

Stadt Schotten, Stadtteil Breungeshain

Begründung

Bebauungsplan

„Taufsteinhütte“ – 1. Änderung und Erweiterung

Vorentwurf

Planstand: 13.10.2025

Projektnummer: 22-2760

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

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

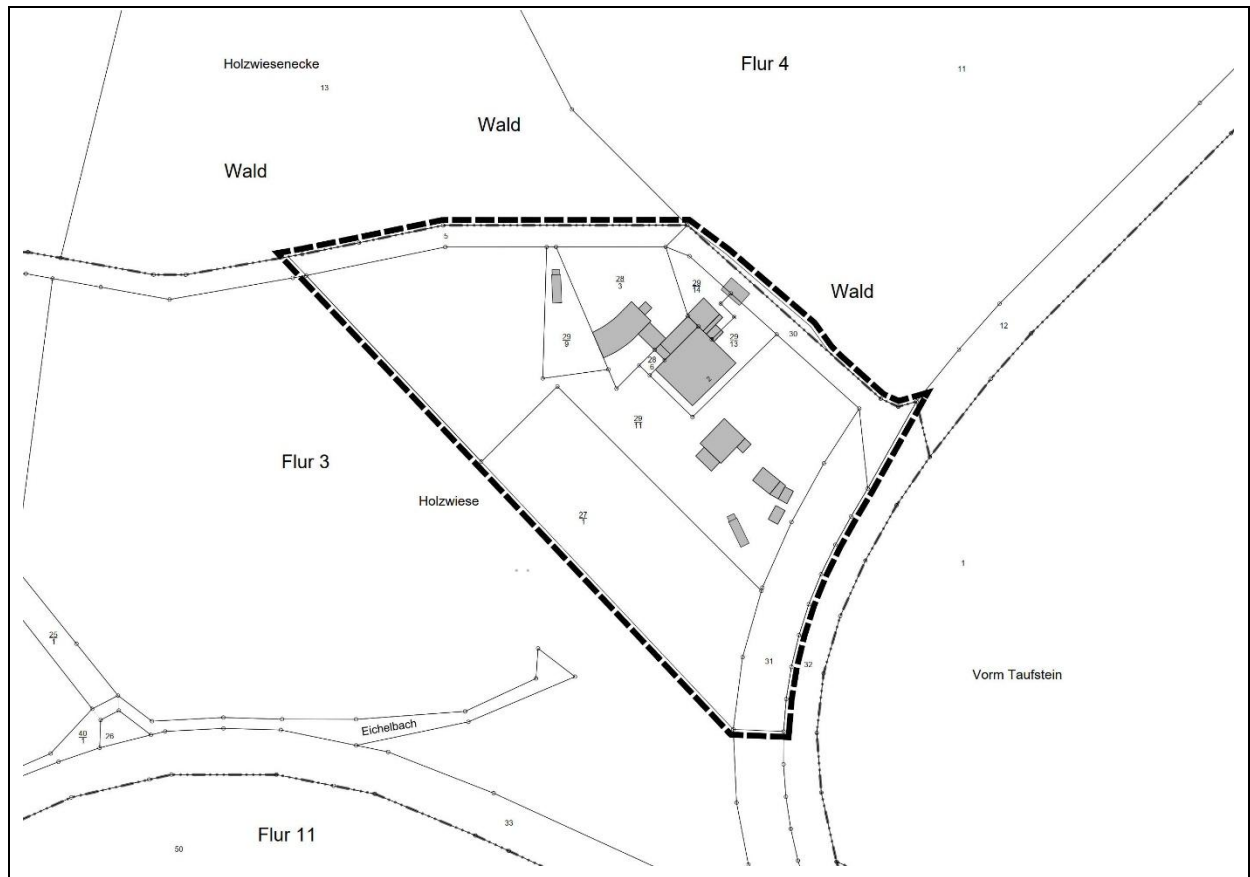
Inhalt

1. Vorbemerkungen	5
1.1 Planerfordernis und -ziel	5
1.2 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	8
1.3 Übergeordnete Planung	9
1.3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010	9
1.3.2 Flächennutzungsplan	10
1.3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan	10
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.5 Verfahrensart und -stand	11
2. Städtebauliche Konzeption	12
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
3.1 Straßen und Verkehrsflächen	13
3.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	13
4. Inhalt und Festsetzungen	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)	14
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
4.4 Verkehrsflächen	16
4.5 Öffentliche und private Grünflächen	16
4.6 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen	17
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	18
6. Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)	18
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	19
7.1 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	20
7.2 Artenschutz und Schutzgebiete	21
7.3 Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen	22
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
8.1 Hochwasserschutz	22
8.1.1 Überschwemmungsgebiet	22
8.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	22
8.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)	22
8.2 Wasserversorgung	22

8.2.1	Bedarfsermittlung	22
8.2.2	Wassersparnachweis	23
8.2.3	Deckungsnachweis.....	23
8.2.4	Technische Anlagen	23
8.3	Grundwasserschutz	23
8.3.1	Schutz des Grundwassers	23
8.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	23
8.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung	23
8.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser	24
8.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden	24
8.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes	25
8.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	25
8.3.8	Bauwerke im Grundwasser	25
8.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	25
8.4	Schutz oberirdischer Gewässer	25
8.4.1	Gewässerrandstreifen	25
8.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	25
8.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	25
8.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern	25
8.5	Abwasserbeseitigung	25
8.5.1	Gesicherte Erschließung	25
8.5.2	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung	25
8.6	Abflussregelung	26
8.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer	27
8.6.2	Hochwasserschutz	27
8.6.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	27
8.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	27
8.6.5	Starkregen	27
8.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft.....	28
9.	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	28
10.	Brandschutz.....	28
11.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	30
12.	Immissionsschutz	31
13.	Denkmalschutz	31
14.	Bodenordnung.....	31
15.	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	31
16.	Flächenbilanz.....	32

17. Anlagen 33

Abb. 1: Übersichtskarte Plangebiet



Die externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Schotten stellt eine nachrichtliche Übernahme des bisher rechtskräftigen Planes dar und wird nur auf der Plankarte abgebildet.

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Gegenüber der Ursprungsplanung aus dem Jahr 2004 haben sich durch die Errichtung der Übernachtungsfässer und der zwei Chalets Diskrepanzen zu den Vorgaben des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Änderungen ergeben, die das Planungserfordernis ausgelöst haben.

Basis ist u.a. das Gespräch mit den Fachbehörden am 17.01.2022 bei der Stadt Schotten, von dem nachfolgend Auszüge zum Verständnis des Planungsanlasses aufgeführt werden:

*Die Taufsteinhütte (Gebäudebestand und Außenanlagen) grenzt direkt an das Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 „Vogelsberg“ an bzw. liegt teilweise innerhalb des FFH-Gebietes 5421-302 „Hoher Vogelsberg“ (vgl. hierzu Anlage 2 Natura-2000-Gebiete). Gemäß Grunddatenerfassung des FFH-Gebietes bzw. gemäß HALM-Viewer sind westlich, südlich und südwestlich der Taufsteinhütte Borstgrasrasen (LRT *6230) erfasst worden. Im Rahmen von Kartierungen im Jahr 2015 konnte das Vorhandensein des südlichen Borstgrasrasens bestätigt werden.*

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Taufsteinhütte“ von 2004 setzt für den westlichen Bereich seines Geltungsbereiches Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen „Borstgrasrasen“ und „Extensive Bergwiesen“ fest. Der festgesetzte Borstgrasrasen entspricht dabei der Lage des in der Grunddatenerfassung bzw. im HALM-Viewer aufgeführten Borstgrasrasens.

