

Bauleitplanung der Stadt Schotten, Kernstadt

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 16**

„Märzwiese II“ – 5. Änderung

## **Entwurf**

Planstand: 14.10.2025

Projektnummer: 25-3044

Projektleitung: Wolf / Spory

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

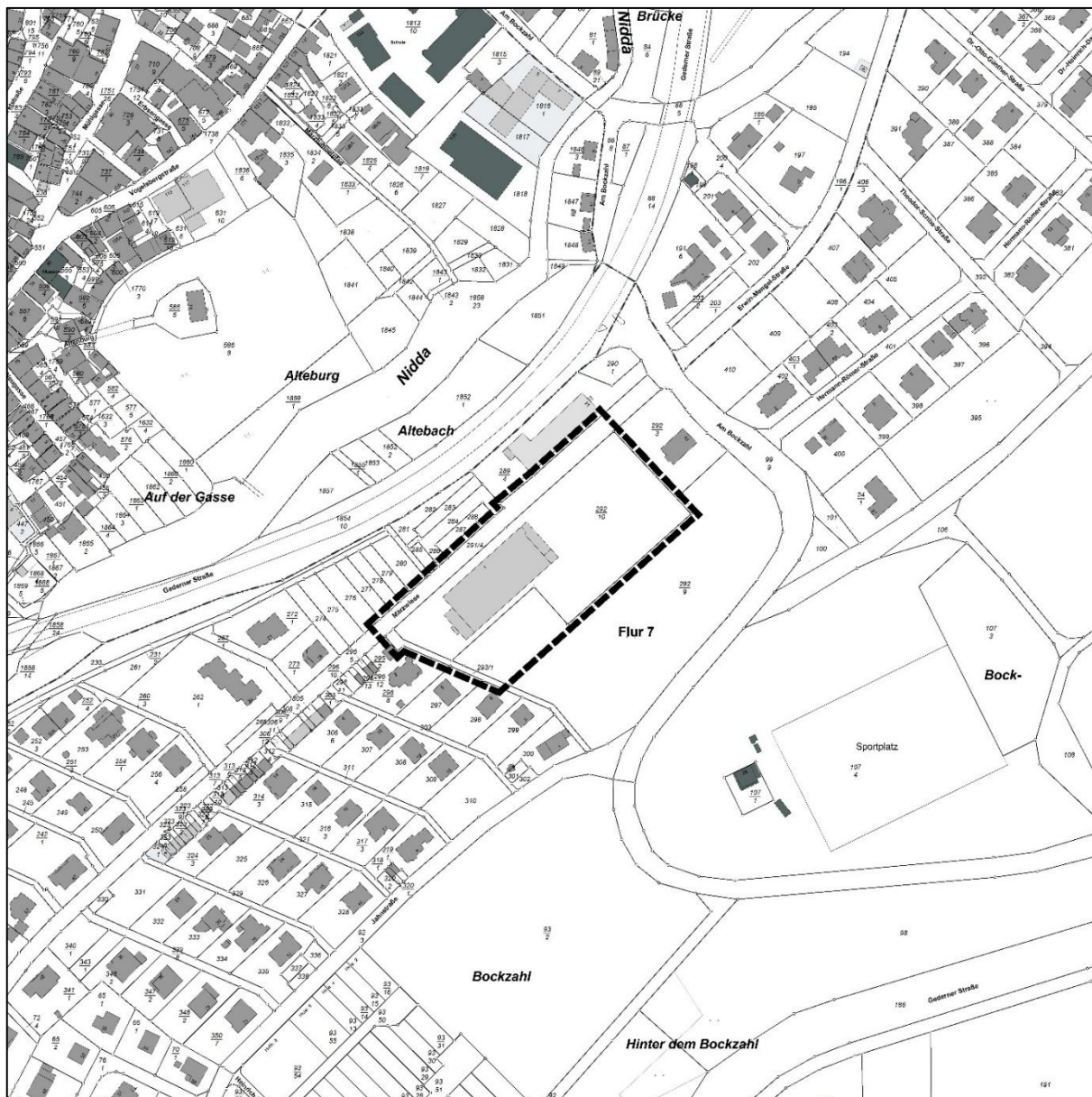
T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

|                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Vorbemerkungen .....</b>                                                                                                                                                                                                                        | <b>5</b>  |
| 1.1 Planerfordernis und -ziel .....                                                                                                                                                                                                                   | 5         |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....                                                                                                                                                                                                                  | 6         |
| 1.3 Regionalplanung .....                                                                                                                                                                                                                             | 7         |
| 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....                                                                                                                                                                                                                | 8         |
| 1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....                                                                                                                                                                                                                 | 9         |
| 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....                                                                                                                                                                                                            | 10        |
| 1.7 Verfahrensart und -stand .....                                                                                                                                                                                                                    | 10        |
| <b>2. Städtebauliche Konzeption .....</b>                                                                                                                                                                                                             | <b>11</b> |
| <b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>                                                                                                                                                                                               | <b>11</b> |
| <b>4. Inhalt und Festsetzungen .....</b>                                                                                                                                                                                                              | <b>12</b> |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung .....                                                                                                                                                                                                                   | 12        |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung.....                                                                                                                                                                                                                    | 12        |
| 4.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen .....                                                                                                                                                                                 | 13        |
| 4.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und<br>Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu<br>erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a) BauGB zugeordnet<br>werden ..... | 13        |
| 4.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....                                                                                                                                                                               | 14        |
| 4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers.....                                                                                                                                                                    | 15        |
| <b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>                                                                                                                                                                                         | <b>15</b> |
| <b>6. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche<br/>    Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung<br/>    und zum Ausgleich .....</b>                                                          | <b>16</b> |
| 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....                                                                                                                                                                                                              | 16        |
| <b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>                                                                                                                                                                                                | <b>16</b> |
| 7.1 Hochwasserschutz.....                                                                                                                                                                                                                             | 17        |
| 7.1.1 Überschwemmungsgebiet.....                                                                                                                                                                                                                      | 17        |
| 7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten .....                                                                                                                                                                                       | 17        |
| 7.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne<br>oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG) .....                                                                                                        | 17        |
| 7.2 Wasserversorgung.....                                                                                                                                                                                                                             | 17        |
| 7.2.1 Bedarfsermittlung .....                                                                                                                                                                                                                         | 17        |
| 7.2.2 Wassersparnachweis .....                                                                                                                                                                                                                        | 17        |
| 7.2.3 Deckungsnachweis.....                                                                                                                                                                                                                           | 17        |
| 7.2.4 Technische Anlagen .....                                                                                                                                                                                                                        | 17        |

