

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „FREIE SCHULE UNTERTAUNUS E.V.“

GEMEINDE AARBERGEN

RHEINGAU-TAUNUS-KREIS

VORHABENTRÄGER:

FREIE SCHULE UNTERTAUNUS E.V.

Bebauungsplan
bestehend aus:

1. **PLANURKUNDE**
2. **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

RECHTSPLAN

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

RU-PLAN Redlin+Renz
Hauptstraße 27; 56414 Dreikirchen
Tel.: 06435 / 5090-0
Fax: 06435 / 5090-20
Email: redlin@ru-plan.de



Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung	5
1.	Einleitung	5
1.1.	Anlass der Planung.....	5
1.2.	Erforderlichkeit der Planung.....	5
1.3.	Verfahren.....	6
1.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
2.	Städtebaulichen Rahmenbedingungen	6
2.1.	Lage des Plangebiets.....	6
2.2.	Verkehrerschließung.....	8
2.3.	Technische Erschließung.....	8
3.	Inhalte / Auswirkungen des Bebauungsplans	10
3.1.	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung.....	10
3.3.	Landespflge.....	11
3.4.	Immissionen.....	13
4.	Umsetzung des Planes / Flächenbilanz	14
4.1.	Bodenordnung.....	14
4.2.	Kosten.....	14
4.3.	Flächenbilanz.....	15
II.	Umweltbericht	16
1.	Rechtsgrundlagen und Vorbemerkungen	16
1.1.	Umweltprüfung.....	16
1.2.	Verträglichkeitsprüfung.....	16
1.3.	Geschützte Biotope und Arten.....	16
2.	Einleitung	17
2.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans.....	17
2.2.	Darlegung der maßgeblichen umweltrelevanten Zielvorgaben einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne.....	17
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
3.1.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	19
3.1.1	Allgemeine Ausprägung - Siedlung/Verkehr/Landwirtschaft.....	19
3.1.2	Schutzgüter.....	19
3.1.3	Auswirkungen auf übergeordnete Planvorgaben, Schutzgebiete, Natura 2000 und den Artenschutz.....	21

Impressum

Auftraggeber: Freie Schule Untertaunus e.V
Auftragnehmer: RU-PLAN Redlin+Renz
Bearbeitung: Dipl. Ing. Claudia Redlin, Stadtplanerin
Dipl. Ing. Claudia Renz, Landschaftsarchitektin

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen:

- Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Stand: 01.03.2016
- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 12.01.2017
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 12.05.2017

I. BEGRÜNDUNG

1. EINLEITUNG

1.1. ANLASS DER PLANUNG

Die Freie Schule Untertaunus betreibt seit 1986 ein alternatives Schul- und Lernangebot zur staatlichen Regelschule in der Gemeinde Aarbergen. Träger ist die Freie Schule Untertaunus e.V., im Nachfolgenden Vorhabenträger genannt. Seit dem Jahr 1988 wurden Teile des ehemaligen Gastarbeiterwohnheims (Ledigenwohnheim) des Industriebetriebs Passavant im Ortsteil Kettenbach zunächst angemietet und durch den Vorhabenträger baulich genutzt. In 2002 wurde der gesamte Gebäudekomplex durch den Vorhabenträger käuflich erworben.

Die für den Schul- und Lehrbetrieb (Lehrpersonal, Angestellte und Besucher) erforderlichen Stellplätze können auf dem Schulgelände nicht vorgehalten werden, sondern sollen auf einem an das Schulgelände angrenzenden Befestigungsstreifen der ehemaligen Fahrbahn der alten Landesstraße entlang der L 3031 ausgewiesen werden. Der Befestigungsstreifen liegt auf der Gemeindewaldparzelle Kettenbach, Flur 12, Flurstück 51/6, die provisorisch als Parkplatzfläche genutzt wird. Zwischen der Gemeinde Aarbergen und der Freien Schule Untertaunus e.V. wurde ein entsprechender Grundstückspachtvertrag abgeschlossen (Beschluss des Gemeindevorstandes der Gemeinde Aarbergen vom 29.03.2004).

