qm
Grünflächen (privat): Parkanlage Friedhof Spielfeld Verkehrsbegleitgrün	 20.275,93 qm 3.146,05 qm 2.150,89 qm 20,78 qm
Fläche für Landwirtschaft und Wald: Wald	7.572,10 qm
Ausgleichsflächen: Extensivgrünland Extensivgrünland und Feuchtbrache Waldrandaufbau Streuobstwiese	 24.310,39 qm 1.586,75 qm 2.546,49 qm 623,35 qm

Die Bewertung und Bilanzierung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie den erforderlichen Ausgleich wurde erst zum Entwurf abschließend aufgeführt und ist darüber hinaus dann aus dem im Anhang befindlichen Umweltbericht zu entnehmen.

8 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzung, Bodenverfärbung und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21, 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Der Richthof erfüllt Kriterien nach Hess. Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal, Teilbereiche sind daher nachrichtlich (§ 9 Abs.6 BauGB) als Gesamtanlage (Ensembles), aber auch als Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen, gekennzeichnet.

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.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Der Richtof erfüllt Kriterien nach Hess. Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal. Weitere Hinweise siehe Anlage.

9 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB wird für das Plangebiet voraussichtlich nicht erforderlich.

10 Baugrundbeschreibung, Geologie, Altlasten, Landwirtschaft

Zum Thema Baugrund und Geologie liegen derzeit nur eingeschränkt Erkenntnisse vor, siehe nachfolgende 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.

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 baut sich das Plangebiet oberflächennah verwitterten Gesteinen des Mittleren Buntsandsteins auf, die von bindigen Deckschichten überlagert werden.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Die Deckschichten können stark setzungsfähig sein. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie ggf. Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

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

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

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

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

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

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Dem Verband liegen ebenfalls keine Hinweise über Altablagerungen bzw. Altstandorte vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen. Dennoch empfiehlt sich eine zusätzliche diesbezügliche Überprüfung durch den ortskundigen Magistrat.

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

Bei anstehenden Erdarbeiten sollte auf organoleptisch wahrnehmbare Veränderungen des Bodens, wie Konsistenz, Farbe, Geruch geachtet und bei etwaig festgestellter anthropogener Belastung die zuständige Aufsichtsbehörde, das RP Gießen, hinzugezogen werden. Unbelasteter Bodenaushub sollte, wie beim Abbruch anfallender Bauschutt, getrennt gelagert und möglichst einer vorrangigen Verwertung zugeführt werden. Insbesondere gilt dies für Mutterboden, der gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist.

11 Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstypus Sondergebiet zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erkennen.

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.

DB Service Immobilien GmbH

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.), sowie auf die einzuhaltenden Schutzräume und Schutzabstände im Bereich von 110kV Bahnstromfreileitungen, wird ausdrücklich hingewiesen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten

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

12 Kosten

Der Stadt Schlitz entstehen durch den Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Schlitz und Linden, 24.04.2017 und 22.05.2017

(BG_SO_Richthof_S10.doc)

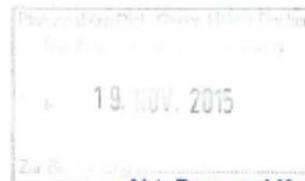
Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf Stadtplaner (AKH / SRL)
Cathrin Ferber, B. Sc. Geographie

Anlage

Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege

Umweltbericht

Landesamt für Denkmalpflege Hessen



Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege

Landesamt für Denkmalpflege Hessen • Schloss Biebrich • 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt- und Umweltplanung
Konrad-Adenauer-Straße 16

35440 Linden

Aktenzeichen

Bearbeiter/in Dipl.-Ing. Wenzel Bratner (OKons)
Durchwahl (06 11) 69 06 – 170
Fax (06 11) 69 06 – 140
E-Mail w.bratner@denkmalpflege-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 17.11.2015

Vogelsbergkreis, Schlitz**Bauleitplanung der Stadt Schlitz (Unter-Schwarz)****Bebauungsplan „Richthof“ – 1. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich****Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß §4 Abs. 1 Bau GB****Ihr Schreiben vom 22.10.2015**
**Anmerkungen aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen
Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unten stehend erhalten Sie, wie mit Schreiben vom 22.10.2015 erbeten, Anmerkungen zur Änderung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Bereich des Richthofes in Schlitz aus denkmalfachlicher Sicht:

Eine Denkmaltopographie liegt für diesen Teil des Vogelsbergkreises seit kurzem im Entwurf vor, ist jedoch noch nicht veröffentlicht.

