



Stadt Schlitz – Landkreis Vogelsbergkreis

## **Bebauungsplan „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ Änderungsplan Nr. 1**

### **Begründung zum Entwurf**

#### **Fassung Satzung:**

<b>Verfahrensübersicht:</b>	17.12.2018	Beschluss zur Aufstellung des Änderungsplanes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
	22.12.2018	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
	18.01.2019	Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB
	28.01.2019 – 01.03.2019	Durchführung der Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3,4 Abs. 1 BauGB
	27.05.2019	Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss der Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 und 4 Abs.2 BauGB)
	14.06.2019	Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB
	24.06.2019 – 26.07.2019	Durchführung der Formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB
	26.08.2019	Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Fassung des Planentwurfs als Satzung
		Bekanntmachung des Inkrafttretens des Änderungsplans Nr. 1 zum Bebauungsplan „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“

#### **Bearbeitung:**



**KH Planwerk GmbH**

Bergstraße 7  
36100 Petersberg

Ansprechpartner:  
Dipl. Landschaftsarchitektin Tina Knopf  
Mail: [tina.knopf@kh-planwerk.de](mailto:tina.knopf@kh-planwerk.de)

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Verfahrensstand	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsplans Nr. 1 zum Bebauungsplan	5
1.4	Planungsrechtliche Situation	5
1.5	Bestandsdarstellung	6
1.5.1	Städtebauliche Situation	6
1.5.2	Infrastrukturelle Situation	6
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DES GEPLANTEN VORHABENS UND DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION</b>	<b>7</b>
2.1	Inhalt und Planungsrechtliche Festsetzungen	7
2.1.1	Art der baulichen Nutzung (§9 I, Nr. 1 BauGB)	7
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (3) Satz 3 BauNVO)	8
2.1.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	8
2.1.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	9
2.1.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	9
2.1.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	9
2.1.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	9
2.2	Allgemeine Hinweise	10
2.2.1	Arten- und Biotopschutz	10
2.2.2	Bodenschutz	10
2.2.3	Sicherstellung von Rettungswegen	11
2.2.4	Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser	11
2.2.5	Denkmalschutz	11
2.2.6	Leitungen	11
2.3	Rechtliche Grundlagen	12
<b>3</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE</b>	<b>13</b>
3.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	13
3.2	Naturschutz und Landespflege / Eingriffsregelung	13
3.3	Artenschutz	13
<b>4</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB)</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>KLIMASCHUTZ</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>15</b>

**10 KOSTEN**

**16**

**ANLAGEN: Umweltbericht zum Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan "Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße" in Schlitz**

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Der Vogelsbergkreis beabsichtigt die Errichtung eines Ersatzneubaus der Gesamtschule Schlitzerland im Bereich des Schul- und Sportkomplexes an der Schlesischen Straße in der Stadt Schlitz. Der geplante Ersatzneubau befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ in Schlitz.

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind vorrangig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sport und Spiel festgesetzt. Ergänzt wird dies durch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Gegenwärtig wird hier bereits die südliche Teilfläche des Geltungsbereiches durch die Wettkampfanlage geprägt und genutzt. Ergänzt wird diese durch den realisierten südöstlichen Teil der öffentlichen Parkfläche. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist durch das vorhandene ausdauernde Grünland geprägt. Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches wird zum einen als öffentliche Grünfläche (Wiese) zum anderen als private Grünfläche (Grabeland, Wiese) genutzt.

Die bereits bestehenden Nutzungen entsprechen in den Grundzügen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Teile der Festsetzungen wurden bis heute nicht realisiert: Tennishalle und Tennisplätze angrenzend an die Sportanlage, sowie der westliche Teil der öffentlichen Parkfläche. Die eingezeichnete Lärmschutz-Vorrichtung ist an anderer Stelle (nördlich angrenzend an die realisierte öffentliche Parkfläche) zu finden.

Mit der Aufstellung des Änderungsplans Nr.1 des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten geänderte Nutzungen in Teilen des Geltungsbereiches geschaffen werden. Die Änderung des Bebauungsplanes hat das Ziel den Neubau der Gesamtschule Schlitzerland sowie der notwendigen Zuwegungen im östlichen Teil des Geltungsbereiches zu ermöglichen.