Im Rahmen des Termins soll geklärt werden, inwiefern Erweiterungsmöglichkeiten der Taufsteinhütte bestehen. Der Besitzer möchte die Taufsteinhütte gerne um eine Fläche mit Chalets erweitern.

Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Taufsteinhütte“

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Taufsteinhütte“ festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen „Borstgrasrasen“ und „Extensive Bergwiesen“ wurden nicht umgesetzt bzw. sind nicht mehr vorhanden. An ihrer Stelle befinden sich derzeit überwiegend Weinfässer, die für Übernachtungen gebucht werden können, sowie gärtnerisch gepflegte Außenanlagen. Im Bereich der festgesetzten Fläche für den Borstgrasrasen befinden sich Fichten und Holzstapel. Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass in diesem Bereich noch ein Borstgrasrasen vorhanden ist.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist aufgrund der bereits vorhandenen Weinfässer (Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde voraussichtlich nicht erteilt) sowie der nicht umgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen. Für die nicht umgesetzten bzw. nicht mehr vorhandenen Flächen mit der Zweckbestimmung „Borstgrasrasen“ und „Extensive Bergwiesen“ ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung durchzuführen. Der Borstgrasrasen ist in jedem Falle mindestens flächengleich innerhalb des FFH-Gebietes auszugleichen. Möglich wäre hier beispielsweise die Entbuschung mit anschließender fachgerechter Pflege eines verbrachten Borstgrasrasens. Hier ist darauf zu achten, dass keine Verpflichtung des Landes Hessen zur Aufwertung / zum Erhalt von Borstgrasrasen gemäß Maßnahmenplan besteht. Auf diesen Flächen kann formal keine Aufwertung und damit kein Ausgleich umgesetzt werden. Hinweise und Informationen können ggf. bei der LPV bzw. beim Naturschutzgroßprojekt Vogelsberg erfragt werden.

Erweiterungsmöglichkeiten der Taufsteinhütte

Geplant ist die Erweiterung der Taufsteinhütte um einen Bereich, der Chalets aufweist. Die UNB weist darauf hin, dass die folgende Reihenfolge im Rahmen der Vorplanungen einzuhalten ist:

- Alternativenprüfung (Ist es möglich, dass die Erweiterung außerhalb des FFH- sowie des Vogelschutzgebietes stattfinden kann?)
- Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung (bei Planungen innerhalb sowie direkt angrenzend an das FFH- sowie Vogelschutzgebiet; je nach Lage des Planbereiches sind floristische und faunistische Erfassungen erforderlich – diese können im Frühjahr und Frühsommer 2022 durchgeführt werden; Critical Loads sind zu beachten / bewerten)

Die Borstgrasrasen (sowohl die im Bestand vorhandenen als auch die in der Grunddatenerfassung aufgeführten) stellen absolute Tabuflächen dar. Eine Genehmigung zur Umnutzung dieser Flächen kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Erweiterungsmöglichkeiten bestehen (vorbehaltlich der floristischen und faunistischen Erfassungen) im nördlichen Teil der Außenanlage der Taufsteinhütte. Eingriffe in den Wald sollten vermieden werden, da hier ansonsten forstrechtliche Belange betroffen werden. In diesem Falle wäre ein weiterer Ortstermin mit der zuständigen Forstbehörde unabdingbar. Ggf. wäre auch eine kleine Erweiterung in Richtung Westen möglich, insofern keine LRT-Flächen betroffen werden. In diesem Falle wäre eine Besucherlenkung (z.B. durch eine begrünte Einzäunung) unabdingbar. Am wenigsten konfliktreich gestaltet sich eine Erweiterung innerhalb der vorhandenen Umzäunung. Eine ggf. erforderliche Zurücknahme von Fichten stellt aus naturschutzrechtlicher Sicht einen voraussichtlich geringen Eingriff dar. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Konflikte durch eine mögliche Beleuchtung ist zu vermeiden.

Die UNB wird dem Planungsbüro Fischer faunistische Daten z.B. hinsichtlich vorhandener Avifaunadaten als Grundlage für die Alternativenprüfung sowie die weiteren Planungen zur Verfügung stellen.

Nachträgliche Ergänzungen der Unteren Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises

(E-Mail vom 14.02.2022):

Unabhängig von einer Erweiterung des Bestandes erfordert auch die Festsetzung des Ist-Zustandes im Verfahrensbereich des Bebauungsplanes „Taufsteinhütte“ eine Anpassung des Bebauungsplanes mit Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung, da

- Die Ausgleichsfläche nicht wie festgesetzt umgesetzt wurde,
- der zum Erhalt festgesetzte Borstgrasrasen im FFH-Gebiet liegt und bereits Gegenstand der Grunddatenerfassung gewesen. Die Beeinträchtigung des Borstgrasrasens durch eine Fehlnutzung stellt damit die Beeinträchtigung eines Schutzgutes des FFH-Gebietes dar.

Es besteht die Möglichkeit, dass auf Grund der Kleinflächigkeit der Fläche die Beeinträchtigung nicht erheblich ist. Dies ist im Zuge einer FFH-Verträglichkeitsprüfung zu belegen. Sofern die Beeinträchtigung als unerheblich bemessen werden kann, kann eine externe Ausgleichsfläche im selben FFH-Gebiet als Ersatz gewählt werden. Da ein zusätzlicher Ausgleichsanspruch für die nicht umgesetzte Ausgleichsfläche besteht, bietet es sich in diesem Zusammenhang an, eine große Wiederherstellungs-/Aufwertungsmaßnahme für Borstgrasrasen umzusetzen, um den bestehenden Ausgleichsanspruch des Bebauungsplanes sowie den Ersatz für die beeinträchtigte LRT-Fläche zusammenzufassen.

Dies gilt ausschließlich für die bestehende Verfahrensfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Wie im Protokoll korrekt vermerkt, kann keine Genehmigung für eine Erweiterung in die angrenzenden LRT-Flächen des FFH-Gebietes in Aussicht gestellt werden.

Sollte sich bei einer FFH-Verträglichkeitsprüfung Erheblichkeit ergeben, muss der beeinträchtigte Borstgrasrasen voraussichtlich an gleicher Stelle wiederhergestellt werden. In diesem Fall bittet die UNB um vorzeitige Kontaktaufnahme zwecks Abstimmung mit Oberen Naturschutzbehörde als zuständige Behörde für das Schutzgebietsmanagement.

Sofern keinerlei Anpassung des Bebauungsplanes in Erwägung gezogen wird, muss die Ausgleichsfläche wie dargestellt umgesetzt und der Borstgrasrasen wiederhergestellt werden.

Diese Themen und die Diskrepanzen zwischen Bestand und Planungsvorgabe sind dann auf weiteren Terminen bei der Stadt und beim Landkreis mit den zuständigen Fachbehörden erörtert worden (Landrat, Kreisbauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde). Lösungsansätze zu den naturschutzrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und städtebaulichen Anforderungen für dieses Gebiet haben weitere faunistische und floristische Untersuchungen in den Jahren 2023 und 2024 und zusätzliche Arbeitsschritte für die Erstellung des Vorentwurfes des vorliegenden Bebauungsplanes nach sich gezogen, die jetzt in der modifizierten Bebauungsplanänderung Berücksichtigung finden sollen.

Bei der vorliegenden Begründung geht es nicht um die grundsätzliche Standortbegründung und um die Planungsvorgaben in Form von textlichen Festsetzungen für den Bereich Taufsteinhütte, sondern um die Sicherung der städtebaulich vertretbaren aktuellen Nutzungen und die bauplanungsrechtliche Sicherung der baulichen Anlagen.