|            |                                                                                                                           |           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 7.3        | Grundwasserschutz .....                                                                                                   | 17        |
| 7.3.1      | Schutz des Grundwassers .....                                                                                             | 17        |
| 7.3.2      | Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....                                                   | 17        |
| 7.3.3      | Verminderung der Grundwasserneubildung .....                                                                              | 17        |
| 7.3.4      | Versickerung von Niederschlagswasser .....                                                                                | 18        |
| 7.3.5      | Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden .....                                                                     | 18        |
| 7.3.6      | Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes .....                                                     | 18        |
| 7.3.7      | Bemessungsgrundwasserstände .....                                                                                         | 18        |
| 7.3.8      | Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser .....                                                                        | 19        |
| 7.3.9      | Landesgrundwassermessstellen/-dienst .....                                                                                | 19        |
| 7.4        | Schutz oberirdischer Gewässer .....                                                                                       | 19        |
| 7.4.1      | Gewässerrandstreifen .....                                                                                                | 19        |
| 7.4.2      | Gewässerentwicklungsflächen .....                                                                                         | 19        |
| 7.4.3      | Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben .....                                                          | 19        |
| 7.4.4      | Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern .....                                                              | 19        |
| 7.5        | Abwasserbeseitigung .....                                                                                                 | 19        |
| 7.5.1      | Gesicherte Erschließung .....                                                                                             | 19        |
| 7.5.2      | Anforderungen an die Abwasserbeseitigung .....                                                                            | 19        |
| 7.6        | Abflussregelung .....                                                                                                     | 20        |
| 7.6.1      | Abflussverhältnisse im Gewässer .....                                                                                     | 20        |
| 7.6.2      | Hochwasserschutz .....                                                                                                    | 20        |
| 7.6.3      | Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen .....                                                                             | 20        |
| 7.6.4      | Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....                                                            | 20        |
| 7.6.5      | Starkregen .....                                                                                                          | 20        |
| 7.7        | Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener<br>Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft..... | 21        |
| <b>8.</b>  | <b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>                                          | <b>21</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Kampfmittel .....</b>                                                                                                  | <b>22</b> |
| <b>10.</b> | <b>Stellplatzsatzung .....</b>                                                                                            | <b>22</b> |
| <b>11.</b> | <b>Immissionsschutz .....</b>                                                                                             | <b>22</b> |
| <b>12.</b> | <b>Technische Infrastruktur .....</b>                                                                                     | <b>22</b> |
| <b>13.</b> | <b>Denkmalschutz .....</b>                                                                                                | <b>22</b> |
| <b>14.</b> | <b>Bodenordnung.....</b>                                                                                                  | <b>22</b> |
| <b>15.</b> | <b>Flächenbilanz.....</b>                                                                                                 | <b>23</b> |
| <b>16.</b> | <b>Anlagen .....</b>                                                                                                      | <b>23</b> |