### 1.2 Verfahrensstand

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlitz hat am 17.12.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Änderungsplans Nr. 1 zum Bebauungsplan „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ in Schlitz, die Billigung des Vorentwurfs sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§3,4 Abs.1 BauGB) gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich im Schlitzer Bote am 18.01.2019 bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.1 BauGB lag der Vorentwurf des Bebauungsplans vom 28.01.2019 bis einschließlich 01.03.2019 im Rathaus der Stadt Schlitz aus. Mit Schreiben vom 24.01.2019 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Anschließend erfolgte die intensive Auseinandersetzung mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf. Fachgutachten (Umweltbericht) wurde erarbeitet bzw. fortgeschrieben. Die Ergebnisse des Abwägungsprozesses und die Erkenntnisse aus den Gutachten sind in die Erstellung der vorliegenden Entwurfsfassung des B-Planes eingeflossen.

In der Stadtverordnetenversammlung am 27.05.2019 wurden die Stellungnahmen abgewogen und der Entwurf des Änderungsplanes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ gebilligt sowie die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3,4 Abs.2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am 14.06.2019 ortsüblich im Schlitzer Bote bekannt gemacht.

Es folgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürgern / Privater eingegangen. Die im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlichen Belange eingegangenen Stellungnahmen, enthalten ausschließlich Anregungen und Hinweise. Bedenken gegen den Planentwurf wurden nicht geäußert.

Die Anregungen wurden im Zuge der Abwägung betrachtet und zur Kenntnis genommen. Hinweise zum Bodenschutz und Niederschlagswasser wurden redaktionell im 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ unter Allgemeine Hinweise ergänzt.

In der Stadtverordnetenversammlung am 26.08.2019 wurden die Stellungnahmen abgewogen und der Entwurf des Änderungsplanes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ gebilligt und als Satzung beschlossen.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsplans Nr. 1 zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ der Burgenstadt Schlitz befindet sich am östlichen Siedlungsrand in Schlitz und umfasst eine Fläche von ca. 7,8 ha.

Der Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und bezieht sich auf die Grundstücke der Gemarkung Schlitz, Flur 1, Flurstücke 1517/9 tlw., 1518 tlw., 1602/9 tlw. sowie Flur 9 Flurstücke 74/1 tlw., 76 tlw., 78 tlw., 79/3 tlw. und 77/2 tlw.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ sowie des Änderungsplans Nr. 1 zum sind in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.



### 1.4 Planungsrechtliche Situation

Die überörtliche Landes- und Regionalplanung und die örtliche kommunale Bauleitplanung verfolgen den Zweck der Gestaltung einer lebenswerten Umwelt im bebauten und unbebauten Bereich. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung verpflichtet, die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

## **Regionalplan Mittelhessen**

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 wird der Geltungs- und Änderungsbereich als Vorranggebiet für Siedlung Planung / Bestand ausgewiesen.

### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben.

### **Bebauungsplan**

Der derzeit geltende Bebauungsplan „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ wurde am 25.11.1991 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlitz als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens wurde der Bebauungsplan am 26.03.1992 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen, sowie als Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen fest. Bauliche Anlagen sind nur entsprechend der festgesetzten Nutzungen zulässig.

## **1.5 Bestandsdarstellung**

### **1.5.1 Städtebauliche Situation**

Die Flächen im Plangebiet sind inzwischen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilen entwickelt. Das Gebiet ist durch die Sportanlage und ihrer zusätzlichen Anlagen im südlichen Teilbereich geprägt. Der nördliche Bereich des Plangebiets umfasst prägende Grünflächen mit erhaltenswerten Baum- und Strauchstrukturen.

Bisher wurden einige Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht umgesetzt. Hierzu zählt vorrangig die geplante Tennishalle und Tennisplätze nördlich angrenzend an die Sportanlage, welche künftig als öffentliche Grünfläche entwickelt werden sollen. Die Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im östlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist bisher ebenfalls noch nicht entwickelt worden. An dieser Stelle ist künftig die Fläche des Schulneubaus zu entwickeln.

#### Topographie

Das Plangebiet fällt grundsätzlich von Süden nach Norden bei einem Höhenunterschied von ca. 10 m auf einer Länge von 185 m ab.

#### Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

Die im Geltungsbereich des Änderungsplanes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ (einschließlich der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen) vorhandenen Grundstücke befinden sich in Eigentum des Vogelsbergkreises, dem Amt für Schulen und Liegenschaften sowie verschiedenen privaten Eigentümern. Die Freiflächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich (Grünland, Weide, öffentliche Wiese) genutzt. Die bereits versiegelten Flächen unterliegen einer Nutzung als Verkehrsflächen (Straße, Parkplätze und Gehwege).