Der Richthof erfüllt Kriterien nach Hessischem Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal. Als Auszug aus der Denkmaltopographie finden Sie am Ende des Schreibens Ausweisungstext und Kartierung zur Kenntnis.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung der Kulturdenkmäler im Bebauungsplan sowie im Flächennutzungsplan (in der Denkmalkartierung Gebäude in rot, denkmalfachliche Flächen, Allee und Parkanlage in grün).

Durch die geplante Festsetzung des Baufeldes im SO 1 direkt gegenüber des Hofes wird die Wirkung des Hofensembles deutlich beeinträchtigt (Flurstück 6/4, die nahezu dreieckige Fläche zwischen Allee und Angerstraße). Denkmalfachliches Ziel ist hier der Erhalt eines angemessenen parkartigen Vorfeldes für den Hof und sowohl den Blick in den Hof hinein als

65203 Wiesbaden, Schloss Biebrich
Telefon: (06 11) 69 06 - 0
Telefax: (06 11) 69 06 - 140
E-Mail: denkmalamt.hessen@denkmalpflege-hessen.de
Internet: www.denkmalpflege-hessen.de

Seite 1 von 4

Landesamt für Denkmalpflege Hessen



Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege

auch aus dem Hof hinaus zu gewähren. Der Bezug zur Allee und den Übergang zum Lustgarten wäre durch eine Bebauung in diesem Bereich ebenfalls geschmälert.

Daher regen wir aus denkmalfachlicher Sicht an, aufgrund der durch die Erarbeitung der Denkmaltopographie gewonnenen Erkenntnisse die dem Hofensemble nordwestlich gegenüberliegende Fläche an der Angerstraße auch in diesem Bereich mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorzusehen (F-Plan und B-Plan entsprechend) und dort kein Baufeld festzusetzen.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dipl.-Ing. Wenzel Bratner

Auszug aus der Denkmaltopographie Vogelsbergkreis (Entwurf, unveröffentlicht):

Schlitz – Unter-Schwarz

Richthof

Vielleicht an der Stelle eines spätestens zu Beginn des 15. Jahrhunderts aufgegebenen Dorf- und Gerichtsplatzes und möglicherweise im Umfeld einer „alten Kirche“ war 1543 ein Hof in Bewirtschaftung. 1680 ist dann die Rede vom „ganz wüsten nahe bey Unterschwarz gelegenen, so genannten Rechthoff“, mit dessen Wiederaufbau Johann von Schlitz 1680 begann. Es entstand ein herrschaftliches Sommerhaus, und für die Pächter der Ökonomie wurde ein kleines Gebäude mit einer Stube und mehreren Kammern aus Schlitz hierher transloziert. Im August 1682 konnte bereits ein aufwendiges Fest stattfinden, 1683 entstand noch eine steinerne Scheune. 1780 werden Lustschloss, Garten und Allee genannt, wenige Jahre später begann Graf Johann Georg den erneuten Ausbau zum Sommersitz. Aus dieser Zeit stammt ein verputzter zweigeschossiger Wohnbau von sechs zu drei Achsen mit Mansarddach und mittlerem Rokokoportal über zweitläufiger Freitreppe. Im Sockel findet sich außer den Initialen Graf Johann Georgs die Jahreszahl 1784. Ein größeres Wohnhaus entstand zu Beginn des 19. Jahrhunderts.