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## 1. Vorbemerkungen

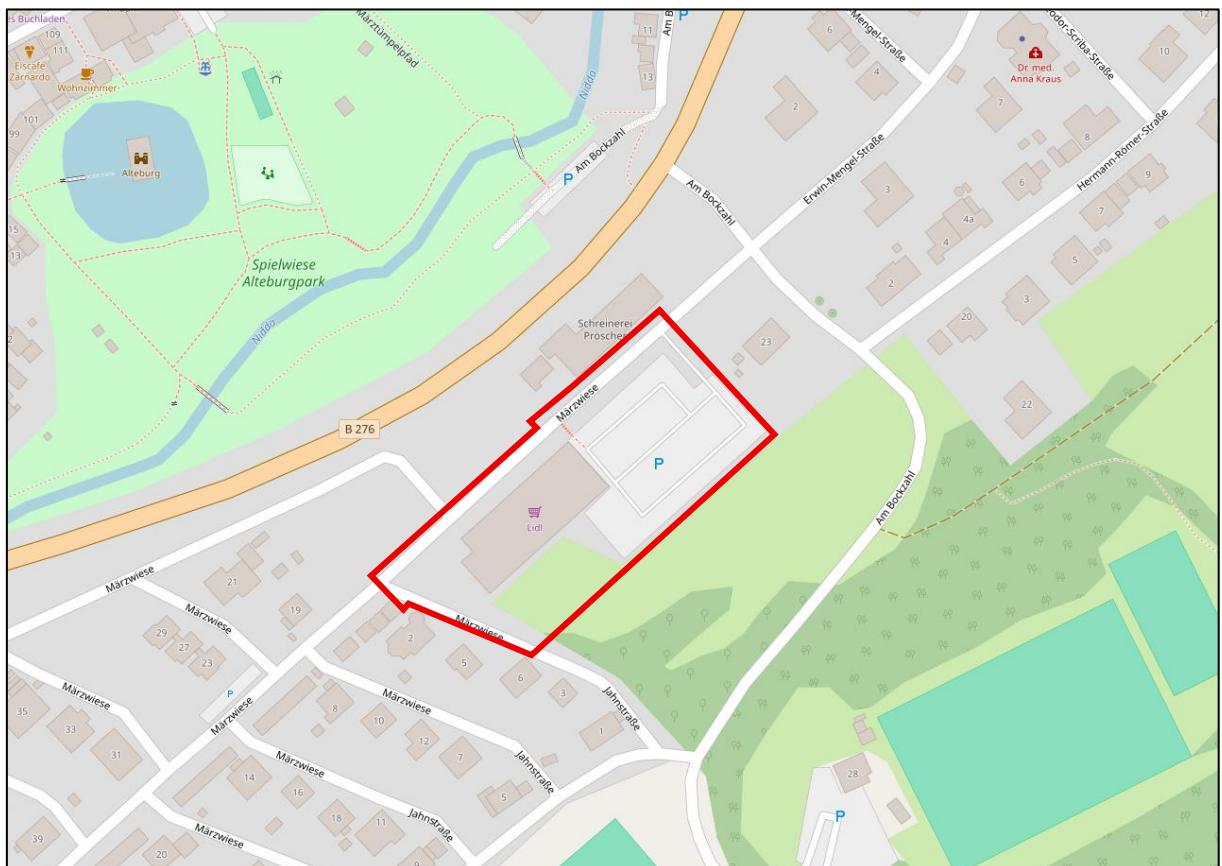
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat gemäß § 2 Abs.1 i.V.m § 13 BauGB am 08.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.16 „Märzwiese II“ – 5. Änderung in der Kernstadt beschlossen.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung im Bereich des Sondergebietes Einzelhandel für die moderate Vergrößerung der Verkaufsfläche des Discountmarktes Lidl von 800 m<sup>2</sup> auf 1.010 m<sup>2</sup> innerhalb des bestehenden Gebäudes. Die textlichen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes müssen daher überarbeitet werden. Mit der Vergrößerung der Verkaufsflächenzahl auf 1.010 m<sup>2</sup> können die Waren gemäß den marktüblichen Anforderungen präsentiert und gleichzeitig die Standortsicherung des Marktes gewährleistet werden.

Die Planänderung ist eine Maßnahme im Innenbereich (indirekte Nachverdichtung) und kann nach Absprache mit dem Dez. 31 (RP Gießen) als Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes werden ansonsten übernommen und an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst.

Abb. 2: Übersichtskarte Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2025), bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Ortsrand von Schotten, westlich der Straße *Märzwiese* gelegen.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten und Südwesten an die Straße *Märzwiese* an. Nordwestlich anschließend befindet sich eine Schreinerei, südöstlich und nordöstlich Wohnbebauung. Nordwestlich befindet sich ein weiteres Wohnhaus, westlich anschließend an eine Grünfläche und Gehölstrukturen liegt ein Fußballplatz. Die Erschließung des vorliegenden Plangebietes erfolgt weiterhin über die bestehenden Straße „Märzwiese“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Schotten in der Flur 7 die Flurstücke 291/4tlw., 292/9tlw., 292/10 und 293/1tlw.. Der Geltungsbereich weist eine Größe von etwa 1,27 ha auf. Das Gelände steigt nach Südosten hin an.

Abbildung 3.: Plangebiet

Blickrichtung nach Südwest



Abbildung 4.: Plangebiet

Blickrichtung nach Nordost



Abbildung 5.: Plangebiet

Blickrichtung nach Südwest



Abbildung 6.: Plangebiet

Blickrichtung nach Norden



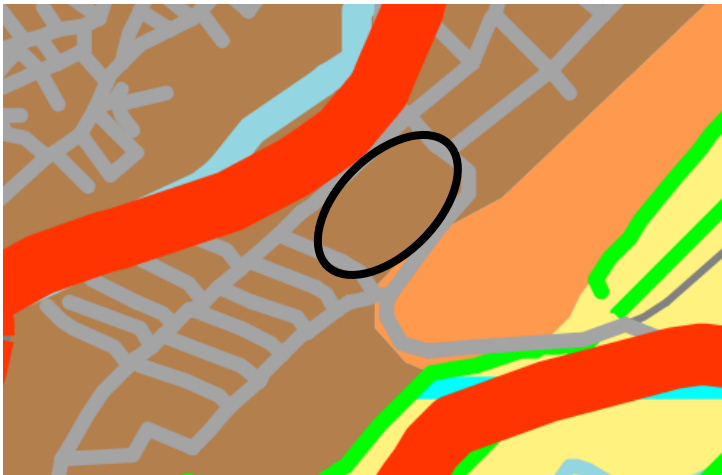
Quelle: Eigene Aufnahmen (07/2025)

### 1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet vollständig als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

Innerhalb der vorliegenden 5. Änderung werden die Grundzüge und Ziele der Planung nicht berührt. Es findet lediglich eine Anpassung der zulässigen Verkaufsflächenzahl statt, welche keine Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung hat. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen wird die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst betrachtet.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplan Mittelhessen 2025 wird die Fläche weiterhin als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen. Aufgrund dessen wird die Planung auch als an die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung angepasst betrachtet.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Entwurf zum Regionalplan Mittelhessen 2025