Behördliche Genehmigungen liegen für die Nutzungsänderung vom Ledigenwohnheim zum Schul- und Kindergartengebäude (oberes Gebäude), für die Umnutzung der im Erdgeschoss gelegenen Räume zu Schulzwecken und den Umbau des Kellergeschosses (vorderes Gebäude) sowie für die Herstellung eines Feuerlöschteichs vor. Löschteich sowie weitere Freizeit- und Spielflächen sind vorhanden.

Seitens des Vorhabenträgers sind bauliche Erweiterungen im Dachgeschoss und zur Aufstockung eines Zwischentrakts im vorhandenen Gebäudebestand beabsichtigt.

Zur rechtssicheren Nutzung und zur Gewährleistung von Planungssicherheit für den Vorhabenträger sind eine planungsrechtliche Umnutzung des gesamten Gebäudekomplexes einschließlich der Freiflächen sowie die Festsetzung von Stellplatzflächen erforderlich.

1.2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet umfasst sowohl bebaute als auch unbebaute Flächen und liegt nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, sondern ist dem Außenbereich zuzuordnen. Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, ist im Außenbereich abgesehen von wenigen privilegierten Vorhaben eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig.

Mit Schreiben vom 15.05.2013 des Rheingau-Taunus-Kreises wurden weitere geplante Maßnahmen zur Umnutzung der Gebäude und Freiflächen zu Schulzwecken und zur Herstellung von Stellplätzen mit dem Hinweis auf § 35 BauGB negativ beschieden und auf die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen über die Bauleitplanung verwiesen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Umnutzung eines im Außenbereich vorhandenen Gebäudekomplexes einschließlich der Freiflächen.

Landschaft, Verkehrswege und wirtschaftliche Entwicklung wurden durch die Eisenerzgewinnung und die damit in Zusammenhang stehenden Folgeindustrien der Passavant-Werke geprägt.

Das Plangebiet ist über die L 3031 an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Landesstraße stellt eine Querspanne zwischen B 54 und B 417 dar.



Abb: 1: Großräumige Lage / unmaßstäblich (Auszug Topografische Karte L 5714 Limburg a. d. L., Hess.Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50m verringert werden.

In jedem Falle sind Bau- und Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.

Zur Zuordnung der Bestandsunterlagen Strom und Gas in das Verfahrensgebiet können diese online auf der Internetseite Syna.de eingeholt werden.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der Syna GmbH einzusehen.

Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Daher sind die Belange der Telekom wie folgt zu berücksichtigen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bei Planungsänderungen ist die Telekom erneut zu beteiligen.

Abwasser

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in die Kläranlage Rückershausen eingeleitet.

Löschwasser/Brandschutz

Innerhalb des Plangebiets ist eine Löschwasserteichanlage vorhanden, die mit Bauschein FD III.42-01-BA-03042/06, am 12.03.2017 genehmigt wurde. Der jederzeit sicherzustellende Mindestinhalt zur Löschwasserbevorratung beträgt mindestens 120m³. Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2002 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 durch die Freie Schule Untertaunus e. V. zu planen und vorzuhalten.

Die Löschwasserentnahmestelle muss für die Feuerwehr mit einem Löschfahrzeug (16-Tonnen-Gesamtlast, 10-Tonnen-Achslast) unmittelbar anfahrbar sein. Die Einfahrten und Erschließungswege innerhalb des Plangebiets dienen als Feuerwehrezufahrten und sind ständig freizuhalten. Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen. Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Die Löschwassermenge wird teilweise, aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind sowie teilweise aus dem Löschwasserteich auf den Grundstü-

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3, der Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß mit IV sowie der Firsthöhe des Gebäudes bzw. der oberen Gebäudekante (H) als Höchstmaß mit 14,0 m über dem vorhandenen Geländeneiveau bestimmt, gemessen an der am tiefsten gelegenen Gebäudeecke. Die festgesetzte max. Gebäudehöhe orientiert sich an der vorhandenen Höhenentwicklung.

Für die Umsetzung des Planvorhabens und Anwendung der vorgegebenen GRZ ist eine Zusammenführung der als Gemeinbedarfsflächen festgesetzten Teile der betroffenen Flurstücke 14/3, 15/4 und 15/5 erforderlich.

