

STADT SCHOTTEN

Vogelsbergkreis

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

für das Gebiet

"DIE GULDENÄCKER"

im

STADTTEIL MICHELBACH

Ing. Büro Buhle
Am Heiligen Kreuz 10

63667 Nidda 1

1. Anlaß zur Aufstellung

Wie allgemein bekannt ist, besteht zur Zeit in der Bundesrepublik eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum und dadurch entsprechender Mangel an Wohnraum. Diesem Mangel soll durch die verstärkte Herstellung von Wohnungen begegnet werden. Wie in allen Städten und Gemeinden, stellt sich auch in der Stadt Schotten die Frage nach einer Ausweisung entsprechender Bauflächen, um den Wohnungsbau anzuregen. Da es sich bei dem Umfeld der Stadt Schotten um einen ländlichen Raum handelt, kann sich die Ausweisung von Bauflächen in der Stadt und den einzelnen Stadtteilen nur auf die Eigenentwicklung beziehen. Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden daher in der Kernstadt selbst und den Stadtteilen nur kleine Wohnbauflächen ausgewiesen, die nur eine begrenzte Anzahl von Bauplätzen zulassen. Um eine solche Baufläche handelt es sich auch bei dem vorliegenden Bebauungsplan.

Speziell aus dem Stadtteil Michelbach liegen der Stadt Schotten von ansässigen Bürgern Anfragen nach bebaubaren Grundstücken vor. Da sich diese Anfragen in letzter Zeit durch den Wohnraummangel vermehrt haben, sieht die Stadt Schotten nun einen Handlungsbedarf, um den Bürgern entsprechende Bauflächen anbieten zu können. Die Stadt Schotten hat sich daher entschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Stadtteil Michelbach liegt ca. 2,5 km östlich der Kernstadt Schotten. Von Schotten aus ist der Stadtteil über die Kreisstraße 103 und Kreisstraße 104 zu erreichen. Die K 104 verläuft durch den Stadtteil Michelbach.

Das mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplante Baugebiet liegt an der westlichen Ortsgrenze des Stadtteiles an einem nach Süden abfallenden Hang. Bereits vor mehreren Jahren bestand hier die Absicht einer Baugebietserweiterung. Dies wird auch daran deutlich, daß bereits eine Straße und entsprechende Grundstücke katastermäßig ausgewiesen wurden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- Im Südwesten durch den Guldenweg
- Im Osten durch die Straße 'Zum Steinbügel'
- Im Norden durch die K 104
- Im Westen durch angrenzende Äcker und Wiesen

Der Geltungsbereich beinhaltet auch einen Teil der bereits bebauten Ortslage. Damit sollen auch für diese bisher nicht oder nur teilweise überplanten Bauflächen baurechtliche Festsetzungen getroffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf folgende Grundstücke:

Flur 1, Nr. 216, 217, 218/1, 218/2, 219, 212/1, 210/6, 210/7, 210/2,
210/3, 210/4, 210/10, 211/1, 211/4, 211/7, 211/11, 211/14,
211/17, 211/20
Flur 2, Nr. 38 (teilweise), 39
Flur 5, Nr. 1 (teilweise), 7/1 (teilweise), 8/1 (teilweise),
9 (teilweise), 10 (teilweise)

Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Michelbach.

3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 25.08.75 enthalten. Die Übereinstimmung beider Pläne ist somit gegeben. Auch der Landschaftsplan für die Stadt Schotten weist das entsprechende Gelände als Baufläche aus.

4. Bodenordnungsverfahren

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches im Besitz der Stadt Schotten oder können von dieser erworben werden. Einige der Kaufverträge stehen kurz vor dem Abschluß. ein Bodenordnungsverfahren ist daher aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

5. Größe und Aufteilung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 3,71 ha. Diese teilen sich in folgende bestehende und geplante Nutzungen auf:

bestehende Nutzung

Allgemeines Wohngebiet	0,758 ha	=	20,43 %
Verkehrsfläche	0,320 ha	=	8,63 %
Versorgungsfläche	0,002 ha	=	0,05 %
Gartenland	0,070 ha	=	1,89 %
Landwirtschaftlich genutzte Fläche	2,56 ha	=	69,00 %

geplante Nutzung

Allgemeines Wohngebiet	2,056 ha	=	55,42 %
Verkehrsfläche	0,440 ha	=	11,86 %
Versorgungsfläche	0,002 ha	=	0,05 %
öffentliche Grünfläche	0,930 ha	=	25,07 %
private Grünflächen	0,282 ha	=	7,60 %

Nach den unverbindlichen Grundstückseinteilungen des Bebauungsplanes sind, einschließlich der Baulücke 26 Grundstücke vorgesehen. Die neuen Baugrundstücke würden somit im Mittel ca. 600 qm groß. Dies ist für den Bereich Schotten ein durchaus üblicher Wert.

6. Nutzungsfestsetzungen

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Nutzungsfestsetzungen getroffen:

6.1 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist an der östlichen Grenze bereits Bebauung vorhanden. Diese Bebauung ist als Allgemeines Wohngebiet zu beurteilen. Entsprechend wird für diese Bauzeilen auch im vorliegenden Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch für die neuen Bauflächen wurde diese Festsetzung gewählt.