Nach der bewährten Berechnung der Basisdaten für die raumordnerische Bewertung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Lebensmittelbereich kann die Berechnung der Kaufkraftbindung gemäß den Vorgaben des Dezernates 31 anhand der Drucksache zum Beschluss des Haupt- und

Planungsausschusses der Regionalversammlung vom 16.10.2023 erfolgen. Für die Stadt Schotten kann die bestehende Kaufkraftbindung mit den bestehenden Märkten und dem geplanten Vorhaben bei 116% fixiert werden. Entsprechend der Begründung zu diesem Ziel sind die jeweiligen Grundzentren verpflichtet, durch entsprechende Berechnungen gegenüber der Oberen Landesplanungsbehörde zu belegen, dass sie im Grundversorgungsbereich über die erforderliche Kaufkraft zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben verfügen. Der Einzugsbereich des Lidl-Marktes wird aufgrund seiner Größe und Gestaltung nicht über das Maß des derzeitigen Standortes hinausgehen, jedoch wird die oben genannte Kaufkraftbindung bei 116% liegen. Da der Standort seit vielen Jahren etabliert und Teil der Grundversorgung ist, kann davon ausgegangen werden, dass die angrenzenden Nachbarkommunen durch das Vorhaben (Erhöhung der Verkaufsfläche um 210m<sup>2</sup>) nicht beeinträchtigt werden.

Der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen hat in seiner Sitzung am 16.10.2023 die aktualisierten „Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich“ zustimmend zur Kenntnis genommen. Nach der Berechnungsmethode des Regierungspräsidiums Gießen errechnet sich die Kaufkraft für den institutionellen Lebensmitteleinzelhandel aus der Zahl der Erstwohnsitze, multipliziert mit einer sortimentsbezogenen Kaufkraft von 2.566 Euro pro Kopf und Jahr. Laut der Gemeindestatistik sind für die Stadt Schotten zum Stichtag 25.02.2022 insgesamt 10.045 Einwohner mit Erstwohnsitz gemeldet. Multipliziert mit der genannten Kaufkraft der Stadt ergibt sich eine sortimentsspezifische Kaufkraft in Höhe von rd. 25,78 Mio. Euro. Dieser Kaufkraft sind die Umsätze des vorhandenen Lebensmittel-Discounters der Fa. Aldi-Süd (755m<sup>2</sup>) und Lidl (800m<sup>2</sup>) sowie der Supermärkte Rewe (1200m<sup>2</sup>+340m<sup>2</sup> Getränke) und Edeka (1.400m<sup>2</sup> + 650m<sup>2</sup> Getränke) sowie dem Logo-Getränkemarkt (550m<sup>2</sup>) gegenüberzustellen<sup>1</sup>. Die reale Existenz der Märkte wurde in den Örtlichkeiten nicht geprüft, sondern auf Basis der Vorgaben der einzelnen Bebauungspläne ermittelt.

Die sortimentsbezogene Kaufkraftbindung für Lebensmittel in Schotten beträgt demnach rd. 28,35 Mio. Euro (= 110 %), dem steht künftig ein sortimentsspezifischer Umsatz in Höhe von rd. 29,93 Mio. Euro gegenüber (=116 %).

Mit der geplanten moderaten Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lidl-Marktes bei einem etablierten Standort in der Kernstadt sind keine funktionsschädigenden Auswirkungen auf das bestehende Angebot in Schotten oder auf die Nachbarkommunen zu erwarten.

#### **1.4 Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schotten von 1998 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde damals die FNP-Änderung im Parallelverfahren durchgeführt. Das Planvorhaben ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch die vorliegenden Planänderung werden die Grundzüge und Ziele der Planung nicht berührt. Es findet lediglich eine Anpassung der zulässigen Verlaufsflächenzahl statt, welche keine Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung hat.

---

<sup>1</sup> Die Zahlen müssen noch durch die Obere Landesplanungsbehörde Dez. 31 beim RP Gießen überprüft und bestätigt werden, Veränderungen sind also noch möglich.