#### Immissionsschutz

Das Plangebiet selbst befindet sich in Nachbarschaft mit ruhigen Wohnlagen. Ausgehend von der Nutzung der Sportanlage ist mit bedingter Lärmimmission zu rechnen. Dementsprechend ist der festgesetzte und erbaute Lärmschutzwall auch künftig zu erhalten. Durch den künftigen Schulneubau ist mit einer weiteren Lärmimmissionsquelle zu rechnen. Jedoch befindet sich der neue Standort in direkter Nachbarschaft zum ursprünglichen Standort, weshalb die nähere Umgebung bereits mit dieser Lärmbelastung vertraut ist.

### **1.5.2 Infrastrukturelle Situation**

Die Erschließung des Plangebiets und des Änderungsbereiches ist durch die „Schlesische Straße“ im Südosten des Geltungsbereichs gegeben. Dementsprechend ist die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze bereits gewährleistet.

### Altlasten / Kampfmittel

Nach vorliegendem Kenntnisstand sind keine Nutzungseinschränkungen aus Umweltaltlasten zu erwarten.

Es liegen keine Hinweise auf einen aktuellen Kampfmittelverdacht im Plangebiet vor, demzufolge sind keine Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung erforderlich.

## **2 Beschreibung des geplanten Vorhabens und der städtebaulichen Konzeption**

Der Vogelsbergkreis beabsichtigt die Errichtung eines Ersatzneubaus der Gesamtschule Schlitzerland im Bereich des Schul- und Sportkomplexes an der Schlesischen Straße in der Stadt Schlitz.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ in Schlitz ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Schulneubau des Vogelbergkreises auf einer derzeit als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche. Durch die Zulassung des Baus einer Schule an diesem Standort, soll der Schul- und Sportstandort an der Schlesischen Straße in Schlitz verdichtet und die Nutzungen optimiert werden.

Der Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ bezieht sich auf 2 Teilbereiche des Geltungsbereiches. Bei dem Teilbereich GB I handelt es sich um den östlichen Teil des Bebauungsplanes. Die in diesem Änderungsbereich derzeit ausgewiesene Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Weiterhin wird mit der Änderung auf die Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Tennisplätze und Tennishalle verzichtet. Diese Flächen werden aus dem Gemeinbedarf herausgenommen und als Grünfläche festgesetzt.

Im 2. Teilbereich nördlich des Geltungsbereiches soll durch die Änderung die Zuwegung (öffentliche Straße mit Wendehammer) optimiert werden.

Die Änderungen beziehen sich auf die bauordnungsrechtlichen Nutzungsfestsetzungen von Flächen, sowie auf Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Durch die Zulassung des Baus einer Schule an diesem Standort, soll der Schul- und Sportstandort an der Schlesischen Straße in Schlitz verdichtet und die Nutzungen optimiert werden.

### **2.1 Inhalt und Planungsrechtliche 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, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie dem Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen geordneten Entwicklung sind in Ausführung des §1 Abs.3 BauGB die im Folgendem erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in dem Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ aufgenommen worden.

Alle im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen außerhalb der Änderungsbereiche bleiben unverändert bestehen.

Nachfolgende Festsetzungen gelten ausschließlich für den Änderungsbereich:

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 I, Nr. 1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung beinhaltet die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete des Bebauungsplanes. Sie wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegt und definiert sich nach den §§ 2 bis 11 BauNVO.

Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung getroffen:

Festgesetzt ist eine Fläche für den Gemeinbedarf:

GB I Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule zugehörigen Gebäuden und bauliche Anlagen mit

- Unterrichts-, Unterrichtsvorbereitungs-, Arbeitsräumen
- Aula
- Räumen für Versorgung (z.B. Küchen, Speiseräume, Cafeteria)
- Räumen für Betreuung (z.B. Horträume)
- Räumen für die schulische Verwaltung und den schulischen Betrieb (z.B. Büroräume, Garderoben, Umkleieräume, Sanitärräume, Aufenthaltsräume, Bibliotheksräume, Beratungsräume, Personalräume, Lager)
- funktionsgemäßen Räumen für kulturelle Zwecke (z.B. Raum mit Bühne, Probenräume)
- funktionsgemäßen Werkstätten (z.B. Lehrküche, Werkräume)
- funktionsgemäßen Räumen für medizinische Betreuung und Therapien (z.B. Therapieräume).