Eine Bauweise sowie weitere Vorgaben zur Bau- und Dachgestaltung werden nicht festgelegt, da es sich um einen isoliert stehenden Gebäudekomplex ohne unmittelbaren räumlichen oder gestalterischen Zusammenhang mit anderen Bebauungen handelt. Hier ist eine architektonische Sonderbauform zur Weiterentwicklung moderner Zweckarchitektur und der Baukultur insgesamt erwünscht.

3.3. STELLPLÄTZE

Weiterhin werden innerhalb des Plangebiets Stellplatzflächen ausgewiesen. Wie in Kap. 1.1 dargelegt handelt sich um die für den Schul- und Lehrbetrieb für Lehrpersonal, Angestellte und Besucher erforderlichen zusätzlichen Stellplätze, die nicht innerhalb der Gemeinbedarfsfläche vorgehalten werden können. Als geeignete Fläche dient die alte Fahrbahndecke der L 3031, die Teil der Gemeindewaldparzelle Kettenbach, Flur 12, Flurstück 51/6 ist. Über die zweckentsprechende Nutzung des Teilgrundstücks liegt ein Grundstückspachtvertrag zwischen dem Gemeindevorstand der Gemeinde Aarbergen und der Freien Schule Untertaunus e.V. vor. Die erforderlichen Parkplätze auf dem Teilbereich von Flurstück 51/6 müssen mit einer Baulast für die Nutzung des Grundstücks der Freien Schule Untertaunus angebonden werden. Zur Einrichtung einer Grunddienstbarkeit ist in der Planurkunde die Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Freien Schule Untertaunus e.V. gekennzeichnet. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Schulgelände, die über den Wirtschaftsweg an die Landesstraße anbindet.

3.4. LANDESPFLEGE

Die Ermittlung und Bewertung naturschutzfachlicher Abwägungsbelange erfolgt im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Hierin werden die beschriebenen und bewerteten Auswirkungen der ggfs. aus der Planung resultierenden Eingriffe auf Natur und Landschaft und der abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen detailliert aufgeführt. Eine detaillierte und zusammenfassende Darlegung erfolgt in **Teil III: Umweltbericht**.

Naturhaushalt

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Nutzungsänderung eines ehemals als Gastarbeiterwohnheim genutzten Gebäudekomplexes für schulische und betreuerische Zwecke planungsrechtlich vollzogen. Die Freiflächen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen werden als Schulhof, Spielplatz, Löschteich, Feuerwehrezufahrt und Außenklassenzimmer genutzt. Bauliche Erweiterungen sind in Form von Aufstockung bzw. An-/ Umbau vorhandener Gebäude auf befestigten Flächen geplant. Die geplanten Stellplatzflächen sind auf der alten befestigten Trasse der Landesstraße L 3031 vorgesehen.

Die sich aus den Regelungen des WHG und des HWG ergebenden Vorschriften sind zu beachten. Weiterführende Erläuterungen sind in **Teil III: Umweltbericht, Kap. 3.1.2** dargelegt.

3.5. IMMISSIONEN

Das Plangebiet wird seit rund 27 Jahren für den Betrieb einer Schule und als Kindertagesstätte genutzt. Nach Angaben des Vorhabenträgers werden etwa 100 Kinder in der Bildungs- und Lernstätte betreut. Das Fahrzeugaufkommen von Lehrpersonal und Betreuungsdiensten ist gering. Von der Nutzung des Schulbetriebs gehen daher keine erheblichen Beeinträchtigungen auf angrenzende, schutzwürdige Nutzungen aus. Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an andere Baugebiete. Die aus gewerblichen und wohnbaulichen Gebäuden bestehende kleine Mischbaufläche liegt südlich der L 3031.

Immissionen in Form von Staub, Lärm und Abgasen gehen vom Verkehr der L 3031 sowie von der temporären Befahrung des Wirtschaftswegs mit Erdaushubtransporten aus. Die Immissionsbelastung wird jedoch als nicht erheblich beeinträchtigend gewertet, da durch pflanzliche Abschirmungen und den gegebenen Abständen zwischen den Nutzungen des Plangebiets zu den Immissionsorten eine Schutzfunktion gegeben ist.