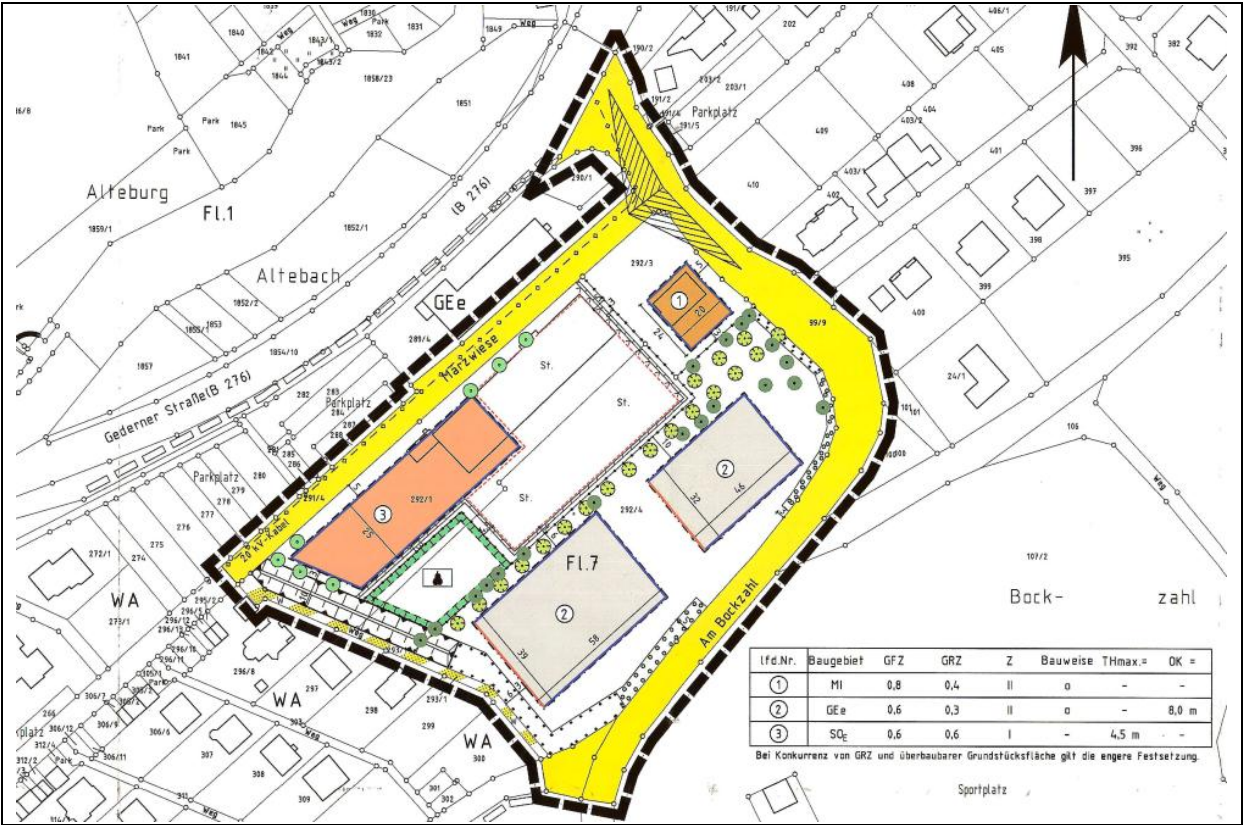
Abb. 9: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1998



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 16 „Märzwiese II“ – 4. Änderung aus dem Jahr 2001 vor. Darin wird das Plangebiet als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Die Planung ist bereits umgesetzt und das Plangebiet aktuell durch einen Lidl-Markt genutzt.

Abb. 10: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 „Märzwiese II“ - 4. Änderung von 2001



Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 16 „Märzwiese II“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2001 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

### 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Flächenneuinanspruchnahme im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und die Bebauungsplanänderung lediglich der Erhöhung der Verkaufsfächenzahl dient, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

|                                                                                                        |                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Aufstellungs- und Änderungsbeschluss gemäß<br><b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>                                  | 08.05.2025<br>Bekanntmachung 18.10.2025                  |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>                                        | 22.10.2025 – 25.11.2025<br>Bekanntmachung:               |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger<br>öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b> | Anschreiben: 18.10.2025<br>Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB |
| Satzungsbeschluss gemäß<br><b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>                                                    | _____._____._____                                        |

Die Bekanntmachungen erfolgen im Kreisanzeiger für die Stadt Schotten als amtliches Bekanntmachungsorgan.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für den § 13 BauGB sind insofern gegeben, da es sich vorliegend um eine geringfügige Änderung des Bebauungsplanes handelt, welche nicht die Grundzüge der Planung berührt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Da keine Gründe für eine Erweiterung des Auslegungszeitraumes vorliegen, wird dieser entsprechend für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, festgelegt.

## **2. Städtebauliche Konzeption**

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes hat lediglich eine moderate Erhöhung der Verkaufsflächenzahl zum Ziel. An der städtebaulichen Konzeption wird nichts geändert. Die geringfügige Anpassung der zulässigen Verkaufsflächenzahl zieht keine städtebaulichen Anpassungen der übrigen Planungsvorgaben mit sich. Der Lidl-Markt bleibt in seiner aktuellen Form im südwestlichen Bereich des Plangebietes entlang der Straße *Märzwiese* bestehen. Im nordöstlichen Plangebiet sind die Stellplatzflächen für den Markt angesiedelt. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein Wohnweg, welcher durch einen 10 m breiten begrünten Lärmschutzwall vom Lebensmittelmarkt sowie dem südlich des Marktes angegliederten Anlieferungsbereich abgeschildert wird. Auch die südlich anschließende Wohnbebauung wird durch den Wall vor Lärmimmissionen geschützt. Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft angesiedelt. Für diese Fläche war bereits im aktuell gültigen Bebauungsplan die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Diese Maßnahme wurde bisher nicht hergestellt, da das Bauvorhaben im geplanten Gewerbegebiet nicht verwirklicht wurde. In der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die Ausgleichsfläche aber weiterhin abgesichert. Die entlang der Straße *Märzwiese* im Bereich der Stellplatzflächen zur Anpflanzung festgesetzten Bäume wurden bereits gepflanzt und werden nun in der vorliegenden Planung zum Erhalt festgesetzt.

Die Baugrenze und das Maß der baulichen Nutzung bleiben aus dem bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan von 2001 bestehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt weiterhin 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 für das Sondergebiet. Auch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt weiterhin  $Z = I$  bei einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m.

## **3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und Anbindung gibt es keine Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan.

Das Plangebiet wird weiterhin über die bestehende und ausgebaute Straße *Märzwiese* erschlossen, so dass keine planerischen Maßnahmen im Zuge der Bauleitplanung vorzubereiten sind.