Die wesentliche Punkte der Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind:

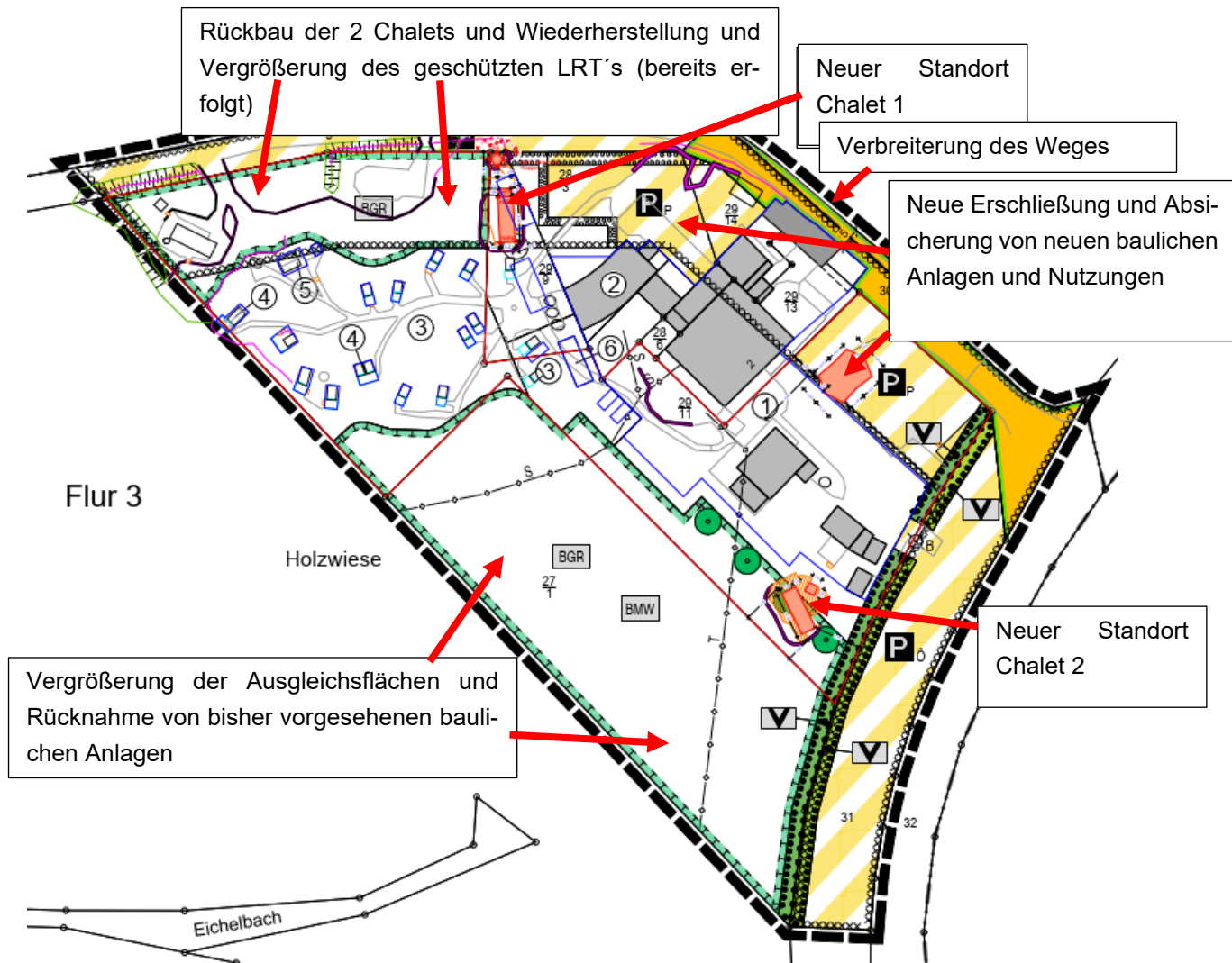
- Die Verlagerung der zwei Chalets und der damit verbundene Rückbau der bisherigen Chaletstandorte.
- Deutliche Vergrößerung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (zentrale südwestlicher Bereich).
- Spezielle Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen für geschützte Lebensraumtypen (LRT) (im Nordwesten).
- Bauplanungsrechtliche Absicherung von neuen baulichen Anlagen im Bereich der Taufsteinhütte (v.a. die Übernachtungsweinfässer, Veranstaltungszelt im Parkplatzbereich).
- Verlagerungen von Wegebeziehungen und Besucherlenkung und
- Modifizierung der Nutzungsflächen im Bereich der bisher vorhandenen Parkplatzflächen.

Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist es, die Sondergebietsfläche nach Nordwesten hin behutsam und landschaftsgerecht zu erweitern und weitere Übernachtungsmöglichkeiten und Erholungseinrichtungen zu etablieren. Gleichzeitig werden der heutige Gebäudebestand und die vorhandenen Nutzungen mit den bisherigen Vorgaben des Bebauungsplanes erfasst, angeglichen und gesichert. Der nordöstliche Weg (Flurstück 30) wird aufgrund der baulichen Anlagen etwas nach Nordosten hin verbreitert, so dass er mit Betriebsfahrzeugen des Forstes befahren werden kann. Durch diese Planänderungen werden die Grundzüge des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes berührt, zumal die bisher festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Teilbereichen überplant und an anderer Stelle neu ausgewiesen werden müssen. Durch die Verlagerung der Chalets erfolgt ein Rückbau der bisherigen Standorte und somit eine deutliche Vergrößerung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit speziellen Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Lebensraumtypen. Die Planziele gelten auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Auf der nachfolgende Karte (Abb.2) werden die wesentlichen Änderungspunkte nochmal aufgeführt.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der zahlreichen Abstimmungsergebnisse mit den Kreisbehörden und die daraus resultierenden Änderungen in der Planung zusammenfassend aufgeführt:

Abb.2: Veränderungen



Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Taufsteinhütte“ – 1. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Taufsteinhütte“ von 2004 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.2 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 2,17 ha (ohne externe Ausgleichsfläche). Die Lage des Gebietes befindet sich nördlich der Ortslage Breungeshain im Außenbereich.

Der Geltungsbereich ist der Übersichtskarte Abb.1 zu entnehmen und umfasst von der Gemarkung Breungeshain folgende Flurstücke: Flur 3, Flurstücke 5tlw., 27/1tlw., 28/3, 28/6, 29/9, 29/11, 29/13, 29/14, 30 und 31tlw. sowie in der Flur 4 das Flurstück 11tlw.

Die Flurbezeichnung lautet: Taufsteinhütte, Holzweise, Galgenberg

Externe Ausgleichsfläche: Gemarkung Schotten, Flur 9, Flst. 24tlw.

Exposition: Der Geltungsbereich liegt überwiegend auf einem Hochplateau und fällt leicht nach Südwesten.

Nutzungen: Bebauung, Grünflächen, Parkplätze, Grünland, Nebenanlagen, Wege.