Die Festsetzungen für die Ausnutzung wurden so gewählt, daß eine Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung erfolgt und auch eine Abstufung zur offenen Landschaft hin gegeben ist. So erfolgte eine Festsetzung für eine 2-geschossige Bebauung nur für die bereits bestehenden Grundstücke und für eine neue Bauzeile, die im direkten Anschluß daran liegt. Für alle weiteren Bauflächen wurde 1-geschossige Bebauung vorgeschrieben. Entsprechend der unterschiedlichen Geschossigkeit wurden die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl festgelegt.

	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Eingeschossige Bebauung	0,3	0,4
Zweigeschossige Bebauung	0,4	0,7

Die möglichen Ausnutzung liegt somit unter den Vorgaben der BauNVO. Es sollte jedoch eine Anpassung an die vorhandene Bebauung geschaffen werden, so daß dies durchaus als beabsichtigt anzusehen ist.

6.2 Grünflächen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden verschiedene Arten von Grünflächen festgelegt. Diese sollen nachfolgend näher beschrieben werden.

6.2.1. Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen wurden die beiden Streuobstflächen ausgewiesen, die nach den Planungsabsichten entstehen sollen. Die Herstellung der Obstbaumflächen soll kontinuierlich mit dem Baufortschritt im Baugebiet erfolgen. Hierzu wurden die Ausgleichsmaßnahmen für die verschiedenen Bauflächen ermittelt und Teile der Obstbaumflächen zugeordnet (siehe Anlage zur Begründung). Für die Bepflanzung der Flächen ist auf dem Bebauungsplan eine Pflanzliste angegeben, nach der die Bepflanzung zu erfolgen hat.

6.2.2. Private Grünflächen

Bei den privaten Grünflächen handelt es sich um Flächen auf den jeweiligen Grundstücken, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Büschen dicht zu bepflanzen sind. Die dadurch entstehenden dichten Hecken dienen der Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der anschließenden offenen Landschaft.

6.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes soll über den Schottener Weg erfolgen. Dieser ist bis zum Baugebiet bereits ausgebaut. Für die Weiterführung des Schottener Weges wurde die vorhandene Grundstücksbreite unverändert beibehalten. Hierdurch wird es möglich bei der Straßenplanung die vorgesehenen Bäume und weitere Grünflächen unterzubringen. Als Ausbau ist ein verkehrsberuhigter Ausbau mit einer Mischfläche vorgesehen. Dies trifft auch auf die neu geplanten Verkehrsflächen zu, die jedoch nur eine Breite von 6,50 m erhalten.

Gegen die ausschließliche Erschließung des Baugebietes über die Straße "Schottener Weg" wurde bei der Bürgerbeteiligung von verschiedenen Bürgern Einspruch erhoben. Als besonders problematisch wurde dabei der Einmündungsbereich des Schottener Weges in die K 104 dargestellt. Die Bürger haben daher vorgeschlagen, die nach Norden verlaufende Baugebietsstraße an die K 104 anzubinden. Von der Stadt Schotten wurde daher zugesagt, den Vorschlag der Bürger zu überprüfen. Zur Feststellung, ob eine solche Anbindung vom Grundsatz her möglich ist, wurde mit dem zuständigen Straßenbauamt ein Gespräch geführt. In diesem Gespräch wurde deutlich, daß von Seiten des Straßenbauamtes keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Anbindung der Baugebietsstraße an die K 104 bestehen. Grundlage für eine abschließende Beurteilung sollte aber eine Planung für die Anbindung sein. Vom Planer wurde daher eine entsprechende Planung erstellt, und dem Straßenbauamt vorgelegt. Nach Prüfung dieser Planung stimmte das Straßenbauamt der Anbindung zu. Von der vorgesehenen Änderung der Verkehrsflächen wurden auch die weiteren betroffenen TÖB unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Im Rahmen dieser Anhörung wurden keine Anregungen oder Bedenken zu der Änderung der Verkehrsfläche vorgebracht, so daß der Plan entsprechend geändert wurde. Grundsätzliche Auswirkungen auf die Planung hat die Änderung der Verkehrsfläche nicht.

7. Bauweise und Grundstücksgröße

7.1 Bauweise

Im gesamten Baugebiet ist offene Bauweise vorgesehen. Doppelhäuser oder Hausgruppen nach § 22 BauNVO sind zulässig.

7.2 Grundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße wurde mit 500 qm festgelegt. Für den Bereich Schotten liegt diese Grundstücksgröße bereits an der unteren Grenze. In Anbetracht der heute relativ hohen Grundstückskosten erscheinen aber größere Grundstücke nicht mehr sinnvoll. Auch der Landverbrauch wird mit dieser geringeren Grundstücksgröße eingeschränkt. Bei einer Bebauung nach § 22 BauNVO ist auf die Mindestgrundstücksgröße zu achten. Die Mindestgrundstücksgröße liegt um ca. 100 qm unter der errechneten mittleren Grundstücksgröße von ca. 600 qm, die nach der unverbindlichen Grundstückseinteilung des Bebauungsplanes entsteht.

8. Höhenlage der Gebäude

Um eine ordnungsgemäße Entwässerung zu gewährleisten ist die Oberkante der Kellerdecke mindestens 0,50 m über Oberkante Straßenachse anzuordnen.

9. Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern auszuführen. Die Dachneigung darf hierbei 35° bis 45° betragen. Gauben und Dachaufbauten sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden zulässig. Sie dürfen zwei Drittel der Gesamtfläche nicht überschreiten.

Nebengebäude und Garagen sind in der Dachgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen. Sie dürfen nur dann mit Flach- oder flachgeneigten Pultdächern ausgeführt werden, wenn sie begrünt werden.

10. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Sie dürfen jedoch nur eingeschossig ausgeführt werden.