3.6. ALTBERGBAU

Die Angaben hinsichtlich des Altbergbaus basieren auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand der Datengrundlage werden seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Bergaufsicht folgende Sachverhalte mitgeteilt:

- Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.
- Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.
- Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Der für die Stellplätze vorgesehene Teil des Plangebiets wird von dem auf Dachschiefer verliehenen Bergwerkseigentum „Wilhelminenberg“, in dem auch geringfügiger Bergbau umgegangen ist, überdeckt. Zur Wahrung seiner Rechte und zur eventuellen Einholung genauerer Auskünfte zum Altbergbau in seinem Feld sollte der Konzessionsinhaber über die Planungsabsichten informiert werden.

Der Konzessionsinhaber wurde über die Planung in Kenntnis gesetzt.

3.7. ALTLASTEN

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgenden Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr. 1 ALTIS Nr. 439.001.030-001.027, Scheidertalstraße 22b, Firma Passavant Ablagerung

Auf dem Grundstück wurde ungefährliche Hüttenschlacke auf einer Fläche von ca. 1.000 m² verbracht. Ablagerungsbeginn und –ende sind unbekannt. Eine orientierende Untersuchung hat stattgefunden. Die Untersuchung ergab keinen Hinweis auf eine schädliche Bodenverunreinigung. Der Altlastenverdacht wurde aufgehoben. Zurzeit besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Bei Baumaßnahmen ist mit verteuertem Aushub zu rechnen.

4.3. FLÄCHENBILANZ

In der nachstehenden Flächenbilanz wird eine Übersicht über die Aufteilung und Nutzung des Plangebiets gegeben:

Gesamtfläche		6.020 m²	100%
Gemeinbedarfsfläche		4.946 m ²	82%
Straßenverkehrsfläche (L 3031)		50 m ²	1%
Stellplatzflächen		842 m ²	14%
Verkehrsgrün		182 m ²	3%

2. EINLEITUNG

2.1. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines ehemaligen Gastarbeiterwohnheims für schulische und betreuerische Zwecke geschaffen. Weiterhin werden die erforderlichen Stellplätze ausgewiesen. Vorhabenträger ist die Freie Schule Untertaunus e.V.

2.2. DARLEGUNG DER MASSGEBLICHEN UMWELTRELEVANTEN ZIELVORGABEN EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Fachgesetze

Es gibt in zahlreichen Fachgesetzen umweltrelevante Ziele, die bei der Neuausweisung von Bauland bzw. bei einer Nutzungsänderung von Bauflächen zu berücksichtigen sind.

Dies sind zum Beispiel die verschiedenen Grundsätze der Bauleitplanung, die gemäß § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in besonderer Weise bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden müssen.

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Hessischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG sind insbesondere für den Arten- und Biotopschutz relevant. Dort finden sich auch Vorgaben zur Eingriffsregelung und zur Verträglichkeitsprüfung bei Vogelschutz- und FFH-Schutzgebieten.

Wichtig sind auch die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Neben diesen allgemeinen gesetzlichen Vorgaben gibt es keine speziellen Regelungen, die im vorliegenden Fall von besonderer Bedeutung wären.

Fachpläne Naturschutz

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Nationalparks, Naturschutzgebiets oder Landschaftsschutzgebiets. Im Gebiet befinden sich auch keine Naturdenkmale.

Das Plangebiet wird nicht unmittelbar von der Ausweisung eines FFH- oder Vogelschutzgebiets tangiert. Südöstlich des Plangebiets liegt in einer Entfernung von ca. 1 km das FFH-Gebiet „Scheiderwald bei Hennethal“ (Nr. 5714-301), was gleichzeitig die Abgrenzung des gleichnamigen Naturschutzgebiets umfasst. Das VSG „Feldflur bei Limburg“ (5614-401) erstreckt sich in mehreren Teilflächen um Limburg und hat eine Entfernung von ca. 12 km zum Plangebiet.

Fachpläne Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II (engere Schutzzone) des im Verfahren befindlichen **Trinkwasserschutzgebiets „Brunnen 5 Wiesenstückern“** zu Gunsten der Wasserversorgungswerke der Gemeinde Aarbergen. Bis zur rechtsgültigen Festsetzung sind die Auflagen und Bedingungen der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (veröffentlicht im StAnz. 13/1996 S. 985) bei der Bauausführung und Erschließung sowie bei Unterhaltungsmaßnahmen zu beachten.