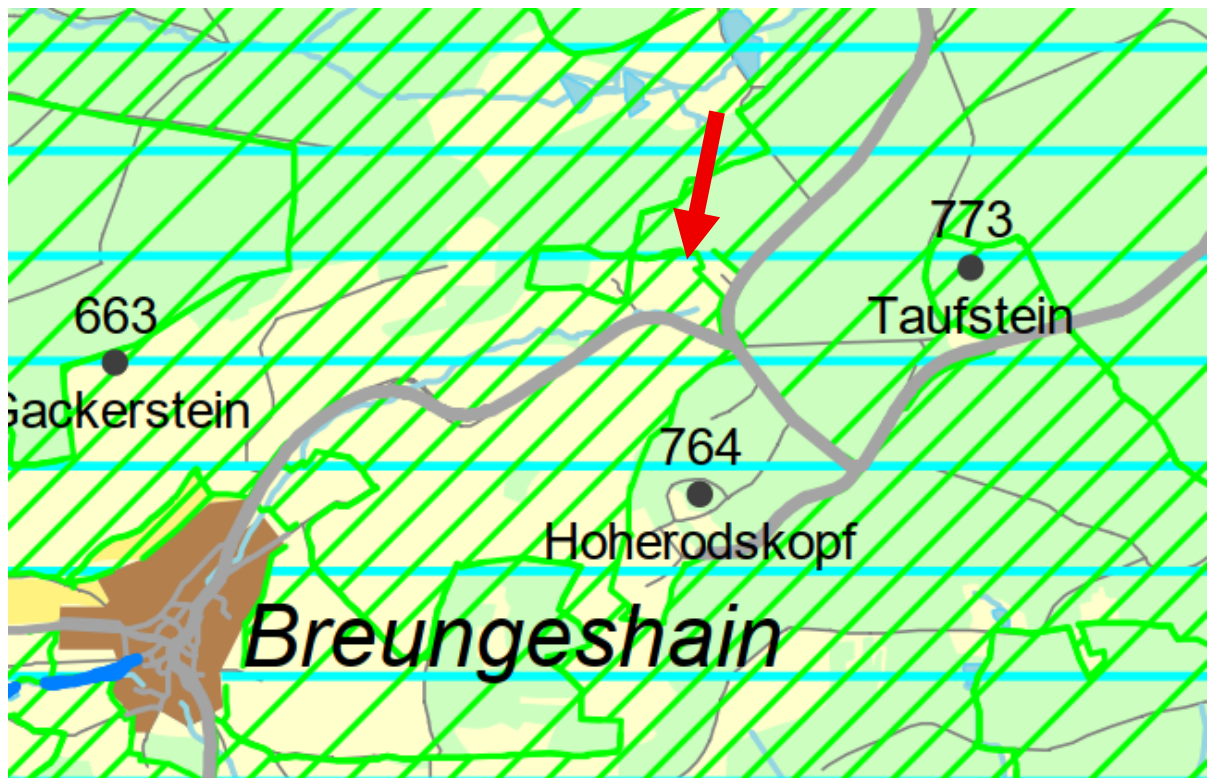
Geplante Ausweisung: Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung Erholungs- und Hotelanlage Taufsteinhütte, Übernachtung Weinfass, Chalet, Chalet-Sauna/Sanitär sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

1.3 Übergeordnete Planung

1.3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 legt für das Plangebiet Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) und Vorranggebiet Natur und Landschaft (6.1.1-1) sowie Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) fest (siehe Abb. 3). Die bestehenden baulichen Anlagen sind nicht als VRG Natur und Landschaft dargestellt, so dass durch die Planänderung nur Grundsätze der Raumordnung betroffen sind. Dem raumordnerischen Ziel VRG Natur und Landschaft wird durch die Umweltprüfung und Festsetzung im Bebauungsplan Rechnung getragen, so dass davon ausgegangen wird, dass die Bebauungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Abb. 3: Regionalplan Mittelhessen 2010

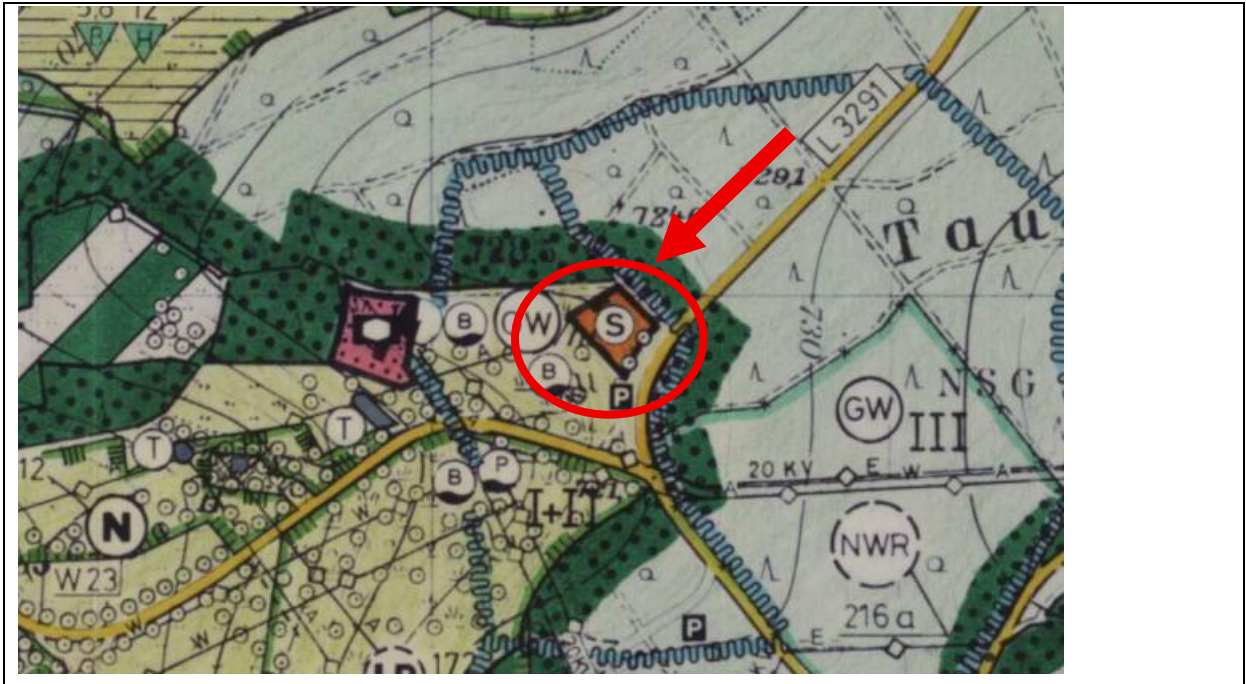


Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Eigene Darstellung, genordet, ohne Maßstab)

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schotten für den Bereich der Taufsteinhütte aus dem Jahr 2004 wird an die neuen Flächenaufteilungen angepasst und im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB geändert.

Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan



1.3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

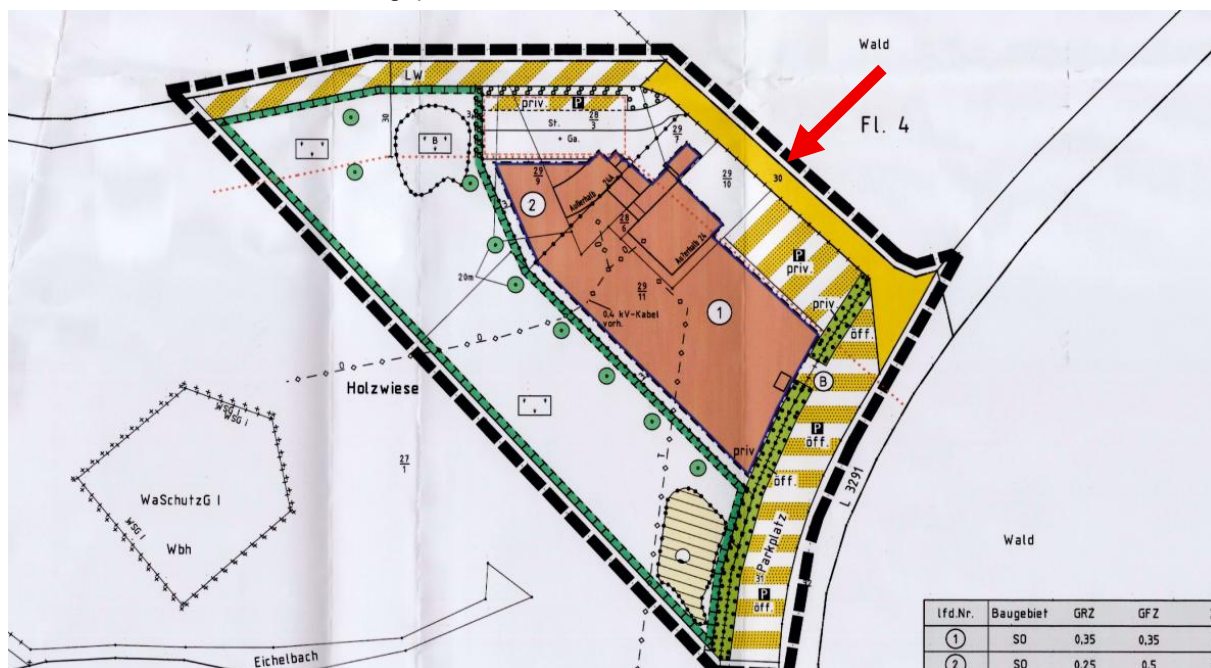
Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst vollständig den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2004. Lediglich im Nordosten wird der Geltungsbereich minimal für die Wegeverbreiterung nach Norden hin erweitert (Abb. 5, siehe Pfeil).

1.4 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.

Abb. 5: Ausschnitt des Bebauungsplanes „Taufsteinhütte“ aus dem Jahr 2004



Der vorliegende Bebauungsplan liegt außerhalb der Ortslage Breungeshain und ist standortort- und funktionsgebunden. Der Ansatz der Nachverdichtung wurde allerdings auch im vorliegenden Planverfahren angewendet und die Verdichtung im Bestand vorgenommen.

1.5 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	06.03.2025 Bekanntmachung* 18.10.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB	22.10.2025 – 25.11.2025 Bekanntmachung 18.10.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB	Frist analog § 3(1) BauGB Anschieben 17.10.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB	Bekanntmachung
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB	Anschieben Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau

Die Bauleitplanverfahren (Qualifizierter Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes) werden im Regelverfahren mit Umweltprüfung und mindestens zwei Verfahrensschritten (§ 3 und § 4 BauGB) durchgeführt.

2. Städtebauliche Konzeption

Die ursprüngliche Konstellation des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahre 2004 ist auch für die vorliegende erste Änderung das Grundkonzept der bestehenden und geplanten Nutzung. Als maßgebliche Änderung sind in erster Linie die im westlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Weinfässer dazugekommen, die der Übernachtung dienen und das Tourismusangebot im Bereich des Hoyerodskopfes beziehungsweise der Taufsteinhütte bereichern. Diese Übernachtungsmöglichkeiten sind jahreszeitlich beschränkt und werden sehr gut angenommen. Die in der Plankarte dargestellten Bauflächen für die einzelnen Weinfässer entsprechend dem heutigen Bestand und sind auf Basis einer Einmessung in den Bebauungsplan mit übernommen worden. Durch die Festsetzung einer Grundfläche in Kombination mit der Darstellung einer Baugrenze ist der Eingriff in den sensiblen Naturraum sehr restriktiv vorgenommen wurden. Ziel ist es, die Flächen zwischen den Weinfässern möglichst naturnah zu gestalten, um dem Besucher den besonders schützenswerten Naturraum näherzubringen. Auch die Wegeverbindung zwischen den Weinfässern und den sanitären Anlagen sind derzeit alle naturnah gestaltet, sodass der Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum reduziert wurde. Neben den Weinfässern werden noch 2 Chalets mit Angeboten, die im Norden und Südosten, angrenzend zu den weiteren bisher Bebauungsplan ausgewiesen Gebäude und Nutzungen, dargestellt werden. Auch hier gilt aufgrund der Lage die Chalets im Naturraum das Umfeld der Chalets so naturnah wie möglich zu gestalten.

Die bisherigen Nutzung im Bereich des Sondergebietes 1 und 2 (die eigentliche Taufsteinhütte) werden über die bisherigen Baugrenzen erfasst, jedoch ist die Darstellung der Baugrenzen restriktiver wie im bisher rechtskräftigen Bebauung vorgenommen worden. Auch der bisher angedachte Feuerlöschteich im Süden des Geltungsbereichs wird bei der ersten Änderung nicht mehr dargestellt und als Planung zurückgenommen, da zum einen die Notwendigkeit nicht mehr gegeben ist und die naturschutzrechtliche Aufwertung dieser Fläche im Vordergrund steht.

Die bisher dargestellten Parkplatzflächen entlang der Landesstraße 3291 werden 1 zu 1 übernommen, während die Parkplatzflächen im Bereich der Taufsteinhütte minimal geändert und den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. In einem Teilbereich der Parkplatzfläche steht heute ein Veranstaltungszelt, so dass dies ist auch über Baugrenzen innerhalb des Sondergebietes erfasst und planungsrechtlich gesichert wird.

Die verkehrliche Erschließung des gesamten Geländes wird ebenfalls komplett aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, mit der Ausnahme, dass im Bereich des Flurstückes 30 im Nordosten eine geringfügige Verbreiterung des Waldweges von 2,5m beziehungsweise der Erschließungsstraße vorgesehen wird. Dies entspricht auch dem heutigen Verlauf des Weges, der aufgrund der Errichtung von Nebenanlagen etwas nach Nordosten verschoben werden musste.

Als weitere maßgebliche Änderung ist die Ausweisung der Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu bewerten. Aufgrund der unter Kapitel 1 aufgeführten Vorgeschichte legt die erste Änderung des Bebauungsplans nun den Schwerpunkt auf die Entwicklung der gesetzlich geschützten Borstgrasrasen im nördlichen Bereich beziehungsweise im südwestlichen Bereich. Die Fläche im Norden wurde durch bauliche Maßnahmen verändert, sodass das kleine degradierte Areal des Borstgrasrasen beeinträchtigt wurde. Im Jahre 2024/2025 erfolgte ein kompletter Rückbau der anthropogenen Maßnahmen (Versetzung der Hütten und Rückbau der Anschüttungen und Zäune) und die Fläche wird nun gegenüber der bisherigen Schutzgebietsdarstellung durch Pflegemaßnahmen deutlich vergrößert. Auch die südwestlichen Flächen haben sich in Richtung eines Borstgrasrasens entwickelt, sodass die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans an die aktuelle Entwicklung dieser Grünlandfläche angepasst wurden. Gleichzeitig wurden auch Teilbereiche von der

Sondergebietsdarstellung zurückgenommen und damit die Ausgleichsfläche in diesem Bereich vergrößert. Gegenüber der bisherigen Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen jedoch die bestehenden Weinfässer im Bereich einer bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahme, sodass diese Eingriff ein Defizit verursacht, das durch externe Ausgleichsmaßnahmen oder Ökokontomaßnahmen ausgeglichen werden muss. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen und auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen, die grundlegend überarbeitet und neu festgesetzt werden.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

3.1 Straßen und Verkehrsflächen

Das bestehende Erschließungskonzept für die Taufsteinhütte wird durch die vorliegende 1.Änderung nicht verändert. Der nordöstliche Weg (Flurstück 30) wird aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen etwas nach Nordosten hin verbreitert, so dass er mit Betriebsfahrzeugen des Forstes befahren werden kann.