Zulässig sind darüber hinaus:

- funktionsgemäße Anlagen und Einrichtungen für Bildungs- und sportliche Zwecke sowie Freizeitgestaltung im Freien
- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb der Schule im Freien (Pausenhof, Zuwegungen etc.)

Ausnahmsweise zulässig sind zur Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen (Gas, Wasser, Abwasser Elektrizität etc.).

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche GB I hat die Zweckbestimmung Schule. Sie dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für Bildungszwecke und damit im Zusammenhang stehende sportliche, soziale, medizinische oder kulturelle Nutzungen. Eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der zur Schule gehörenden Nebenanlagen zu sonstigen Bildungs-, sportlichen, sozialen und kulturellen Zwecken ist hier grundsätzlich zulässig. Die Schulfreiflächen können außerhalb der Schulzeiten als öffentliche Freifläche zu Spiel- und Sportzwecken und zur Erholung genutzt werden.

### **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (3) Satz 3 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung von Baulinien / Baugrenzen sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt werden, und orientiert sich zur Eingliederung der Gebäude in das Landschaftsbild an die bestehende angrenzende Bausubstanz. Baugrenzen/-linien sowie auch Flächen mit naturschutzfachlichen Festlegungen sind zwingend zu beachten und einzuhalten.

Für die Festlegungen zur dritten Dimension wird die Höhe baulicher Anlagen verwendet. Diese Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung des vorhandenen Reliefs und der angrenzenden Bebauung. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen stellt eine Begrenzung nach oben dar.

Als Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

(1) Entsprechend dem § 16 BauNVO gilt für die überbaute Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „GB I“ (Schule):

- Das Gebäude ist innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Baufeldes, welches durch Baulinien begrenzt ist, zu errichten.
- Es ist eine 3-geschossige Bauweise zulässig.
- Die Oberkante Fertigfußboden (OK FF) der Schule wird auf einer Höhe von +257,00 üNN festgesetzt.
- Als maximale Firsthöhe für das Gebäude wird 15,00 m über OK FF bzw. auf eine Höhe von +272,00 üNN festgesetzt.
- Die Maximale Traufhöhe wird auf eine Höhe von +269,65 üNN festgesetzt.

### **2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

Im Bereich der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Dabei gilt: es sind Einzelgebäude mit einer Länge von max. 50 m zulässig, die mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird zum einen Einfluss auf die Baudichte genommen, zum anderen ein ausreichender Spielraum möglicher Gebäudeformen angeboten. Somit wird eine gering gehaltene städtebauliche Verdichtung im Stadtrandbereich, innerhalb des Schul- Sportkomplexes, erreicht.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen und Abstände, insbesondere zu den öffentlichen Verkehrsflächen, sind einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen (Vorbauten an Fassaden) ist ausnahmsweise um bis zu 0,50 m zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.

#### **2.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der äußeren Erschließung über das örtliche Straßennetz, der Schlesischen Straße, in Verlängerung öffentliche Verkehrsflächen sowie für die Nutzung des Schul- und Sportstandortes notwendige Parkplatzflächen und Gehwege um eine ausreichende und optimale Erschließung zu gewährleisten, fest.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über das örtliche Straßennetz, die „Schlesische Straße“. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Plan festgesetzte Erschließungsstraße, der Verlängerung der Schlesischen Straße bis hin zum öffentlichen Parkplatz.

Hier im Plangebiet wird eine Wendeschleife für den Schulbusverkehr festgesetzt um für die Busfahrer und auch Anwohner einen reibungslosen An- und Abtransport der Schüler und die Vermeidung von zusätzlichem Rangierverkehr auf der Schlesischen Straße zu gewährleisten.

#### **2.1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind im Planteil durch Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnet.

Die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Pflanzung von Bäumen sind auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen unzulässig.

#### **2.1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Bezüglich des Immissionsschutzes ist die Errichtung eines Schallschutzwalls nördlich, angrenzend an die öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt: Oberkante des Walls mind. 3 m über der angrenzenden Wettkampfanlage. Bepflanzung des Walls mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Punkt 1.7 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“.