3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1.1 ALLGEMEINE AUSPRÄGUNG - SIEDLUNG/VERKEHR/LANDWIRTSCHAFT

3.1.2 SCHUTZGÜTER

MENSCH

Das Plangebiet weist eine mittlere Erholungsqualität auf und ist durch ein Wegenetz gut an örtliche Wanderwege angebunden. Die Wegeführung bleibt erhalten. Eine gewisse Vorbelastung ist durch die stark frequentierte Landesstraße gegeben. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsqualität ist durch die geringe bauliche Erweiterung und Veränderung der Dachformen nicht gegeben.

BIOTOPTYPEN UND FAUNA

Das Plangebiet ist in verschiedene Nutzungsabschnitte aufgegliedert. Der Gebäudekomplex mit Innenhof erstreckt sich unmittelbar entlang der Scheidertalstraße (L 3031); nördlich davon schließen sich Schulhof mit Spielplatz, Bolzplatz, Feuerwehraufstellfläche an. An der nördlichen Plangebietsgrenze liegen Feuerlöschteich und das Außenklassenzimmer mit Pavillon. Die ehemals versiegelten Flächen wurden als Spiel- und Grünflächen umgestaltet. Die entsiegelten Flächen wurden gärtnerisch gestaltet und dienen zum Teil als Schulgarten.

Die Stellplatzflächen für Lehrkräfte und Besucher sind auf der alten befestigten Trasse der Landesstraße L 3031 vorgesehen.

Die geplanten baulichen Erweiterungen in Form von Änderungen im Dachgeschoss, Aufstockung des Zwischentrakts des vorhandenen Gebäudekomplexes sowie die mögliche bauliche Erweiterung innerhalb des Baufensters auf bereits befestigten Flächen führen zu keiner Flächenneuversiegelung, sodass keine vorhandenen Biotopstrukturen nachhaltig beeinträchtigt werden.

BODEN

Große Bereiche der Gemeinde Aarbergen werden von unterdevonischen Hunsrückschiefer dominiert, die sich im Rahmen von Bodenbildungsprozessen, den Bodentypengesellschaften Braunerden und Parabraunerden zuordnen lassen.

Ein Großteil des Plangelandes wurde bereits in den letzten Jahrzehnten, bevor der Komplex als Schule genutzt wurde, durch Gebäuden und Erschließungsflächen bebaut.

Die geplanten baulichen Eingriffe verändern die natürlichen Geländegegebenheiten sowie die Regler-, Speicher- und Filterfunktionen der natürlich gewachsenen Böden nicht.

WASSER

Innerhalb des Plangebiets treten keine oberirdischen Gewässer auf. Außerhalb und entlang der östlichen Plangebietsgrenze fließt ein namenloser Graben, der südlich der Landesstraße in den Aubach mündet und weiterführend zur Aar fließt.

LANDSCHAFTSBILD, ERHOLUNGSPOTENTIAL

Der Gebäudekomplex der Schule und das schulische Außengelände erstrecken sich über den Taiboden des unteren Teils des Kerbtals, das sich in die südexponierten Hanglagen des Aubachtals eingeschnitten hat. Die nördlich des Plangebiets angrenzenden Talflächen werden als offenes Grünland genutzt. Die benachbarten Hanglagen sind teils durch Eichentrockenwälder mit einzelnen freien Felsformationen charakterisiert.

Durch den Eingriff werden keine weiteren Geländeänderungen vorgenommen. Die geplanten baulichen Maßnahmen beziehen sich auf den bestehenden Gebäudekomplex. Die derzeitige Gebäudehöhe wird nicht verändert. Die Stellplätze werden auf den Flächen der alten Landesstraße ausgewiesen.

Durch den Eingriff wird der Landschaftscharakter nicht verändert.

Die vorhandenen benachbarten Wegeverbindungen bleiben weiterhin für Erholungssuchende des Landschaftsraumes erhalten.

KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Innerhalb des Plangebiets sind keine Kulturgüter vorhanden. Als Sachgüter sind die vorhandene Erschließungsinfrastruktur und der schulische Gebäudekomplex zu nennen. Die baulichen Anlagen werden in das Nutzungskonzept integriert.