Die übrigen im Plangebiet verlaufenden land-/forstwirtschaftlichen Wirtschaftswege werden auch in der Zukunft aufrechterhalten und ermöglichen die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Waldgebiete.

3.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Die bestehenden Parkplätze im Bereich der Taufsteinhütte werden durch die vorliegende 1.Änderung nicht verändert bzw. nur leicht an den heutigen Bestand angepasst und modifiziert.

Die öffentlichen Parkflächen sind frei zugänglich und befinden sich im Bereich der Landesstraße. Die privaten Parkplätze dienen den Besuchern der Taufsteinhütte, den Übernachtungsgästen und den Angestellten.

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

Zur Ausführung dieser Grundnormen 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 die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgenommen worden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Taufsteinhütte“ - 1.Änderung und Erweiterung werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Taufsteinhütte“ ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Ausweisung eines Sondergebietes (SO) im Sinne § 11 BauNVO Zweckbestimmung Erholungs- und Hotelanlage, Übernachtung Weinfass, Chalets und Chalet-Sauna und Sanitärgebäude, das dem Fremdenverkehr (Tourismus) und der Fremdenbeherbergung dient. Zulässig sind

- Hotel
- Schank- und Speisewirtschaften, Restaurant
- Betrieb des Beherbergungsgewerbes
- Läden für die Vermarktung regionaler Produkte
- Gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Für das Sondergebiet gilt: Für die innerhalb des Sicherheitsabstandes zum Wald liegenden überbaubaren Grundstücksflächen gelten die unter 4.2 der Festsetzungen genannten Einschränkungen (innerhalb des Sicherheitsabstandes sind unzulässig: Gebäude, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen oder dienen können mit folgenden Ausnahmen:

Bestandsschutz genießende Gebäude

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze).

4.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)

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

Zum Maß der baulichen Nutzung hält die vorliegende Bebauungsplanänderung daher an der Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR), der Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossfläche (GF), Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) sowie die Bauweise und den Haustypen fest. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine der Ortslage und der geplanten Nutzung angemessene moderate bauliche Verdichtung ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR)

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

Sondergebiete

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und Grundfläche orientieren sich an der Bestandssituation innerhalb des Bereiches Taufsteinhütte. Entsprechend des Bestandes und der Grundstücksgrößen wird für das SO_{EH} eine **GRZ** von **0,25** und **0,35** festgesetzt. In den übrigen Bereichen werden nur absolute Zahlen in Form einer **Grundfläche** (GR) festgesetzt. Die Grundfläche gibt an, wie viel m² Grundfläche innerhalb des Baufensters zulässig sind. Die Varianz ist je nach Nutzung und Bauweise zwischen 8m² und 55m² in der Nutzungsschablone festgelegt. Mittels der vorgenommenen Festsetzungen kann eine optimale Eingriffsminimierung in den sensiblen Naturraum gewährleistet werden. Über den Bestand

hinaus sind keine Erweiterungen vorgesehen.

Die Vorgaben liegen unter den (Orientierungswerten (früher Obergrenzen)) des § 17 BauNVO.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,52 / 0,375$ überschritten werden. Dies gilt aber nur für die Bereiche der Taufsteinhütte und den in den Sondergebieten 1 und 2 vorhandenen baulichen Anlagen. Im Bereich der Chalets und Weinfässer sind keine zusätzlichen Nebenanlagen zulässig.

Mit der baufeldweisen Festlegung einer maximalen GR für die Weinfässer und Chalets werden die möglichen Gebäudegrößen für die Gebäude implizit begrenzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl ergibt sich zudem aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und soll im Zusammenhang mit der Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine optimale Ausnutzung der Bebauung schaffen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO die Geschossflächenzahlen (GFZ) auf ein Maß von **GFZ 0,35 und 0,5** fest.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Das Plangebiet umfasst den Bereich der Taufsteinhütte, die in den Naturraum integriert ist. Der Bereich ist durch zahlreiche Gehölzstrukturen und Wald eingegrünt, jedoch sind die südlichen und südwestlichen Bereiche durch einen Übergang in die freie Landschaft geprägt. Aus diesen Gründen ist neben der Zahl der Vollgeschosse eine zusätzliche Traufhöhenfestsetzung der Gebäude erforderlich, um den Gebiets- und Landschaftscharakter zu bewahren. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

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

Daher wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wie folgt festgelegt: SO 1 = I Vollgeschoss, SO = II Vollgeschosse. Die Festsetzungen erfolgen gemäß dem heutigen Bestand. Die übrigen Sondergebiete werden ebenfalls mit einem Vollgeschoss festgesetzt, entspricht ebenfalls dem Bestand. Nur im SO 8 wird anstelle einer Vollgeschossfestsetzung die Oberkante der Gebäude (2,5m) als Restriktion festgelegt.

Festsetzung zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist das Vollgeschoss „nach oben hin“ theoretisch unbegrenzt. Im Rahmen der vorliegenden Planung und zum jetzigen Planungszeitpunkt sind zusätzliche Höhenfestsetzungen (z.B. die Traufhöhe) mit in die Planung aufgenommen worden. Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Höhenfestsetzung ergibt sich zwingend, aufgrund von Topographie, des Naturraumes, der Schutzgebiete und der vorhandenen Bebauung im Übergang in die freie Landschaft. So sind für die Bereiche der Weinfässer die „Gebäude“ mit 2,50m festgelegt, gleiches gilt für die Chalets-Sauna-Bereiche, die aufgrund der speziellen Konstruktion ebenfalls eine Höhe der Oberkante des Gebäudes von 2,50m aufweisen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt für das gesamte Gebiet eine **offene Bauweise** i.S.d. § 22 Abs.2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und der Gebietscharakter weiterverfolgt wird (keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Plan).

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung definiert auch für den Bereich der Weinfässer die überbaubaren Grundstücksflächen. Diese werden sehr restriktiv festgelegt. Für den übrigen Bereich werden die Baufenster gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan etwas enger festgelegt, um den Eingriff in Natur und Landschaft weiter zu minimieren.

Innerhalb des Baufensters dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO die Gebäude und Gebäudeteile errichtet werden, dazu zählen auch Garagen und Nebenanlagen (gilt für SO 1 und 2). Allerdings schränkt die textliche Festsetzung 1.3 auch die Errichtung von Carports und Pkw-Stellplätze ein und lässt diese ebenfalls nur innerhalb der Baugrenzen zu.

4.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen fest. Das Flurstück 30 im Nordosten des Geltungsbereich ist die offizielle Zufahrt von der südöstlich angrenzenden Landesstraße aus. Diese Erschließungsstraße geht im Norden in den forstwirtschaftlichen beziehungsweise landwirtschaftlichen Weg über. Das Plankonzept nimmt keine Änderungen an den Verkehrsflächen (Straße und Feldwege) vor.

Darüber hinaus werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche und private Parkflächen“ festgesetzt. Die „öffentliche Parkflächen“ liegen im Osten parallel zur Landesstraße und werden von Besuchern der Taufsteinhütte beziehungsweise als Ausgangspunkt für Wanderungen im Bereich des Hoherodskopfes genutzt. Die übrigen Parkplätze im Bereich der Taufsteinhütte sind als private Parkplätze im Bebauungsplan deklariert und dienen den Besuchern der Taufsteinhütte, der Weinfässer beziehungsweise der weiteren Einrichtungen sowie den angestellten dieser Einrichtungen.

4.5 Öffentliche und private Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt im östlichen Bereich des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ fest (Bestandssicherung). Bauliche Anlagen sind auf der Fläche nicht zulässig.