#### **2.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Im Änderungsplan Nr. 1 werden Grünflächen ausgewiesen. Diese befinden sich nördlich der bestehenden Sportanlage sowie der geplanten Schulstandortes. Weiterhin werden Festsetzungen zum Schutz bestehender Grünflächen sowie Vegetationsbestände ausgewiesen.

Festgesetzte Flächen zum Erhalt des Grünbestandes sowie zu erhaltende Bäume sind während der Baumaßnahmen zu schützen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Pflege / Unterhalterung ist entsprechende der Festsetzungen in Punkt 2.2 und 2.3 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ durchzuführen.

Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind als extensives Grünland anzulegen und zu bewirtschaften (2-3malige Mahd, erste Mahd nicht vor dem 1.7 d. Jahres,)

Innerhalb der Grünfläche westlich der Schule mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind gemäß Darstellung (Anzahl und Lage) im Planteil Obstbäume (Kirsche oder Apfel) in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und zu pflegen. Als Unterkultur ist ein extensives Grünland gem. Satz 1 zu entwickeln.

Externe Flächen zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturraums (gem. § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB durch den Bebauungsplan sind erforderlich. Diese befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsplanes Nr. 1. Die Ausgleich-/Ersatzmaßnahme ist im Umweltbericht zum Änderungsplan Nr.1 „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ in Schlitz detailliert beschrieben.

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstücke 1516/22 der Flur 1 in der Gemarkung Schlitz im Umfang von 5.130 m<sup>2</sup>. Diese Fläche befindet sich östlich des Schul-/Sportkomplexes und wird durch den Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan „Schlitz Nr. 4“ baurechtlich festgesetzt. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme ist auch den Festsetzungen des Änderungsplanes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Schlitz Nr. 4“ zu entnehmen. Ihre Umsetzung hat entsprechend der Vorgaben der Festsetzungen bzw. des Umweltberichtes zu erfolgen.

## 2.2 Allgemeine Hinweise

### 2.2.1 Arten- und Biotopschutz

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

Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.

### 2.2.2 Bodenschutz

Bei der weiteren Planung sind die Belange des Umweltschutzes gemäß Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigen. Es ist grundsätzlich mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb.

Bei der Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).

Für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. sind vorwiegend vorhandene Wege bzw. vorrangig bereits versiegelte und vegetationslose Flächen zu beanspruchen. Die temporär beanspruchten Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung ist vor dem Auftrag des Oberbodens der anstehende Boden tiefen zu lockern.

Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Einhaltung der DIN 18300 und Boden-Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb.

Bei der Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).

Im Hinblick auf die Einhaltung des Bodenschutzes wird auf nachfolgende Informationsmaterialien des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen. Die darin aufgeführten Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz sind zu beachten.

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende ([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuejv/hmuklv\\_boschu-bauen\\_bausuefuehrende\\_textvorlage\\_02\\_180420\\_inkl-anhang.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuejv/hmuklv_boschu-bauen_bausuefuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf))
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer" ([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmueiv/hmuklv\\_boschu-bauen\\_haeuslebauer\\_textvorlage\\_01\\_180420.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmueiv/hmuklv_boschu-bauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf))

### 2.2.3 Sicherstellung von Rettungswegen

Gemäß HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein. Gebäude, deren zwei Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger, zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

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.

### 2.2.4 Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeine Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben vor Ort zu versickern. Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei.

Die ortsnahe Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers hat Vorrang vor der Einleitung in ein Fließgewässer bzw. Kanalisation. Falls die Untergrundverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung eine Rückhaltung vorzusehen. Die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.

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

Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Stadt eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwasser) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchzuführen. Die Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

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

Sollte 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.

### 2.2.5 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist die nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Schlitz anzuzeigen.

### 2.2.6 Leitungen

Der Lageplan dokumentiert den bekannten Leitungsbestand ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die genaue Lage und die jeweils einzuhaltenden Schutzstreifen der Leitungen sind vor Beginn der Baumaßnahmen bei den einzelnen Spartenträgern abzufragen und bei den Baumaßnahmen sowie bei Pflanzungen zu berücksichtigen.

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.

### **2.3 Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.06.2018 (GVBl. I S.291)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. i S. 291)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i.S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. i.S. 3434)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl i. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl S. 184)

### **3 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

#### **3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3,4 Abs. 2 BauGB). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zum Änderungsplan Nr. 1 liegt der Begründung als Anlage bei, auf die dortigen Ausweisungen wir entsprechend verwiesen.