11. Garagen und Einstellplätze

Um ein Abstellen der Kraftfahrzeuge von Anwohnern auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, sind auf jedem Grundstück mindestens 2 Einstellmöglichkeiten in Form von Garagen oder Stellplätzen zu schaffen. Bei Grundstücken mit mehreren Wohneinheiten muß die Anzahl der Stellplätze das 1,5-fache der Anzahl der Wohneinheiten betragen. Einstellplätze und Garagen sind grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien zu errichten.

12. Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke entlang den Erschließungsstraßen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m über Hinterkante Gehweg nicht überschreiten. Sie sind stufenlos dem Gefälle der Straße anzupassen. Diese Festlegungen wurden getroffen, um den Eindruck einer "Einmauerung" der Grundstücke durch zu hohe Einfriedigungen zu vermeiden.

13. Freiflächengestaltung

Um eine größtmögliche Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen, sind die nicht bebauten Grundstücksflächen und die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Insbesondere sind auf jedem Grundstück 3 großkronige einheimische Laubbäume- vorzugsweise Kern- und Steinobst anzupflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist soweit wie möglich zu erhalten. Darüber hinaus wurde festgelegt, daß max. nur 10% der Grundstücksfläche mit dichten Belägen zu versehen sind. Ist eine Befestigung über diesen Wert hinaus erforderlich, dürfen zur Befestigung nur Rasengittersteine oder Öko-Plaster verwendet werden. Die Gesamtbefestigung soll aber nicht über 120 qm pro Grundstück hinausgehen.

14. Vorhandene Vegetationsstrukturen

Im gesamten Geltungsbereich sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen zu schützen und zu unterhalten. Bei Ausfällen sind diese durch Neupflanzungen nach Pflanzliste zu ersetzen. Vorhandener Aufwuchs darf nur dann gerodet werden, wenn dieser innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche und dort näher als 3 m an geplanten Gebäuden steht. Gemessen werden die 3 m an der kleinsten Stelle zwischen geplantem Gebäude und Geäst des Aufwuchses. Diese Festsetzungen betreffen hauptsächlich Baumaßnahmen auf den bereits bebauten Grundstücken. Auf den Flächen für die neuen Grundstücke ist kein Aufwuchs vorhanden. Alle Maßnahmen die unter Punkt 2.9 (Grünordnerische Festsetzungen) in den weiteren Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgeschrieben sind, dienen der Durchgrünung des Gesamtgebietes und somit der Verbesserung des Lebensraumes von Mensch und Tier.

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen wurden aufgenommen und auf dem Bebauungsplan in einer Bestandskartierung dargestellt. Die Aufnahme und Darstellung wurde aber auf größere Strukturen begrenzt. Festzustellen bleibt, daß darüber hinaus noch eine Vielzahl von Kleinstrukturen auf den bereits bebauten Grundstücken vorhanden sind, auf deren Aufnahme und Darstellung verzichtet wurde.

15. Erläuterung zum integrierten Landschaftsplan

Naturräumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist naturräumlich dem Vogelsberg zuzuordnen. Der Vogelsberg ist ein größtenteils lößbeeinflusstes, inselartig bewaldetes, flaches Bergland (300 - 500 m ü. NN). Er ist in sich durch mehrere Geländestufen gegliedert. Die Nutzung erfolgt überwiegend landwirtschaftlich mit hohem Grünlandanteil.

Geologie

Der Vogelsberg, das morphographisch dominierende Element im zentralen Teil Hessens, ist mit 2500 qkm das größte zusammenhängende Vulkangebiet Europas. Zu diesem Vulkangebiet zählt auch die Stadt Schotten.

Die Geologie des Vogelsberges wird bestimmt durch Basaltschichten verschiedener Formen und Zusammensetzungen. Die Wechsellagerungen von Basalten, Tuffen und deren Verwitterungsprodukten ist durch Ausbrüche in mehreren Phasen und an verschiedenen Stellen zu erklären. Die Basalte sind weit verbreitet, die Basalttuffe kommen hingegen nur vereinzelt und mit geringer Flächenausbildung vor.

In der pleistozänen Kaltzeit kam es dann zur Einwehung und Ablagerung von Löß aus dem eisfreien, vegetationsarmen, südwestlich und westlich gelegenen Gebieten. Er bedeckte die Basalte örtlich mit Schichten, deren Mächtigkeiten teilweise bis zu 12 m betragen. Der Löß wurde bei der Ablagerung mit Tonen und Sanden vermischt. Dabei entstanden Gehängelehm, Auenlehm und Lößlehm, die in der Region weit verbreitet sind. Die Auenlehme der Täler verdecken aus Tonen, Sanden und Kiesen bestehende Basaltschuttdecken. Desweiteren bestehen noch geringmächtige Schuttdecken in Bereichen verschiedener Hanglagen, wo sie unter Lößbedeckung anstehen.

Das Grundwasser ist durch flache Wasserscheiden und ca. 20 - 30m über den Quellen des obersten Grundwasserstockwerkes örtlich schwebenden Grundwasserstockwerke charakterisiert. Kluftgrundwasser ist weit verbreitet, d. h. die Grundwasseroberfläche ist morphologisch differenziert und gut wasserwegsam. Die starke Klüftung des Gesteins bedingt wegen der guten Bodendurchlässigkeit große Amplituden des Grundwasserganges was zu kurzfristigen Grundwasserstandsänderungen führen kann.