Innerhalb des Plangebietes werden die erforderlichen Stellplätze durch Darstellung von überbaubaren Grundstücksflächen und Zusatzsignaturen von Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier Stellplätze mit Fahrgassen im Bebauungsplan ausgewiesen. Die fußläufige Erreichbarkeit des Sondergebietes ist durch die bestehenden Fußwege im Bereich der Straße *Märzwiese* gegeben.

Etwa 500 m westlich des Plangebietes im Bereich der *Gederner Straße* sowie etwa 750 m nordöstlich im Bereich der Grundschule befinden sich außerhalb des Plangebietes Haltestellen des ÖPNV. Diese sind fußläufig zu erreichen, sodass das Plangebiet an den ÖPNV angeschlossen ist.

#### **4. 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, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den Geltungsbereich gilt, dass die bisherigen Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans Nr.16 „Märzwiese II“ – 4. Änderung von 2001 durch die Festsetzungen der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 „Märzwiese II“ ersetzt werden.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung eines Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel i.S.d. § 11 BauNVO bleibt bestehen.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs.3 BauNVO ist innerhalb des Sondergebietes Zweckbestimmung Einzelhandel ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1.010m<sup>2</sup> zulässig.

Damit wird mit der 5. Änderung eine Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 800m<sup>2</sup> auf 1.010m<sup>2</sup> vorbereitet.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Zum Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden 5. Änderung zum Bebauungsplan keine Anpassung vorgenommen.

Es wird weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt und gleichzeitig über die textlichen Festsetzungen ausnahmsweise eine indirekte Überschreitung auf 0,9 für Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Lkw-Zufahrt zugelassen.

Um für die Ortsrandlage eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse weiterhin auf Z = I begrenzt. Darüber hinaus bleibt die Festsetzung der Traufhöhe auf maximal 4,5 m weiter bestehen.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche werden mit der 5. Änderung nicht verändert und bleiben bestehen. Die Gebäude sind bereits im Bestand vorhanden.

Eine Bauweise gemäß § 22 BauNVO wurde für das Plangebiet nicht festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden innerhalb der Baugebiete Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude zum Liegen kommen müssen. Vorliegend wird die Baugrenze aus dem aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen, sodass die bereits vorhandenen baulichen Anlagen weiterhin erfasst und gesichert werden.

### **4.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB fest.

Dazu sind im Bereich des Lärmschutzwalles Reihenpflanzungen aus Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung vorzusehen. Der Pflanzabstand beträgt 2 m bei Sträuchern und 12 m bei Bäumen. Der Pflanzabstand der Gehölzreihen liegt bei 1,5 m, gemäß Artenauswahl 3.1 (Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).

Des Weiteren sind Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Terrassen und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Durch die vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden. Ausnahme für die Befestigung: Im Sondergebiet kann bei einer gewerblichen Nutzung aus Gründen der Betriebssicherheit davon abgesehen werden. Die Maßnahme wird im Bebauungsplan außerdem festgesetzt und ergriffen, um den ökologischen und lokalklimatischen Aspekten Rechnung zu tragen. Hierdurch wird trotz des Eingriffs eine Minimierung der Beeinträchtigung des Natur-, Wasser- und Bodenhaushaltes erwirkt (Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).

Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Diese Festsetzung gilt nur für die Grundstücksfreiflächen (Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).

### **4.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a) BauGB zugeordnet werden**

In der Plankarte werden zudem zeichnerisch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, welche als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet zuzuordnen sind. Der Eingriff im Bereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes ist bereits hergestellt.

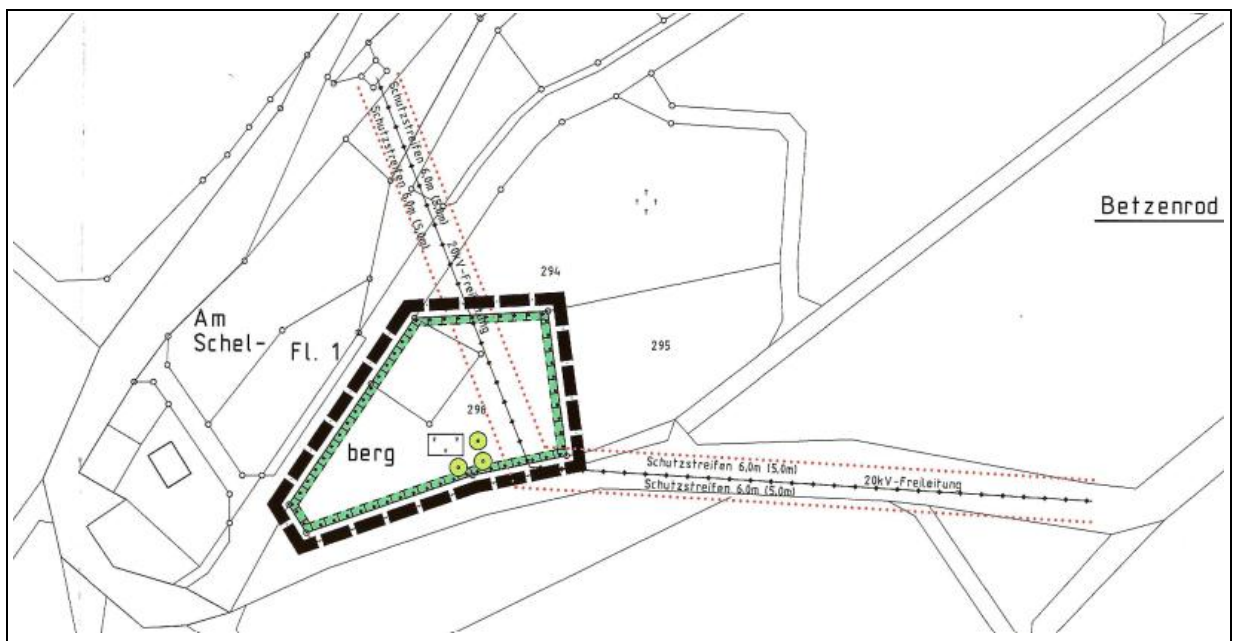
Flächen (292/9tlw.) und Sammelmaßnahmen zum Ersatz künftiger Eingriffe im eingeschränkten Gewerbegebiet:

Die Anpflanzungen auf der Streuobstwiese sind in den Lücken durch Neuanpflanzungen zu ergänzen, der gesamte Bestand ist fachgerecht zu pflegen, das Grünland ist 1-2x jährlich zu mähen oder alternativ zu beweiden. **Die Maßnahmen bleibt unverändert festgesetzt.**

Flächen (Fl. 1, Flst. 296, Gemarkung Betzenrod) und Sammelmaßnahmen zum Ersatz künftiger Eingriffe im Sondergebiet (**nicht Teil der 5. Änderung! Die Maßnahme hat daher weiterhin Gültigkeit**).

- Es gilt auf der Parzelle 296 gemäß Plankarte ergänzend zum Bestand 3 Laubbäume zu pflanzen.
- Die übrigen Bereiche sind als Extensivgrünland zu nutzen, 2x Mahd im Jahr, das Schnittgut ist abzufahren. Düngung ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig.

Abb. 11: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 „Märzwiese II“ - 4. Änderung von 2001 mit der weiterhin gültigen Ausgleichsfläche / Maßnahmen



Die vorliegende Änderung bereitet keinen weiteren Eingriff vor. Die Bebauung ist bereits vollständig vorhanden und wird sich durch die Anpassung der Verkaufsflächenzahl nicht ändern, weshalb keine weiteren Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen notwendig sind.

#### 4.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Sondergebietes gilt es je 5 Stellplätze einen einheimischen Laubb Baum (2. Ordnung) zu pflanzen. Das Verkehrsbegleitgrün im Bereich künftiger Stellplätze ist mit einer Ansaatmischung mit hohem Kräuter- und Wildblumenanteil zu begrünen. Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Stellplätze erfolgte auf Basis der örtlichen Stellplatzsatzung sowie aus eingriffsminimierenden und klimaschützenden Gründen. Die in der 4. Änderung zur Anpflanzung festgesetzten Laubbäume

gemäß Plankarte hatten eine Minimierung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild durch die geplanten Gebäude zum Ziel. Die Anpflanzungen sind bereits erfolgt, sodass die Bäume im Bestand vorhanden sind und in der vorliegenden 5. Änderung zum Erhalt festgesetzt werden (Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).

#### **4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers**

Die gemäß Plankarte zu errichtenden Aufschüttungen (Wall) sind mit einer Höhe von mind. 2,5 m über dem südlich angrenzenden Wohnweg fachgerecht zu errichten. Die Verwendung von unbelastetem Erdaushub aus dem Geltungsbereich ist zulässig. Der Wall ist gemäß textlicher Festsetzung 1.6.1 zu bepflanzen. Die Böschungsneigung darf max. 1:1,5 betragen (Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).

### **5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu sind auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

(Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, es werden keine Änderungen vorgenommen, eine erfolgt keine zusätzliche bzw. weitere Begründungspflicht).

#### **Dachgestaltung**

Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die Dachform, Dachneigung und für Dachaufbauten, dass im Sondergebiet Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°-35° zulässig sind. Aufgrund der umweltpolitischen Aspekte zum Klimaschutz wurde die Zulässigkeit von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern als ausdrücklich für zulässig erklärt. Garagen und Nebenanlagen sind in ihrer Dachgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Für Flachdächer gilt, dass sie in Verbindung mit einer Dachbegrünung und der Anbringung von Solaranlagen zulässig sind. Gauben bzw. Dachaufbauten sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig. Ihre Größe darf 2/3 der Gesamtgebäudefläche nicht überschreiten.

#### **Einfriedungen**

Es werden keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan vorgenommen.

Im Bereich des Sondergebietes sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig. Mauersockel sind unzulässig. Wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von Mauersockeln in diesem Bereich ausnahmsweise zulässig.

#### **Begrünungen**

Es werden keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan vorgenommen.

Dieser setzt fest, dass Sammelcontainer, Abfall und Wertstoffrecyclingbehälter mit

standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gemäß Artenauswahl anzupflanzen sind. Dies dient der landschaftsbildverträglichen Integration der Sammelcontainer sowie Abfall- und Recyclingbehälter in das Orts- und Straßenbild und trägt zur ökologischen Aufwertung sowie zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

## **6. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Die **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG**, die in der Anlage der Begründung beigelegt ist, kommt zu dem Fazit, dass mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen umweltrelevanten Veränderungen zu erwarten sind. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Begründung nachfolgend berücksichtigt.

Die Aufstellung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich sind. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes, mit dem Ziel der moderaten Erhöhung der Verkaufsfläche innerhalb des bestehenden Gebäudes, wird keine über der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes hinausgehenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unmittelbar berührt. Aufgrund dessen wird keine weitere Betrachtung der Belange an dieser Stelle vorgenommen, siehe Anhang.

Ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht vorgenommen, insofern wird auf § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB verwiesen.

## **7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Durch die vorliegende 5. Änderung ergeben sich keine Änderungen, welche die Wasserwirtschaft oder den Grundwasserschutz betreffen.