#### **3.2 Naturschutz und Landespflege / Eingriffsregelung**

Als Voraussetzung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, sowie §1 des BauGB fordert, sind die Gemeinden/Städte verpflichtet, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Ein wesentliches Instrument dazu ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, deren Anwendung in der Bauleitplanung nunmehr durch das BauGB geregelt ist.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt mit der Änderung künftig eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, sowie eine zusätzliche Verkehrsfläche fest. Dementsprechend ist mit geringen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen. Infolgedessen sind Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen. Jedoch müssen diese, aufgrund fehlender Optionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außerhalb des Geltungsbereiches ausfindig gemacht werden. Als Ausgleichsmaßnahme für die neue / zusätzliche Versiegelung von Boden sind der Abriss des Hallenbades und die Entsiegelung der dazugehörigen Fläche östlich des geplanten Schulneubaus vorgesehen. Diese Fläche wird künftig als Grünfläche mit Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Um diese Ausgleichsmaßnahmen realisieren zu können, ist die gleichzeitige Änderung des Bebauungsplans „Schlitz Nr. 4“ notwendig.

Weiterhin werden zum Ausgleich auf dem künftigen Schulgelände in Form von öffentlichen Grünflächen Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Zudem entfallen die Tennisplätze sowie die Tennishalle. Diese Flächen werden im Änderungsplan als Grünflächen festgesetzt.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag enthält auch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Festsetzung/Beschreibung notwendiger Kompensationsmaßnahmen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

#### **3.3 Artenschutz**

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wird das Plangebiet im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar untersucht. Hierzu wird entsprechend der vorhandenen Biotop- und Habitatausstattung eine Vorwahl der zu prüfenden Tierartengruppen getroffen, die sich hier im Plangebiet auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse beziehen. Diese beiden Arten/Artengruppen werden auf Hinblick möglicher durch die Planung bedingter, artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht.

Die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht zum Bebauungsplan ein. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

### **4 Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

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.

Bei dem Plangebiet kann man von einem geräuschkäufig unbelasteten Raum / Bereich sprechen.

Im Plangebiet sind keine Nutzungen welche einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung benötigen vorhanden oder zulässig.

Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzuhalten.

## 5 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei 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).

### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Der Schulneubau ist aus diesem Grund als Passivhaus geplant. Das heißt, ein Passivhaus ist ein Gebäude, in welchem die thermische Behaglichkeit (ISO 7730) allein durch Nachheizen des Frischluftvolumenstroms, der für ausreichende Luftqualität (DIN 1946) erforderlich ist, gewährleistet werden kann – ohne dazu zusätzlich Umluft zu verwenden.

Das neue Gebäude wird hochwertig gedämmt und über eine kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung belüftet und gekühlt.

## 6 Altablagerungen und Altlasten

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen<sup>1</sup> oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen<sup>2</sup> im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

## 7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

---

<sup>1</sup> § 2 IV BBodSchG

<sup>2</sup> § 2 V BBodSchG

### Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

### Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Bereich der Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Schule ist neu herzustellen.

Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich der Schlesischen Straße erfolgen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Es befinden sich 4 Hydranten im Abstand zw. 50 bis 125 m im Umkreis des Plangebietes bzw. ein Hydrant im Plangebiet selbst.

### Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann.
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen.
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Die Leitungsinfrastruktur für die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist neu herzustellen und zu planen. Im Zuge des Schulneubaus ist die Errichtung eines Trockenbeckens zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser notwendig (Lage westlich der Gemeinbedarfsfläche). Das Becken dient der Rückhaltung und gedrosselten Ableitung in den Vorfluter.

### Bodenversiegelung

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Daher ist die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung infolge der geplanten Bebauung von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

### Oberirdische Gewässer

Fließ- oder Stillgewässer sowie Quellen oder Quellbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

## **8 Denkmalschutz**

Zum aktuellen Zeitpunkt sind noch keine Kenntnisse hinsichtlich Vorkommen von Bodendenkmälern oder Archäologischen Fundstellen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

## **9 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung / Bodenlandumlegung i.S. der §§ 45 ff BauGB ist voraussichtlich nicht notwendig.

---

## 10 Kosten

Da das Gebiet vollständig erschlossen ist, entstehen für die Stadt Schlitz durch die Realisierung der Planung keine Kosten. Weiterhin werden die Kosten der Planung durch den Vogelbergkreis, Amt für Schulen und Liegenschaften übernommen.