3.1.3 AUSWIRKUNGEN AUF ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN, SCHUTZGEBIETE, NATURA 2000 UND DEN ARTENSCHUTZ

Übergeordnete Planvorgaben / Schutzgebiete



Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, unmaßstäblich

um das **Vogelschutzgebiet „Feldflur bei Limburg“ (Nr. 5614-401)**, welches ein wichtiges Rast- und Überwinterungsgebiet für verschiedene Vogelarten ist.

Durch den geplanten Eingriff sind keine Beeinträchtigungen auf die geschützten Lebensraumtypen und Arten zu erwarten. Weiterführende Untersuchungen zur VSG-Verträglichkeit sind somit nicht erforderlich.

Artenschutz

Artenschutzrelevante Eingriffswirkungen ergeben sich im Allgemeinen durch den direkten Verlust von Habitaten. Weitere, zu berücksichtigende Eingriffswirkungen sind die bau- und vor allem betriebsbedingten Störeffekte, die auf den umliegenden Landschaftsraum und deren Artenausstattungen wirken. Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern, sind gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 23 BNatSchG verboten. Je nach Intensität der Störungen kann es auch zur Aufgabe von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere und besonders geschützter Arten bzw. zur Einengung größerer Lebensräume führen. Ein Verlust von Nahrungshabitaten ist zwar nicht als Verstoß gegen die Bestimmungen des Artenschutzes zu werten, sollte jedoch der Eingriff zur Aufgabe einer geschützten Lebensstätte führen, unterliegt auch die Beeinträchtigung eines Jagdreviers den Verböten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Gefahren für Individuen sind jedoch nur gegeben, wenn flucht- bzw. flugunfähige Individuen durch Bau- und Räumungsarbeiten betroffen sind. Demzufolge gilt das Verbot nur für Jungvögel, da gesunde Altvögel flexibel auf Bedrohungen reagieren können. Mit der Beschränkung der Arbeiten (Baufeldräumung) auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeiten lässt sich ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermeiden. Gleiches gilt auch für Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, denn durch die Berücksichtigung der Brutzeit können Störungen der Fortpflanzung und Aufzucht vermieden werden. Störungen sind jedoch erst dann erheblich, wenn der Erhaltungszustand der lokalen Population dadurch beeinträchtigt wird.

Mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1bis3 BNatSchG wäre im Rahmen des Vorhabens vorrangig dann zu rechnen, wenn im Rahmen von Abriss- oder Rodungsarbeiten Quartiere mit ruhenden Fledermäusen oder Jungtieren betroffen sind. Während bei ruhenden, adulten Tieren außerhalb der Winterruhe davon ausgegangen werden kann, dass sie flüchten können, sind Jungtiere unmittelbar direkten Gefährdungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgesetzt. Zugleich stellt ein Eingriff an einem Jungtier-Quartier eine Störung der Aufzucht dar. Auch Eingriffe in Nahrungshabitats können Störungen des Aufzuchtserfolgs und das Verlassen der Fortpflanzungs- und Ruhestätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG zur Folge haben, sollte die Art funktional eng an das Nahrungshabitats gebunden sein.

Durch die geplanten baulichen Veränderungen (i.W. Aufstockung bzw. Ausbau des Dachgeschosses, Herstellung von Stellplätzen auf befestigten Flächen) werden keine Lebensräume für Pflanzen und Tiere beseitigt. Jedoch ist vor Durchführung der Bauarbeiten (insbesondere der Dacharbeiten) zu prüfen, ob das Dachgeschoß als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel oder Fledermäuse genutzt wird. Jegliche Störungen sind innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit untersagt. Die Bauarbeiten sind nur außerhalb dieser Zeiten durchzuführen.

Es handelt sich nicht um einen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts. Eine Eingriffs-Ausgleichbilanzierung ist somit nicht vorzunehmen.