1816 als „Schloss“ bezeichnet, dürfte es in Anlehnung an einen Plan Gustav Vorherrns erbaut worden sein und stellt eine vereinfachte Version der Hallenburg in Schlitz dar: einen verputzten Rechteckbau mit sieben zu vier Achsen und hohem Mansarddach. Der Baukörper wird gegliedert durch genutete steinsichtige Ecklisenen, ein profiliertes steinernes Kranzgesims sowie ein mittleres Portal in Nach-Rokoko-Formen; die Fenstergewände sind schlicht und rechteckig; Gräfin Elisabeth hatte freilich noch „hübsche Ornamente über Türen und Fenstern“ gesehen. Im Inneren blieb das hölzerne Treppenhaus mit Brettbalustern erhalten, ein Nebenraum des Gartensaals ist mit klassizistischen „pompejanischen“ Wandmalereien anspruchsvoll ausgestattet. Sie dürften auf eine Idee Graf Carls zurückzuführen und gegen 1849 entstanden sein, als die gräfliche Familie begann, den Richthof als Sommersitz zu nutzen. Der Salon im Obergeschoss war – analog zur Hallenburg – mit einer chinesischen Tapete ausgestattet, die Menschen bei ihren Tätigkeiten zeigt. Sie befindet sich jetzt im Hohhaus-Museum in Lauterbach. Südöstlich der beiden sich gegenüber stehenden Wohnbauten schließt ein Wirtschaftsgebäude den Hof ab. Es ist ein breiter rechteckiger Massivbau mit Sandsteinsockel, genuteten Lisenen und meist rundbogigen oder auch runden Öffnungen in Sandsteingewänden. Die ambitionierte Gestaltung erfolgte in Anlehnung an das große Wirtschaftsgebäude der Hallenburg in Schlitz; so trägt das Walmdach in der Mitte einen achtseitigen Dachreiter mit Uhr. Das vielleicht schon länger konzipierte Ökonomiegebäude entstand nach einer Bauinschrift 1859 für Graf Carl und wurde nach weiteren Datierungen 1875 und 1938 ergänzt oder repariert.

Ebenfalls im 19. Jahrhundert entstand seitlich des Schlosses als Gästehaus der schlichte rechteckige „Karlsbau“, beide sind verbunden durch den eingeschossigen Trakt eines Speisesaals, entstanden für Graf Emil wohl gegen Ende des 19. Jahrhunderts. Hinter dem Karlsbau findet sich noch ein zierlicher Holzstall aus der Zeit um 1900. Dem Schloss schließt sich nach Nordosten in zwei Stufen ein rudimentär barockisierendes Parterre an, dessen obere Ebene in einer Rasenfläche ein zentrales Wasserbecken aufweist, während die quadratische Fläche der unteren um einen achtseitigen, mit Arabeskenornamentik gestalteten und aus Italien importierten Brunnenstock herum durch ein regelmäßig-geometrisches Wegenetz gegliedert wird und von mächtigen alten Eiben so umstanden ist, dass der Charakter eines „grünen Saals“ erreicht wird. Dieser Teil des Parks, im Kern vor der Mitte des 19. Jahrhunderts angelegt, trägt auch die Bezeichnungen Lustgarten oder Sophiengarten – wohl nach der Gattin Graf Emils, Sophia Julia Camilla Gräfin Cavalcanti de Albuquerque de Villeneuve (1858–1902). Nordwestlich setzt sich der Park regelkonform als Englischer Garten fort, dessen Gliederung durch einen Bachlauf mitbestimmt wird. Er geht zur Landstraße hin fast unmerklich in einen von Spazierwegen durchzogenen Laubwald („Tiergarten“) über. Den nördlichen Abschluss der Anlagen bildet das eingeschnittene Tal des Richtgrabens. Er bildete ehemals auch die nördliche Grenze der Grafschaft Schlitz und später des Großherzogtums Hessen. Hier angelegte Teiche stehen nicht in ursprünglichem Zusammenhang mit dem Park. Abschnittsweise erhalten blieb eine „große Lindenallee“, die zwischen Schloss und Park von Nordwesten nach Südosten geführt ist und dort über den engeren Schlossbereich hinausführt. Nach Aufgabe der Hallenburg in Schlitz in der Mitte der 1950er Jahre wurde der Richthof gräflicher Wohnsitz. Seit 1977 wird er von der „Lebensgemeinschaft e.V.“ genutzt. Gebäude und Park sind aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen Kulturdenkmäler.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen



Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege

Schlitz - Unter-Schwarz



Richthof 1, Richthof

65203 Wiesbaden, Schloss Biebrich
Telefon: (06 11) 69 06 - 0
Telefax: (06 11) 69 06 - 140
E-Mail: denkmalamt.hessen@denkmalpflege-hessen.de
Internet: www.denkmalpflege-hessen.de

Seite 4 von 4