Böden

Die anstehenden Böden des Geltungsbereiches und seines Umlandes sind nicht nur, wie man aus dem teilweise oberflächennahen Vorkommen des Basaltes schließen könnte, aus diesem hervorgegangen, sondern bilden sich aus lößhaltigem Solifluktionsschutt oder den Deckschichten des Lößlehms aus, der den Basalt in verschiedenen Mächtigkeiten bedeckt. Der Basalt beeinflusst vor allem die Basaltkomponenten im Solifluktionsschutt, die Bodeneigenschaften (Basengehalt, Reaktion, Bodenart und Bodengefüge) und prägt die Gründigkeit, das Nährstoffnachlieferungsvermögen und den Wasserhaushalt der Böden. Im unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht der Basalt jedoch bis nahezu an die Oberfläche an.

Klima

Das Großklima des Geltungsbereiches wird in der Übergangszone zwischen ozeanischem und kontinentalem Klimaeinfluß generalisierend dem "warm-gemäßigten Regenklima" zugeordnet und ist "schwach subkontinental" getönt, obwohl der Einfluß des ozeanischen Charakters im vorherrschenden westlicher Winde erkennbar ist. Für das Gebiet bedeutet dies relativ milde Winter und mäßig warme Sommer. Es gehört zum Klimabezirk Südwest-Deutschland, Untereinheit "Vogelsberg-Rhön".

Der Vogelsberg zeigt mit zunehmender Höhenlage kontinuierlich abfallende Temperaturwerte, die mit steigenden Niederschlagswerten, besonders im regenreicheren westlichen Teil, zu dem der Geltungsbereich zugeordnet werden muß, und einer stärkeren Windtätigkeit korrespondieren. Ursächlich bedingt ist dies durch den Luv-Effekt, dem die Westseite des Gebirges ausgesetzt ist (Steigungsregen). Der Vogelsberg gehört damit zu den niederschlagsreicheren Regionen Hessens. Das Lokalklima, daß von den örtlichen Faktoren wie Bewaldungsgrad, Verhältnis und Lage von Frei- und Siedlungsflächen, Emittenten, bestehenden Ventilationsbahnen und anderen lokalen Einflüssen entscheidend geprägt wird, überlagert bzw. modelliert die Großklimallage.

Daher ist lokalklimatisch neben den topographischen Gegebenheiten auch die vorherrschende Vegetation von Bedeutung. In geschlossenen Waldgebieten kommt es zur Ausbildung eines ausgeglichenen "Waldklimas", auf den Brachen, Wiesen und Feldern hingegen zu einer Kaltluftbildung, -ansammlung und -abfluß.

Vegetation

Die natürlichen Lebensbedingungen und Lebensräume Mitteleuropas sind durch anthropogene Tätigkeiten weitgehend, teilweise sogar vollständig, zerstört worden. Die Landschaften und deren Haushalt sind durch die vielfältigen Eingriffe total verändert worden.

Die Vegetation unseres Wirtschaftsgrünlandes ist keine willkürliche Zusammensetzung von zufällig nebeneinander stehenden Arten, sondern eine hauptsächlich planmäßig entstandene Pflanzengemeinschaft, die vom Menschen bewußt so geschaffen wurde.

Nur bei Flächen, die vom Menschen nicht beeinflußt wurden, läßt sich die natürliche Entwicklung erkennen. Hier reagiert die Pflanzengemeinschaft auf die Umweltbedingungen und Änderungen des Standortcharakters. So kommt es bei einer Verschiebung der Umweltfaktoren, z. B. in der Bodenfeuchte oder im Nährstoffhaushalt des Bodens, zu einer gesetzmäßigen Veränderung der Artenkombination und Umschichtung der Pflanzengemeinschaft. Eine Pflanzengemeinschaft reagiert dabei stärker als eine Einzelpflanze und kann somit als Indikator für das Zusammenwirken aller an einem bestimmten Standort vorherrschenden Umweltfaktoren gelten. Eine potentiell-natürliche Entwicklung der Vegetation ist aber nirgendwo mehr vorhanden. So ist es wichtig, die Ausbildung der potentiell-natürlichen Vegetation zu kennen, um landschaftstypische und -gerechte Gestaltungsmaßnahmen vornehmen zu können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Flächen vorhanden, auf denen eine potentiell-natürliche Vegetation entstehen könnte. Diese massiven Veränderungen der Standortverhältnisse und Strukturen führten zu gravierenden Veränderungen der qualitativen Zusammensetzung der Flora und Fauna.

Bisherige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bis auf die bereits bebauten Grundstücke hauptsächlich als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Hierbei teilte sich die Nutzung in Ackerflächen und Grünland, welches zur Futtergewinnung und als Weide genutzt wurden. Die intensive Nutzung der Flächen wird auch dadurch deutlich, daß keine Bäume und Sträucher oder sonstige wertvolle Pflanzengemeinschaften vorhanden sind. Durch deren Fehlen konnten sich auch keine Tiergemeinschaften entwickeln.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde gemäß den Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Hess. Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vorgenommen. Dabei wurde eine Biotopwertdifferenz errechnet. Die Berechnung wurde für jede einzelne Baufläche, die Verkehrsfläche und die beiden Streuobstflächen durchgeführt.

Im vorliegenden Fall betrug die Biotopwertdifferenz - 6.094 Punkte. Die negative Punktzahl bedeutet, daß der Ausgleich höher ausgefallen ist, als erforderlich. Die Berechnung liegt als Anlage der Begründung bei. Weitere Einzelheiten über die verschiedenen vorhandenen und geplanten Biotoptypen sind dort zu entnehmen.

16. Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind folgende Maßnahmen erforderlich:

16.1 Wasserversorgung

Für die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist das vorhandene örtliche Wasserleitungsnetz entsprechend zu erweitern. Dieses liegt derzeit bereits in dem Schottener Weg. dort ist der Anschluß einer neuen Leitung möglich. Vor dem Beginn der Erschließung ist ein Entwurf für die Wasserversorgung aufzustellen und den zuständigen Behörden zur Genehmigung vorzulegen.

16.2 Kanalisation

Im Bereich des südlich gelegenen Michelbaches ist eine Entlastungsanlage für die Ortskanalisation Michelbach vorhanden. Dort kann auch der Anschluß einer Kanalisation für das Baugebiet erfolgen. Die Verlegung der Kanalisation erfolgt dann in den geplanten Baugebietsstraßen in südlicher Richtung. Über den dort vorgesehenen Wohnweg kann dann die Leitung im Erdweg weitergeführt werden.

Auch hier ist wie bei der Wasserversorgung ein Entwurf zu erstellen, und zur Genehmigung vorzulegen. Das Baugebiet wurde bei einem generellen Entwurf für den Stadtteil Michelbach bereits berücksichtigt.

17. Baukosten

Die Baukosten betragen laut der nachfolgenden Kostenschätzung:

Kanalisation	410 m * 1.200,- DM/m =	492.000,- DM
Wasserversorgung	365 m * 500,- DM/m =	146.000,- DM
Straßenbau	435 m * 1.400,- DM/m =	609.000,- DM
Beleuchtung	440 m * 100,- DM/m =	44.000,- DM
Bepflanzung der Streuobstflächen		ca. 20.000,- DM
Planung und Bauleitung		ca. 149.000,- DM
Gesamtkosten		1.460.000,- DM

Bei einer umlagefähigen Grundstücksfläche von ca. 16.000 qm, würden somit Erschließungskosten von 92,- DM/qm entstehen. Hierin noch nicht enthalten, ist der erforderliche Verbindungskanal zwischen Baugebiet und möglichem Anschlußpunkt.

Entwurfsverfasser:

S. A. Günter
 Nidda, den 15.12.93

Bauherr:



Der Magistrat der Stadt Schotten

M. Müller

Schotten, den
 Zimmermann
 Bürgermeister

11. JAN. 1995

überarbeitet: 17.10.94

10-10-1953

10-10-1953

RECEIVED
10-10-1953



Ing. Büro Buhle, Nidda

ANLAGE:

ERMITTLUNG DER ERFORDERLICHEN AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

**Betr.: Bauleitplanung der Stadt Schotten
hier: Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Die Guldenäcker" im
Stadtteil Michelbach**

**ERMITTLUNG DER ERFORDERLICHEN ERSATZMASSNAHMEN NACH DER WERTLISTE DES
HESS. MINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG, WOHNEN, Landwirtschaft,
FORSTEN UND Naturschutz**

Folgende Biotoptypen wurden für die Berechnung in Ansatz gebracht.

Bestand

06.200 Weiden intensiv genutzt **Wertzahl 21**

Die vorhandenen Wiesenflächen werden derzeit über den Sommer intensiv als Viehweide genutzt. Durch diese intensive Nutzung sind keine seltenen Pflanzengesellschaften vorhanden. Die Einstufung der Wiesenflächen erfolgt daher unter diesem Biotoptyp.

09.150 Straßenränder mit Entwässerungsmulde **Wertzahl 13**

Entlang des Schottener Weges sind links und rechts unbefestigte Seitenstreifen vorhanden. Auf einer Seite verläuft auch eine Entwässerungsmulde. Die Seitenstreifen sind zum Teil geschottert und werden als Bankett genutzt. Die Bewertung dieser Flächen erfolgt daher unter diesem Biotoptyp.

10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen **Wertzahl 3**

Unter diesem Biotoptyp wurde die Bewertung der vorhandenen Verkehrsflächen, die mit einer Schwarzdecke versehen sind, vorgenommen. Dies trifft auch auf die vorhandenen Hofflächen zu. Die Größe der vorhandenen Hofflächen wurde pro Grundstück mit 120 qm angenommen, da diese die maximal zu befestigende Fläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellt. Vorhandene Hofflächen erreichen nicht diesen Wert.

10.530 Schotterflächen **Wertzahl 6**

Verkehrsflächen, die zur Zeit nur mit einer Schotterdecke versehen sind, wurden unter diesem Biotoptyp bewertet.

10. 610 Bewachsene Feldwege**Wertzahl 21**

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein Feldweg vorhanden, der die vorgesehen Obstbaumfläche vom eigentlichen Baugebiet trennt. Dieser ist zur Zeit nicht befestigt und mit Gras bewachsen. Dies soll auch für die Zukunft beibehalten werden. Im Bebauungsplan sind daher entsprechende Festsetzungen getroffen.

10.710 Dachflächen nicht begrünt**Wertzahl 3**

Die vorhandenen Dachflächen sind nicht begrünt und wurden daher unter diesem Biotoptyp eingeordnet. Als Größe für die Dachflächen wurde die maximal mögliche überbaubare Fläche in Ansatz gebracht.

11.131 Feuchter Lehacker intensiv genutzt**Wertzahl 13**

Die vorhandenen Ackerflächen werden zur Zeit noch intensiv von landwirtschaftlichen Betrieben genutzt. Durch die ständig erforderliche Düngung und den jährlichen Umbruch der Äcker, sind keine artenreichen Tier- und Pflanzengemeinschaften vorhanden.