3.4 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Plangebiet umfasst die Flächen des ehemaligen Gastarbeiterwohnheims („Ledigenwohnheim“) des Industriebetriebs Passavant in Aarbergen, Ortsteil Kettenbach. Der Gebäudekomplex wird seit dem Jahr 1988 vom Träger Freie Schule Untertaunus e.V. als Einrichtung für Schule und Kinderbetreuung genutzt. Für die Umnutzung bestimmter Gebäudeabschnitte und für Teile der baulichen Anlagen liegen behördliche Genehmigungen vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit auf den konkreten Nutzungszweck und damit an den Standort gebunden. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

4.1 BESCHREIBUNG DER ANGEWANDTEN UNTERSUCHUNGS- UND BEWERTUNGSVERFAHREN / VORGEHENSWEISE

Zur Erfassung des Status Quo im Plangebiet und den angrenzenden Randbereichen wurde eine Bestandskartierung durchgeführt. Als Planungs- und Bewertungsgrundlage dienten weiterhin die vorliegenden Plangenehmigungen und Baupläne.

4.2 MONITORING

Nach § 4c BauGB müssen Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Hierbei legen die Gemeinden eigenverantwortlich den Zeitpunkt und den Umfang des Monitoring sowie die Art und den Umfang der zu ziehenden Konsequenzen fest. Diese Vorgaben sind im Umweltbericht darzulegen. Die von den Behörden mitgeteilten Informationen nach § 4 Abs. 3 BauGB nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens sind ebenfalls im Rahmen des Monitoring zu nutzen.

Der Bebauungsplan schafft das Baurecht für geplante Bauvorhaben und deren Erschließung. Nachfolgend wird eine allgemeine Übersichtstabelle zu möglichen Monitoringmaßnahmen gegeben, die vor allem im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Berücksichtigung finden sollte und für den jeweiligen Einzelfall differenzierter weiterentwickelt werden kann.

Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aarbergen wird der bebaute Bereich des Schulgeländes als Mischbaufläche dargestellt. Die für die Ausweisung von Stellplätzen vorgesehene Fläche ist als Wald dargestellt. Teile der Außenanlagen (Feuerlöschteich, Spielplatz und Außenklassenzimmer) beanspruchen Grünlandflächen. Die Abweichungen gegenüber der übergeordneten Bauleitplanung sind geringfügig und können durch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans im Wege der nachträglichen Anpassung berücksichtigt werden. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch Festsetzungen des Bebauungsplans nicht nachteilig berührt.

Gemäß Darstellung des Regionalplans Südhessen liegt das Plangebiet in Vorbehaltsgebieten für Grundwasserschutz und für besondere Klimafunktionen.

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Nationalparks, Naturschutzgebiets oder Landschaftsschutzgebiets. Im Gebiet befinden sich auch keine Naturdenkmale. Innerhalb des Plangebiets sind keine besonders geschützten Biotope. Weiterhin wird das Plangebiet nicht unmittelbar von der Ausweisung eines FFH- oder Vogelschutz-Gebiets tangiert.

Allerdings liegt das Plangebiet innerhalb der Schutzzone II des im Verfahren befindlichen **Trinkwasserschutzgebiets „Brunnen 5 Wiesenstückern“**.

Die Schutzziele des **Wasserschutzgebiets** sowie die **übergeordneten Ziele der Raumordnung** werden - auch aufgrund des Ausschlusses wassergefährdender Nutzungen - nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen des Planvorhabens

Die beabsichtigten baulichen Veränderungen am bestehenden Gebäudekomplex stehen den landespflegerischen Ziersetzungen nicht entgegen und induzieren keine Flächenneuersiegelung. Mit der Planung sind keine nachhaltigen und erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Landschaftsbildqualität und Erholungspotential des Raums werden sich nicht nachhaltig verändern. Durch die kleinräumigen baulichen Veränderungen am bestehenden Gebäudekomplex sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter und besonders geschützte Gebiete zu erwarten

Nullvariante

Bei Nichtführung der Planung ist die bauliche Folgenutzung des vorhandenen Gebäudekomplexes ungewiss. Die vorhandenen Gebäude und Erschließungsflächen würden bei Nichtnutzung einem zunehmenden baulichen Verfall preisgegeben und von der Vegetation in Anspruch genommen.

Monitoring

Das Monitoring ist auf die Kontrolle der Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen zur Baugestaltung sowie im Hinblick auf die vorgegebenen Schutzvorschriften zum Trinkwasserschutz und zum Gewässerrandstreifen auszurichten.