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wurde die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

## **7.1 Hochwasserschutz**

### **7.1.1 Überschwemmungsgebiet**

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

### **7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem entsprechenden Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

### **7.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)**

Vorliegend nicht zutreffend.

## **7.2 Wasserversorgung**

### **7.2.1 Bedarfsermittlung**

Keine Änderung zum ursprünglichen Bebauungsplan. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes entsteht kein zusätzlicher Wasserbedarf.

### **7.2.2 Wassersparnachweis**

Keine Änderung zum ursprünglichen Bebauungsplan.

### **7.2.3 Deckungsnachweis**

Keine Änderung zum ursprünglichen Bebauungsplan. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Trinkwasser. Alle Leitungen sind bereits im Bestand vorhanden.

### **7.2.4 Technische Anlagen**

Keine Änderung zum ursprünglichen Bebauungsplan. Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind bereits im Bestand vorhanden.

## **7.3 Grundwasserschutz**

### **7.3.1 Schutz des Grundwassers**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

### **7.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbers, Rainrod“ (TWS-Nr. 11.075). Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzverordnung sind zu beachten.

### **7.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

#### **7.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>2</sup>:

##### *Flächenversickerung*

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

##### *Muldenversickerung*

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

##### *Schachtversickerung*

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

##### *Rohrversickerung*

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

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

#### **7.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

#### **7.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

#### **7.3.7 Bemessungsgrundwasserstände**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

---

<sup>2</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

### **7.3.8 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

### **7.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst**

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

## **7.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

### **7.4.1 Gewässerrandstreifen**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

### **7.4.2 Gewässerentwicklungsflächen**

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

### **7.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben im Plangebiet.

### **7.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern**

Keine.

## **7.5 Abwasserbeseitigung**

### **7.5.1 Gesicherte Erschließung**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan. Die Erschließung ist bereits im Bestand vorhanden und damit gesichert.

### **7.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan. Die Anforderungen sind bereits im Bestand erfüllt.

#### **7.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan. Die Leistungsfähigkeit ist bereits im Bestand gegeben.

#### **7.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan. Die Anforderungen sind bereits im Bestand erfüllt.

#### **7.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

#### **7.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

#### **7.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan. Die Entwässerung ist bereits im Bestand vorhanden.

#### **7.5.2.6 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

#### **7.5.2.7 Kosten und Zeitplan**

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich eine Anpassung der zulässigen Verkaufsflächenzahl vorgenommen. Diese zieht keine äußeren baulichen Maßnahmen nach sich.

### **7.6 Abflussregelung**

#### **7.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

#### **7.6.2 Hochwasserschutz**

Entfällt.

#### **7.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

Entfällt.

#### **7.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

#### **7.6.5 Starkregen**

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *hoch* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet. Das Plangebiet wird im Bereich der Straße *Märzwiese* durch Fließpfade tangiert. Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist orientieren sich die Fließpfade an den bereits bestehenden Strukturen. Da durch die 5. Änderung keine Veränderungen an der Gebäudestruktur oder Freiflächengestaltung vorgenommen werden, können die Fließpfade bei Starkregenereignissen weiter bestehen bleiben.

Abb. 12: Starkregenviewer Hessen, HLNUG (Abruf: 10/2025)



#### 7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und abgeschlossenen Entwicklung des Gebietes.

#### 8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

##### *Altlasten*

Der Stadt Schotten sind keine Altstandorte oder Altlasten im Plangebiet bekannt. Die 5. Änderung umfasst lediglich eine Anpassung der Verkaufsflächenzahl und bereitet keinen weiteren Eingriff vor.

##### *Baugrund*

##### *Vorsorgender Bodenschutz*

Entfällt. Die 5. Änderung umfasst lediglich eine Anpassung der Verkaufsflächenzahl und bereitet keinen weiteren Eingriff vor.

## **9. Kampfmittel**

Der Stadt Schotten liegen keine Informationen über Kampfmittel im Plangebiet vor. Die 5. Änderung umfasst lediglich eine Anpassung der Verkaufsflächenzahl und bereitet keinen weiteren Eingriff vor. Alle Gebäude und baulichen Anlagen sind bereits im Bestand vorhanden.

## **10. Stellplatzsatzung**

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Schotten in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

## **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.

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan. Die 5. Änderung umfasst lediglich eine Anpassung der Verkaufsflächenzahl und bereitet keinen weiteren Eingriff bzw. keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen vor.

## **12. Technische Infrastruktur**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

Im Nordwesten des Plangebietes im Bereich der Straße *Märzwiese* befindet sich eine unterirdische 20 kV-Leitung.

## **13. Denkmalschutz**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan. Der Stadt Schotten sind keine Bodendenkmäler bekannt.

## **14. Bodenordnung**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

## 15. Flächenbilanz

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

|                                              |                             |
|----------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>   | <b>10.272 m<sup>2</sup></b> |
| Sondergebiet                                 | 6.844 m <sup>2</sup>        |
| Öffentliche Verkehrsfläche                   | 1.498 m <sup>2</sup>        |
| Wohnweg                                      | 223 m <sup>2</sup>          |
| Flächen für den Lärmschutz (Wall)            | 637 m <sup>2</sup>          |
| Flächen für Natur und Landschaft (Streuobst) | 1.070 m <sup>2</sup>        |

## 16. Anlagen

- Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, 10/2025
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG, Planungsbüro Fischer, 10/2025

Planstand: 14.10.2025

Projektnummer: 25-3044

Projektleitung: M. Wolf, Dipl.-Geograph (Stadtplaner AKH / SRL)

N. Spory, M. Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)