11. 222 Arten- und strukturreiche Hausgärten**Wertzahl 25**

In den vorhandenen Hausgärten sind arten- und strukturreiche Pflanzengemeinschaften vorhanden, die sich über Jahre entwickelt haben. Eine Einstufung der entsprechenden Flächen unter diesem Biotoptyp erscheint daher sinnvoll. Als Flächengröße wurde die nicht überbaubare Grundstücksfläche angesetzt. Die Hofflächen wurden aber in Abzug gebracht. Eine Aufwertung durch Einzelstrukturen erfolgte nicht.

Planung**02.400 Hecken und Gebüschpflanzungen****Wertzahl 27**

Der Bebauungsplan sieht als Abschirmung des Bebauungsgebietes und teilweise auch innerhalb der Bauflächen Flächen für das Anpflanzen standortgerechter, heimischer Laubbäume und Büsche vor. Diese Flächen wurden gesondert ermittelt und unter diesem Biotoptyp bewertet. Daß diese Flächen auch nach den auf dem Bebauungsplan vorgegebenen Pflanzrastern hergestellt und bepflanzt werden, ist bei der Bauausführung zu achten. Bereits bei den Bauanträgen sind entsprechende Freiflächenpläne vorzulegen, die die ordnungsgemäße Bepflanzung nachweisen.

03.130 Streuobstflächen neu angelegt**Wertzahl 31**

Die neu anzulegenden Streuobstflächen wurden nach diesem Biotoptyp bewertet. Im Bebauungsplan ist zwar eine extensive Nutzung der Flächen vorgegeben, so daß hier eventuell eine höhere Bewertung hätte erfolgen können. In Anbetracht der Tatsache, daß sich aber wertvolle Tier- und Pflanzengemeinschaften erst über Jahre bilden, erscheint die Einstufung aber angemessen.

04.110 Einheimische standortgerechte Einzelbäume **Wertzahl 31**

In den Verkehrsflächen sind Standorte für die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen. Diese werden zusätzlich bewertet, so daß für die Verkehrsfläche eine Aufwertung erfolgt. Bei der Bewertung wurden für jeden Baum 3 qm Trauffläche angenommen. Dies entspricht in etwa einem neu versetzten Baum nach 3 Jahren. Die Anzahl der Bäume wird durch die Symbole auf dem Bebauungsplan vorgegeben.

10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen **Wertzahl 3**

Unter diesem Biotoptyp erfolgte die Einstufung der Verkehrsflächen. Eine Aufwertung der Flächen erfolgt über die Einzelbaumbepflanzung, die im Plan vorgegeben ist. Bei der Straßenplanung ist aber vorgesehen weitere Grünflächen in den Verkehrsflächen anzuordnen. Da die Größen dieser Flächen zur Zeit aber nicht bekannt sind, konnten sie auch nicht gesondert gewertet werden. Ebenfalls unter diesem Biotoptyp wurden auch die Hofflächen der Grundstücke eingeordnet. Die Größe der Hofflächen wurde mit 120 qm angenommen, da dies als maximal zu befestigende Fläche im Bebauungsplan vorgegeben ist.

10.610 Bewachsene Feldwege **Wertzahl 21**

(Siehe Bestand)

10.710 Dachflächen nicht begrünt **Wertzahl 3**

Als Dachfläche wurde die gesamte überbaubare Grundstücksfläche in Ansatz gebracht. Ob die dabei ermittelte Fläche bei einer Bebauung je erreicht wird, ist sehr fraglich. Wie die Erfahrung bei anderen vergleichbaren Baugebieten zeigt, liegen die tatsächlich entstandenen Dachflächen bzw. die Bebauung in der Größe weit unter diesem Wert. Auch die vorgeschriebene Begrünung von Flachdächern bei Nebengebäuden und Garagen wurde nicht in Ansatz gebracht, da zur Zeit nicht abzuschätzen ist, welche Größenordnungen hier entstehen werden. Dies trifft auch auf die Fassadeneingrünung zu.

11.222 Arten- und strukturreiche Hausgärten **Wertzahl 25**

Unter diesem Biotoptyp wurden nur die vorhandenen Hausgärten bewertet. Nähere Erläuterungen hierzu siehe unter Bestand.

11.223 Strukturreiche Hausgärten (neu) **Wertzahl 14**

Als Hausgärten wurden die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in Ansatz gebracht. Flächen für Heckenstrukturen (siehe Festsetzungen des Bebauungsplanes) und Hofflächen wurden dabei abgezogen und gesondert bewertet. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Herstellung strukturreicher Hausgärten gewährleistet.

Weitere Erläuterungen zur Berechnung

Die Berechnung wurde für die einzelnen Bauflächen durchgeführt. Über die dabei festgestellten Biotopwertdifferenzen wurden dann Teile der neu herzustellenden Obstbaumflächen insgesamt oder in Prozenten zugeordnet. Damit kann der erforderliche Ausgleich für die einzelnen vorbereiteten Eingriffe schrittweise mit der Erschließung erfolgen. Bei der Berechnung wurden die einzelnen Bauflächen mit Ordnungszahlen versehen, die auch auf dem Plan dargestellt sind (siehe Planskizze für die Zuordnung der Pflanzlisten).

Die Flächenermittlung für die Einzelflächen erfolgte manuell mit einem Planimeter. Zu einer katastermäßigen Flächenermittlung können daher geringfügige Abweichungen auftreten.