4.6 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Da der Eingriff nicht vermeidbar ist, gilt zunächst die Regelung der Eingriffsminimierung, bevor das Resteingriffsdefizit kompensiert und ausgeglichen werden muss.

Als Ersatz für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Gartenrotschwanzes sind drei geeignete Nistmöglichkeiten vorzugsweise in einem bestehenden bzw. entstehenden Gehölzbestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen (TF 1.4.2). Die Festsetzung wurde aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bzw. Umweltbericht übernommen und stellt einen funktionalen Ausgleich für die Beeinträchtigung dieser Art dar.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die neu geplante funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. (TF 1.4.3). Die Festsetzung ist aufgrund der Lage des Gebietes im Außenbereich und den angrenzenden Schutzgebieten als Eingriffsminimierung erforderlich.

Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 6m² sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (TF 1.4.4). (Hinweis: Siehe auch Ausführungen in der Begründung/Umweltbericht und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag).

Weitere landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß Planzeichen 13.2.1 PlanZV gelten für die Anpflanzungsflächen im Sondergebiet und Parkplatzbereich folgende Maßnahmen (TF 1.5.1): Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke, Pflanzfläche pro Strauch 2qm. Arten siehe Artenauswahl 4.1. Mit der Festsetzung soll eine Eingrünung und ein Puffer zur nördlich angrenzenden Waldfläche geschaffen werden.

Außenwände von geschlossenen Fassaden bei Wohngebäuden und Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen einzugrünen (TF 1.5.2). Ausnahme: Sofern die Fassade aus Holz gestaltet ist, kann von einer Begrünung abgesehen werden. Die Festsetzung erfolgt aus Gründen der Eingriffsminimierung in das Landschaftsbild.

Die Außenwände von gewerbliche genutzten Gebäuden, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 10% beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenauswahl 4.1 zu begrünen (TF 1.5.3). Für die Pflanzungen ist ein mind. 0,5 m breites Beet vorzusehen. Ausnahme: Sofern die Fassade aus Holz gestaltet ist, kann von einer Begrünung abgesehen werden. Die Festsetzung erfolgt ebenfalls aus Gründen der Eingriffsminimierung in das Landschaftsbild.

Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Ausnahme: Im Sondergebiet kann im begründeten Einzelfall einer gewerblichen Nutzung (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit etc.) hiervon abgesehen werden (TF 1.5.4). Die Festsetzung erfolgt aus Gründen der Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt.

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 werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften aufgenommen.

In den Bebauungsplan werden die gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Planes bezüglich der bestehenden Bebauung, zur Gestaltung der Einfriedungen und der Grundstücksfreiflächen mit in die 1. Änderung und Erweiterung übernommen, aber nicht erneut begründet.

Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

(TF 2.1.1) Dachform und Dachneigung:

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 – 45°. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.

(TF 2.1.2) Dachfarbe:

Zur Dacheindeckung sind dunkle rotbraun / rot (schwarz, grau, anthrazit) Farbtöne zu verwenden. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

(TF 1.2.3) Dachaufbauten:

Giebel-, Trapez-, Spitz- und Schleppgauben sind zulässig. Die Gesamtbreite einer oder mehrerer Gauben darf 30 v. H. der jeweiligen Trauflänge (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen.

Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 1 und 3 HBO)

(TF 2.2.1) Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen aus Holz bis zu einer Höhe von 1,2m über Geländeoberkante in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.

(TF 2.2.2) Mauersockel sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig, die max. Höhe beträgt 10 cm über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche(n). Ausnahme: Wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von höheren Mauersockeln, jedoch max. 1,0m, in diesem Bereich zulässig.

(TF 2.2.3) Mauer- und Betonsockel sind zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)

(TF 2.3.1) Mind. 20% der Grundstücksfreiflächen (v.a. im Übergang zur freien Landschaft) sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25m², ein Strauch 1,5m², Artenliste siehe unter 4.1. Die gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB nach Plankarte vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

6. Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)

In den Bebauungsplan werden wasserrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG) mit aufgenommen. Ziel soll es sein, das anfallende Niederschlagswasser

vor Ort wieder zu verwerten oder dem natürlichen Kreislauf zu zuführen. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt:

Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser (einschl. Feuerlöschwasser) zu verwenden (vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten und soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird).

Die Festsetzung ist ein Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

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

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

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

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes

4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

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

Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen wurden durchgeführt und ausgewertet. Die Umweltprüfung wird daher schon zum vorliegenden Verfahrensschritt mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung. Wie bereits unter Kapitel 1.1 beschrieben, sind die Belange der Umwelt bei der 1. Änderung und Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplans besonders zu beachten.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Aufgrund der Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich sowie der Rückbau von Aufschüttungen und Gebäude ist eine verbalargumentative Eingriffs- Ausgleichsbewertung erforderlich. Zum Vorentwurf wurden daher auch die bisher festgesetzte externe Ausgleichsfläche/maßnahmen mit in die Planung aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff kompensieren.

7.1 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind

bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Im Plangebiet werden umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die in erster Linie die vorhandenen Gehölz- und Grünlandstrukturen erfassen. Auch speziell die Strukturen des Borstgrasrasen werden geschützt, wiederhergestellt und langfristig entwickelt und gesichert. Hierzu wird auf die Beschreibung der Maßnahmen in Kapitel 4.6 verwiesen.

Im Zuge der weiteren Umweltprüfung wird eine abschließende Eingriffs-/Ausgleichsbewertung vorgenommen, wobei die bisher schon genehmigten Eingriffe (rechtskräftiger Bebauungsplan und § 34 BauGB Innenbereich) in die Bewertung einzustellen sind. Gleichzeitig gilt es in der Eingriffs-Ausgleichsbewertung vorzunehmen und die bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne zu berücksichtigen.

7.2 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Schotten und dem Planverfasser liegen derzeit (Vorentwurf) keine Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten oder direkt betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor. Die faunistischen Aufnahmen haben jedoch einen artenschutzrechtlichen Konflikt aufgezeigt (Gartenrotschwanz), der in der Planung durch eine spezielle Maßnahme kompensiert werden soll (siehe TF 1.5.2).

Der Artenschutz ist unabhängig vom bestehenden Bauplanungsrecht zu beachten. Dies kann auch Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG, erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen, betreffen. Vom Planvorhaben betroffene Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand sind gemäß Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMULV 12/2015) dem gegenüber i.d.R. einer eingehenden Art-für-Art-Prüfung zu unterziehen. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden die Flächen, auf die der Bebauungsplan eine neue Nutzung bzw. Bebauung vorsieht bzw. absichert, vertiefend 2022 faunistisch untersucht. Die Ergebnisse sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und im Umweltbericht bewertet und werden im Zuge der Auslegung umweltrelevanter Stellungnahmen und Informationen zur Verfügung gestellt.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO). Dies bedeutet, dass auch bei Planung im Bestand die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu beachten sind. So sind zum Beispiel Flächen und Gebäude entsprechend auf geschützte Fortpflanzungsstätten (wie z.B. in Scheunen, im Dachstuhl oder in Baumhöhlen) vor Beginn der Bau-, Abrissarbeiten oder Rodung zu untersuchen.

7.3 Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Eine Zuordnung erfolgte bei dieser Planung nicht, da es nur einen Verursacher gibt, so dass sich die Ausgleichsmaßnahmen automatisch zuordnen.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht wesentlich berührt. Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sind bereits vorhanden und gesichert

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 wird die Wasserversorgung und Schonung des Grundwasserhaushaltes, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Hochwasserschutz

8.1.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich in keinem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

8.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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

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

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

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist sichergestellt, da es sich hier um die Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, der bereits realisiert wurde und die Versorgung des Gebietes bereits im Bestand vorhanden ist.

8.2.1 Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes entsteht kein zusätzlicher Wasserbedarf, da die Gebäude und Einrichtungen im Bestand vorhanden und an die Trinkwasserversorgung angeschlossen sind. Die Weinfässer zur Übernachtung haben keinen Wasser- und Abwasseranschluss.

8.2.2 Wassersparnachweis

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird über die Hinweise unter den textlichen Festsetzung 3. auf die Vorgabe der Brauchwassernutzung hingewiesen. Festsetzungen zum Wassersparnachweis sind auf Bebauungsplanebene nicht möglich.

8.2.3 Deckungsnachweis

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist aufgrund des Bestandes sichergestellt. Auch die Löschwasserversorgung dürfte sichergestellt sein, da es sich hier um die Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. eines Bestandes handelt.

8.2.4 Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung. Da die Leitungen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Taufsteinhütte bereits Bestand sind, geht die Stadt Schotten von einer ausreichenden Wasserversorgung aus.

8.3 Grundwasserschutz

8.3.1 Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Pkw-Stellplätze und Stellplatzzufahrten in wasserdurchlässiger Weise (1.5.4) sowie der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (2.3.1), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Auch durch die Festsetzungen (1.4.ff.) von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegen gewirkt werden.

8.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich laut rechtskräftigen Plan in einem amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet (IIIB des TWS OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes und Rainrod). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

8.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Pkw-Stellplätze und Stellplatzzufahrten in wasserdurchlässiger Weise (1.5.4) sowie der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (2.3.1), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Auch durch die Festsetzungen (1.4.ff.) von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegen gewirkt werden.

8.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Pkw-Stellplätze und Stellplatzzufahrten in wasserdurchlässiger Weise (1.5.4) sowie der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (2.3.1), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Auch durch die Festsetzungen (1.4.ff) von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

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

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. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

8.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen aus dem vorhandenen Gebäudebestand vor.

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

8.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt in keinem solchen Einflussbereich

8.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Die nächste Messtelle für den Grundwasserstand befindet sich in 3,2 km Entfernung nördlich von Herchenhain. In 350m Entfernung südlich der Taufsteinhütte befindet sich ein Quellschüttung.

8.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Nach aktuellen Erkenntnissen liegen keine Bauwerke im Grundwasserbereich.

8.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Die nächste Messtelle für den Grundwasserstand befindet sich in 3,2 km Entfernung nördlich von Herchenhain.

8.4 Schutz oberirdischer Gewässer

8.4.1 Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

8.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

8.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

8.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

8.5 Abwasserbeseitigung

8.5.1 Gesicherte Erschließung

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet ist gesichert, da es sich hier um die Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und dem vorhandenen Gebäudebestand handelt.

8.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu diesem Thema werden weitere Informationen zum Entwurf ergänzt.

8.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen wurde geprüft und kann durch die Stadt und dem Vorhaben-träger nachgewiesen werden.

8.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG, die in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgeführt sind. Hinzu kommen eingriffsminimierende Maßnahmen. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Zu diesem Thema werden weitere Informationen zum Entwurf ergänzt.

8.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG, die in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgeführt sind.

Die Details zu den Anforderungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erfüllen. Der Bebauungsplan verweist bereits unter den Hinweisen auf die rechtlichen Vorgaben des § 37 Abs. 4 HWG und § 55 WHG).

8.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Für den Bereich der Weinfässer ist die komplette Versickerung des Niederschlagswassers gegeben.

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Freiflächenbewässerung oder der Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Hinzu kommen eingriffsminimierende Maßnahmen sowie die Möglichkeit der Dachbegrünung. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

8.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem

Die aktuelle Entwässerungsart erfolgt gemäß dem Bestand im Bereich der Taufsteinhütte.

Im Bereich der Weinfässer fällt kein Abwasser an.

8.5.2.6 Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.6 Abflussregelung

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert

werden. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG, die in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgeführt sind.

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze und Stellplatzzufahrten in wasserdurchlässiger Weise (1.5.4.1) sowie der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (2.3.1), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern und so die Abflussregelung deutlich gemindert werden.

Auch durch die Festsetzungen (1.4ff) von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

8.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gräben und Bäche.

8.6.2 Hochwasserschutz

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im überwiegend bebauten Bereich.

8.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im überwiegend bebauten Bereich.

8.6.4 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. Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG, die in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgeführt sind.

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze und Stellplatzzufahrten in wasserdurchlässiger Weise (1.5.4.1) sowie der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (2.3.1), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern und so die Abflussregelung deutlich gemindert werden.

Auch durch die Festsetzungen (1.4ff) von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

8.6.5 Starkregen

In der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) wird für das Plangebiet der Starkregenhinweis-Index mit *schwach* angegeben. Der Vulnerabilitäts²-Index wird mit *nicht erhöht* angegeben. Weitere Angaben hierzu siehe Umweltbericht.

² Der Begriff Vulnerabilität bedeutet „Verwundbarkeit /Verletzbarkeit“

Das Plangebiet wird durch zwei Fließpfade tangiert. Die Fließrichtung im Bereich der Taufsteinhütte und auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche verläuft in südwestliche Richtung. Bei der weiteren Freiflächengestaltung und einer möglichen weiteren Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

Abb. 6: Starkregenviewer Hessen, HLNUG (Abruf: 10/2025)



8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

9. Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die bestehenden Nutzungen im Plangebiet sind bereits an das Stromnetz angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand Kommunikationslinien oder andere Versorgungsleitungen. Die Lage der Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) werden, sofern bekannt, nachrichtlich aufgenommen.

10. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist bereits überwiegend Bestand und wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes sind die Erschließungsstraßen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

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

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

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

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

Weitere Informationen zum Brandschutz werden zum Entwurf in der Begründung mit aufgeführt.

11. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

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

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Die Planung erfasst in erster Linie einen bebauten Bereich, in der Eingriffe in den Boden bereits stattgefunden haben. Für die neuen durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe, die im Übrigen durch das bestehende Bauplanungsrecht auch zulässig waren, werden nachfolgend verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherr*innen / Vorhabenträger / Stadt zu beachten sind:

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

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

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

12. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Sondergebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen (Jugendherberge) kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

13. Denkmalschutz

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen zunächst nicht vor. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

14. Bodenordnung

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

15. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Regierungspräsidium Gießen

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

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

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

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält die u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen

Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten).

Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umweltlabfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis: Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert werden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 - 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

16. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	21.733 m²)
Sonderbauflächen gesamt	8.214 m²)
(davon SO 1	4.526 m²)
(davon SO 2	429 m²)
(davon SO 3	2.789 m²)
(davon SO 4	81 m²)
(davon SO 5	54 m²)
(davon SO 6	77 m²)
(davon SO 7	166 m²)
(davon SO 8	92 m²)
Straßenverkehrsflächen	5.299 m²)
(davon Straße	1.061 m²)
(davon Parkplatz öffentlich	1.710 m²)
(davon Parkplatz privat	1.403 m²)
(davon lw. Weg	1.124 m²)
Öffentliche Grünflächen	354 m²)
Private Grünflächen	361 m²)
Ausgleichsfläche gesamt	7.505 m²)

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in Kapitel 4 bzw. dem Umweltbericht (Berücksichtigung umweltschützender Belange) zu entnehmen

17. Anlagen

1. Umweltbericht (10/2025)
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Juli 2025

13.10.2025

Projektnummer: 22-2760

Projektleitung: Dipl.-Geogr. M. Wolf / Stadtplaner (AHK/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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