Auf eine Eintragung der verschiedenen Berechnungen in das Formblatt der Richtlinie wurde verzichtet, da die Aufstellung der Berechnung mit einem Computer erfolgte.

Berechnung der Einzelflächen

Baufläche 1:

Gesamtgröße 4.600 qm

Bestand:

10.710 Dachfläche nicht begrünt			
0,4 * 4.600 qm	=	1.840 qm * 3	= 5.520
10.510 Versiegelte Fläche (Hof)			
7 Grundstücke * 120 qm	=	840 qm * 3	= 2.520
11.222 Hausgärten			
(0,6 * 4.600qm) - 840 qm	=	1.920 qm * 25	= 48.000

Biotopwert Bestand

56.040

Planung:

10.710 Dachfläche nicht begrünt			
0,4 * 4.600 qm	=	1.840 qm * 3	= 5.520
10.510 Versiegelte Fläche (Hof)			
7 Grundstücke * 120 qm	=	840 qm * 3	= 2.520
11.222 Hausgärten			
(0,6 * 4.600qm) - 840 qm	=	1.920 qm * 25	= 48.000

Biotopwert Planung

56.040

Biotopwertdifferenz:

56.040 - 56.040

=

0

Baufläche 2:

Gesamtgröße 3.100 qm

Bestand:

06.200 Weiden	=	1.100 qm * 21 =	23.100
11.131 Lehacker	=	2.000 qm * 13 =	26.000

Biotopwert Bestand			49.100
--------------------	--	--	--------

Planung:

10.710 Dachfläche nicht begrünt			
0,4 * 3.100 qm	=	1.240 qm * 3 =	3.720
10.510 Versiegelte Fläche (Hof)			
5 Grundstücke * 120 qm	=	600 qm * 3 =	1.800
02.400 Hecken- und Gebüschpflanzung (neu)	=	320 qm * 27 =	8.640
11.222 Hausgärten			
(0,6 * 3.100 qm) - (600 qm + 320 qm)	=	940 qm * 14 =	13.160

Biotopwert Planung			27.320
--------------------	--	--	--------

Biotopwertdifferenz:	49.100 - 27.320	=	21.780
----------------------	-----------------	---	--------

Baufläche 3:

Gesamtgröße 2.300 qm

Bestand:

06.200 Weiden	=	200 qm * 21 =	4.200
11.131 Lehacker	=	2.100 qm * 13 =	27.300

Biotopwert Bestand			31.500
--------------------	--	--	--------

Planung:

10.710 Dachfläche nicht begrünt			
0,3 * 2.300 qm	=	690 qm * 3 =	2.070
10.510 Versiegelte Fläche (Hof)			
4 Grundstücke * 120 qm	=	480 qm * 3 =	1.440
02.400 Hecken- und Gebüschpflanzung (neu)	=	500 qm * 27 =	13.500
11.222 Hausgärten			
(0,7 * 2.300 qm) - (480 qm + 500 qm)	=	630 qm * 14 =	8.820

Biotopwert Planung			25.830
--------------------	--	--	--------

Biotopwertdifferenz:	31.500 - 25.830	=	5.670
----------------------	-----------------	---	-------

Baufläche 4: Gesamtgröße 2.100 qm

Bestand:

06.200 Weiden = 1.100 qm * 21 = 23.100
 11.131 Lehmaccker = 1.000 qm * 13 = 13.000

 Biotopwert Bestand 36.100

Planung:

10.710 Dachfläche nicht begrünt
 0,3 * 2.100 qm = 630 qm * 3 = 1.890
 10.510 Versiegelte Fläche (Hof)
 3 Grundstücke * 120 qm = 360 qm * 3 = 1.080
 02.400 Hecken- und Gebüschpflanzung (neu) = 300 qm * 27 = 8.100
 11.222 Hausgärten
 (0,7 * 2.100 qm) - (360 qm + 300 qm) = 810 qm * 14 = 11.340

 Biotopwert Planung 22.410

Biotopwertdifferenz: 36.100 - 22.410 = 13.690

Baufläche 5: Gesamtgröße 2.000 qm

Bestand:

06.200 Weiden = 2.000 qm * 21 = 42.000

 Biotopwert Bestand 42.000

Planung:

10.710 Dachfläche nicht begrünt
 0,3 * 2.000 qm = 600 qm * 3 = 1.800
 10.510 Versiegelte Fläche (Hof)
 3 Grundstücke * 120 qm = 360 qm * 3 = 1.080
 02.400 Hecken- und Gebüschpflanzung (neu) = 300 qm * 27 = 8.100
 11.222 Hausgärten
 (0,7 * 2.000 qm) - (360 qm + 300 qm) = 740 qm * 14 = 10.360

 Biotopwert Planung 21.340

Biotopwertdifferenz: 42.000 - 21.340 = 20.660

Baufläche 6: Gesamtgröße 4.200 qm

Bestand:

11.131 Lehmaccker = 4.200 qm * 13 = 54.600

Biotopwert Bestand 54.600

Planung:

10.710 Dachfläche nicht begrünt
0,3 * 4.200 qm = 1.260 qm * 3 = 3.780

10.510 Versiegelte Fläche (Hof)
6 Grundstücke * 120 qm = 720 qm * 3 = 2.160

02.400 Hecken- und Gebüschpflanzung (neu) = 900 qm * 27 = 24.300

11.222 Hausgärten
(0,7 * 4.200 qm) - (720 qm + 900 qm) = 1.320 qm * 14 = 18.480

Biotopwert Planung 48.720

Biotopwertdifferenz: 54.600 - 48.720 = 5.880

Baufläche 7: Gesamtgröße 2.600 qm

Bestand:

11.131 Lehmaccker = 2.100 qm * 13 = 27.300

10.150 Versiegelte Fläche = 500 qm * 3 = 1.500

Biotopwert Bestand 28.800

Planung:

10.710 Dachfläche nicht begrünt
0,3 * 2.600 qm = 780 qm * 3 = 2.340

10.510 Versiegelte Fläche (Hof)
4 Grundstücke * 120 qm = 480 qm * 3 = 1.440

02.400 Hecken- und Gebüschpflanzung (neu) = 100 qm * 27 = 2.700

11.222 Hausgärten
(0,7 * 2.600 qm) - (480 qm + 100 qm) = 1.240 qm * 14 = 17.360

Biotopwert Planung 23.840

Biotopwertdifferenz: 28.800 - 23.840 = 4.960

Baufläche 8: Gesamtgröße 3.900 qm

Bestand:

10.710 Dachfläche nicht begrünt 0,4 * 3.000 qm	=	1.200 qm * 3 =	3.600
10.510 Versiegelte Fläche (Hof) 2 Grundstücke * 120 qm	=	240 qm * 3 =	720
11.222 Hausgärten a) Hausgärten (0,6 * 3.000qm) - 240 qm	=	1.560 qm * 25 =	39.000
b) Gartengrundstück	=	700 qm * 25 =	17.500
10.530 Schotterfläche (Weg)	=	200 qm * 6 =	1.200

Biotopwert Bestand 62.020

Planung:

10.710 Dachfläche nicht begrünt 0,4 * 3,700 qm	=	1.480 qm * 3 =	4.440
10.510 Versiegelte Fläche (Hof) 3 Grundstücke * 120 qm	=	360 qm * 3 =	1.080
02.400 Hecken- und Gebüschpflanzung (neu)	=	400 qm * 27 =	10.800
11.222 Hausgärten (0,6 * 3.700 qm) - (360 qm + 400 qm)	=	1.460 qm * 25 =	36.500

Biotopwert Planung 52.820

Biotopwertdifferenz: 62.020 - 52.820 = 9.200

Verkehrsfläche 9 Gesamtgröße 4.400 qm

Bestand:

06.200 Weiden	500 qm * 21 =	10.500
11.131 Lehacker	1.400 qm * 13 =	18.200
10.500 Versiegelte Fläche	600 qm * 3 =	1.800
10.530 Schotterfläche	300 qm * 6 =	1.800
10.610 Erdweg	700 qm * 21 =	14.700
09.150 Straßenränder	900 qm * 13 =	11.700

Biotopwert Bestand 58.700

Planung:

10.510 Versiegelte Flächen	3.600 qm * 3 =	10.800
10.610 Erdweg	700 qm * 21 =	14.700
10.530 Schotterflächen (Weg)	100 qm * 6 =	600
04.110 Einzelbäume 28 Stück * 3 qm	= 84 qm * 31 =	2.604

Biotopwert Planung 28.704

Biotopwertdifferenz: 58.700 - 28.704 = 29.996

Ausgleichsfläche A

Gesamtgröße 3.000 qm

Bestand:

06.200 Weiden = 3.000 qm * 21 = 63.000

Biotopwert Bestand 63.000**Planung:**

03.120 Streuobstfläche = 3.000 qm * 31 = 93.000

Biotopwert Planung 93.000

Biotopwertdifferenz: 63.000 - 93.000 = -30.000

Ausgleichsfläche B

Gesamtgröße 4.900 qm

Bestand:

11.131 Lehmacker = 4.900 qm * 13 = 63.700

Biotopwert Bestand 63.700**Planung:**

03.120 Streuobstfläche = 4.900 qm * 31 = 151.900

Biotopwert Planung 151.900

Biotopwertdifferenz: 63.700 - 151.900 = -88.200

Zusammenstellung der Biotopwertdifferenzen und Zuweisung der Flächen

Baufläche 1	0	
Baufläche 2	21.780	26,53 % der Streuobstfläche B
Baufläche 3	5.670	6,90 % der Streuobstfläche B
Baufläche 4	13.960	17,00 % der Streuobstfläche B
Baufläche 5	20.660	25,16 % der Streuobstfläche B
Baufläche 6	5.880	7,16 % der Streuobstfläche B
Baufläche 7	4.960	6,05 % der Streuobstfläche B
Baufläche 8	9.200	11,20 % der Streuobstfläche B
Verkehrsfläche	29.996	100 % der Streuobstfläche A
Streuobstfläche A	-30.000	
Streuobstfläche B	-88.200	
<hr/>		
Biotopwertdifferenz gesamt	- 6.094	

Beurteilung der Biotopwertermittlung

Wie an Hand der vorliegenden Berechnung zu erkennen ist, entsteht eine negative Biotopwertdifferenz. Dies bedeutet, daß der Gesamtausgleich um 6.094 Punkte über dem erforderlichen Wert liegt. Die 6.094 Punkte entsprechen einer Fläche von ca. 340 qm zusätzliche Streuobstfläche auf dem Lehacker der Fläche B. Wegen der Abrundung der Streuobstfläche B soll jedoch hier keine Reduzierung vorgenommen werden.

Nach dem Ergebnis der Berechnung kann davon ausgegangen werden, daß der volle Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt.