

Bauleitplanung der Stadt Schotten

Bebauungsplan "Auf der Oberwiese" ,

im Stadtteil Rainrod

Satzung 09/00

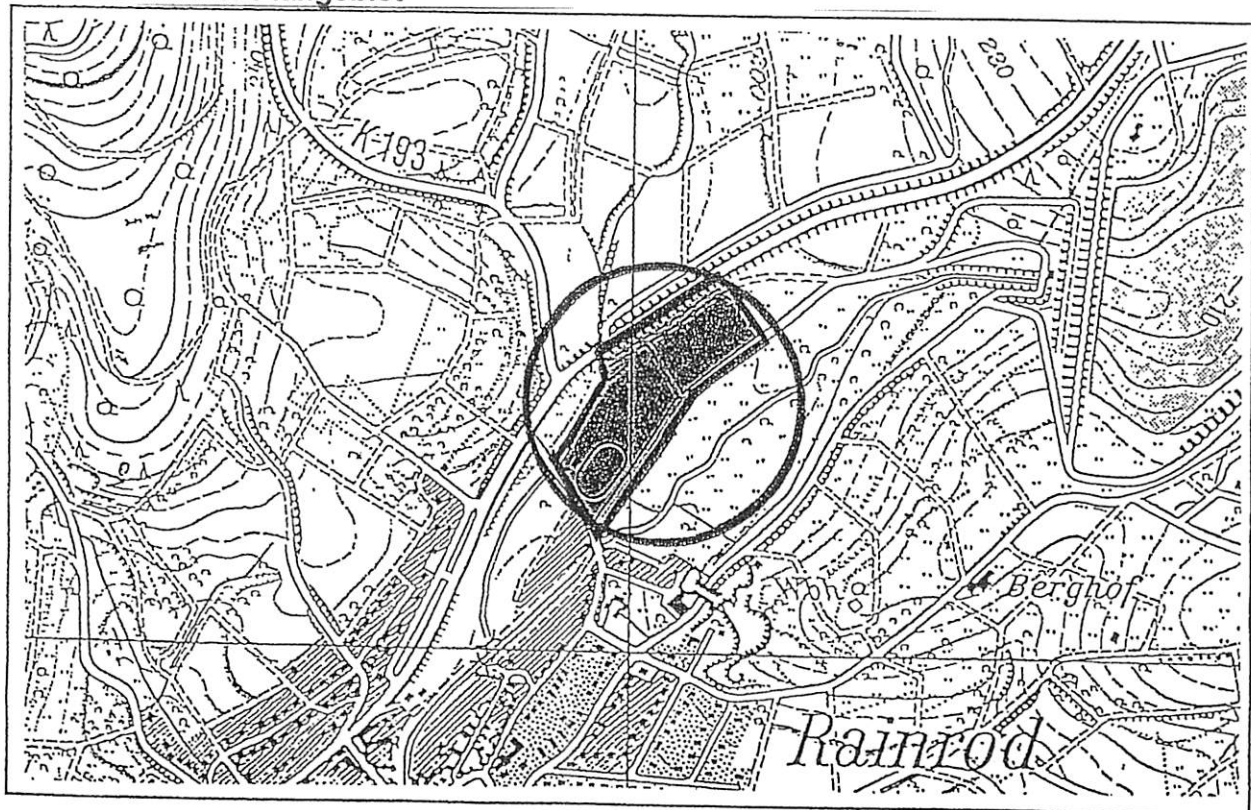
Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30

Bearbeiter B-Plan: Dipl. Geogr. M. Wolf

Inhalt:

1.	Vorbemerkungen und Verfahrensstand.....	3
2.	Übergeordnete Planungen	
	- Regionaler Raumordnungsplan.....	3
	- Flächennutzungsplan	3
	- Gesamtlandschaftsplan	3
3.	Ziele des Bebauungsplanes	4
4.	Inhalt und Festsetzungen	5
5.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	9
	- Eingriffsregelung auf Bebauungsplanebene	9
	- Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10
7.	Wasserhaushalt.....	11
8.	Flächenbilanz	15
9.	Altablagerungen, Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Denkmalschutz.....	17
10.	Kosten	17
	Anhang: Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag	19
	(Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege)	

Übersichtskarte Plangebiet

1. Vorbemerkungen und Verfahrensstand

Die Stadt Schotten beabsichtigt die heutige Sportplatznutzung sowie den Bereich der Schießanlage und der Spiel- und Freizeitfläche bauplanungsrechtlich zu sichern. Zum anderen liegen der Stadt Schotten Anträge von Gewerbebetrieben vor, die eine Ansiedlung ihrer Betriebe in Rainrod planen. Die Stadt beabsichtigt daher die im Regionalen Raumordnungsplan und Flächennutzungsplan bereits vorbereiteten Gewerbeflächen über einen Bebauungsplan umzusetzen. Aufgrund geringfügiger Änderungen im Bereich der Erschließungsstraßen, der Aufnahme weiterer Kompensationsmaßnahmen sowie der Herausnahme von Versicherungsrinnen sind die Grundzüge der Planung berührt, so daß eine erneute Offenlage gemäß § 3(2) u. (3) BauGB notwendig wird.

Aufstellungsbeschuß gemäß § 2(1) BauGB: Beschluß vom 17.09.1998, Beka. 28.11.98

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB: Bürgerversammlung am 07.12.1998

Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4(1) BauGB: 14.12.1998-22.01.1999, Beka. 28.11.98

Erneute Offenlage gemäß § 3(2) und (3) BauGB: 20.06.2000-21.07.2000, Beka. 10.06.00

Satzungsbeschuß gemäß § 10(1) BauGB: 07.09.2000

2. Übergeordnete Planungen

Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessens 1995 ist die Fläche als Gebiet landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege ausgewiesen. Ein entsprechender Abweichungsantrag für die Darstellung als Gewerbe- und Industriefläche wurde bereits **1998 genehmigt**.

Flächennutzungsplan

Im alten Flächennutzungsplan wurde die Fläche am nördlichen Ortsrand von Rainrod als gemischte Baufläche (Planung) und als gewerbliche Baufläche (Planung) ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung **gewerbliche** Bauflächen und öffentlichen **Grünflächen** mit div. Zweckbestimmungen ist im Jahr 1999 genehmigt worden, so daß der Bebauungsplan gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Eine Ausnahme stellt der Bereich der Schießanlage dar, der auf Bebauungsplanebene nun nicht mehr als Grünfläche sondern als Fläche für Sport- und Spielanlagen ausgewiesen wird. Der Grünflächenanteil in diesem Bereich ist so gering, daß eine Grünflächenausweisung nicht gerechtfertigt erscheint. Dieser Bereich ist nicht aus dem FNP entwickelt, wobei aufgrund der Größe (620m²) und der Bestandsüberplanung der Bebauungsplan ausreicht, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Gesamtlandschaftsplan

Die Aussagen des Gesamtlandschaftsplanes sind im Anhang (LPB) aufgeführt.

3. Ziele des Bebauungsplanes

Aufgrund der Vorgaben RROP und FNP wird auf eine umfangreiche Alternativendiskussion verzichtet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Bereich „Auf der Oberwiese“ sollen weitere Gewerbeflächen erschlossen sowie die bestehende Sportplatznutzung im Bestand gesichert werden. Aus städtebaulichen Gründen ist diese Ausweisung aus verschiedenen Gründen sinnvoll.

1. Die Haupterschließungsstraße zum Gewerbegebiet ist bereits als gut ausgebauter Feldweg vorhanden, der Anschluß an eine überörtliche Straße (Bundesstraße) ist bereits gegeben und ausgebaut.
2. Durch das künftige Verkehrsaufkommen wird keine Wohnnutzung unmittelbar beeinträchtigt, da die Erschließung außerhalb der Ortslage erfolgt.
3. Die Infrastruktur ist teilweise vorhanden (Abwasserkanal/Wasserversorgung).
4. Die geplante Nutzung stellt eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Nutzung dar, Nutzungskonflikte mit anderen Nutzungen, wie z.B. Wohnbebauung, sind nicht zu erwarten.
5. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Strukturen als vertretbar einzustufen.
6. Das Orts- und Landschaftsbild wird aufgrund der bestehenden Eingrünung zum Sportplatz und zur Bundesstraße hin nicht wesentlich negativ beeinträchtigt.
7. Die Topographie ist für die Erschließung eines Gewerbegebiets im Mittelgebirgsraum als optimal zu beurteilen.

Die o.g. Faktoren sprechen für eine Ausweisung dieser Flächen als Gewerbegebiet. Eine Variantendiskussion wurde aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen nicht

Städtebauliches Ziel der Stadt Schotten ist zum einen die heutige Sportplatznutzung sowie den Bereich der Schießanlage und der Spiel- und Freizeitfläche bauplanungsrechtlich zu sichern. Zum anderen liegen der Stadt Schotten Anträge von Gewerbebetrieben vor, die eine Ansiedlung ihrer Betriebe in Rainrod planen. Die Stadt beabsichtigt daher die im Regionalen Raumordnungsplan und Flächennutzungsplan bereits vorbereiteten Gewerbeflächen über einen Bebauungsplan umzusetzen.

Für das Plangebiet sind folgende städtebauliche Rahmenbedingungen zu beachten und in der Planung unmittelbar zu berücksichtigen.

1. Im Geltungsbereich befinden sich **Gehölzstrukturen**, die in ihrer **Gesamtheit zum Erhalt festgesetzt** und durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt werden.
2. **Anpassung** der im Plangebiet **zulässigen Nutzung und Gebäudehöhen bzw. -massen** an den von der Ortslage abgesetzten Standort, u.a. aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes.
3. **Gestalterische Vorgaben der Dachlandschaft** künftiger Gebäude sowie umfangreiche **Eingrünungsmaßnahmen** der Grundstücke, um die Flächen und Gebäude harmonisch in das Landschafts- und Ortsbild zu integrieren.
4. Anpassung des **Erschließungskonzeptes** an die teils vorhandenen erschlossenen Feldwege, um eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung der Fläche zu erzielen und gleichzeitig möglichst umweltschonend und flächensparend zu planen.
5. Umfangreiche **Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen** im Plangebiet und auf externen Flächen, um den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

6. **Erhalt und Integration bestehender Biotopstrukturen** in die Planung sowie deren Aufwertung und Entwicklung.

7. Festsetzung von **eingriffsminimierenden Maßnahmen**, um den Eingriff in den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Luft) nur auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Schotten darüber hinaus folgende Ziele:

- Bereitstellung von Ausweichflächen für in den Ortslagen ansässige Handwerksbetriebe und mittelständische Unternehmen. In den Ortslagen schaffen notwendige Neuinvestitionen oder Expansionsbestrebungen dieser Betriebe häufig Konflikte (z.B. Immissionsschutz) mit Wohn-, Fremdenverkehrs- und Freizeitnutzungen.
- Schaffung eines Mindestmaßes an Angebotsflächen in Schotten für gewerbliche Neuansiedlungen.
- Anpassung der geplanten Nutzung an die lokale topographische Situation sowie die Schaffung von Strukturen zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild, hierzu zählen insbes. entsprechende Festsetzungen zu Baugrenzen, Höhenbeschränkungen baulicher Anlagen etc.. Sicherung vorhandener wertvoller Grünstrukturen und Schaffung einer landschaftsgerechten Durchgrünung und Einbindung des Gebietes.
- Sicherung von bestehenden Sportanlagen für die lokale Erholung bzw. Freizeitgestaltung, die eine wichtige soziale Bedeutung für die örtliche Bevölkerung besitzen.

Aufgrund der Größe des geplanten Gewerbegebietes ist gleichzeitig auch Vorsorge zur Bereitstellung von Wohnbauland im ausreichenden Umfang zu treffen. Entsprechender Wohnraum bzw. die geplante Neuausweisung von Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Rainrod sind gegeben.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, um die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind festgesetzt:

- Ausweisung von **Gewerbeflächen (GE)** im Sinne § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.
- Festsetzung über die **Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen** nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben, wobei die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil, der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnimmt. (Anpassung an die Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB)
- Festsetzung von **Grundflächenzahlen (GRZ 0,8)** im Gewerbegebiet und **Grundflächen** für die Funktionsgebäude im Bereich der öffentlichen Grünflächen, um zum einen eine optimale Ausnutzung der Gewerbeflächen zu gewährleisten und zum anderen den Bestand der Funktionsgebäude zu sichern und verträgliche Erweiterungen zu ermöglichen.

- Ausweisung von öffentlichen und privaten **Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sportplatz, Schießanlage sowie Spiel- und Freizeitfläche** gemäß § 9(1)15 BauGB, um den Bestand zu sichern und geringfügige Erweiterungen der Funktionsgebäude zu ermöglichen.
- Ausweisung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit **der Zweckbestimmung Schießanlage** gemäß § 9(1)5 BauGB, um den Bestand zu sichern und geringfügige Erweiterungen der Funktionsgebäude zu ermöglichen.
- Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** (im Bereich der Funktionsgebäude der Sportanlagen I Vollgeschoß, im Bereich des Gewerbegebietes II-Vollgeschosse) sowie der **Oberkante** von Gebäuden im Gewerbegebiet, um den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern und eine unverträgliche Höhenentwicklung von Baumassen am Ortsrand zu verhindern.
- Festsetzung der **Dachneigung**, um den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern.
- Erschließung der Baugrundstücke über eine **Erschließungsstraße**, die nach dem vorhandenen Feldweg im Geltungsbereich ausgerichtet und bereits teilweise gebaut ist.
- Erschließung des Gewerbegebietes über zwei Stichstraßen mit **Wendeanlagen**, um eine optimale Vermarktung der Flächen zu ermöglichen.
- Festsetzung von **Anpflanzungen** gemäß § 9(1)25 BauGB, um den Übergang des besiedelten Bereiches in den Außenbereich aus ökologischer und landschaftsästhetischer Sicht positiv zu gestalten und gliedernde Grünzonen in das künftige Baugebiet zu integrieren.
- Festsetzung von **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt durch eine deutliche ökologische Aufwertung von anderen Flächen auszugleichen. Die Flächen liegen im und außerhalb des Baugebietes.
- Festsetzung von Maßnahmen wie die **durchlässige Befestigung von Stellplätzen und Lagerflächen** und die **Begrünung von Nebenanlagen** mit Kletterpflanzen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.
- Gestalterische Festsetzungen bei der **Errichtung von Einfriedungen**, um die Abgrenzung der Gewerbeflächen zum Außenbereich hin harmonisch zu gestalten.
- Festsetzung zur **Verwendung des Niederschlagswassers** als Brauchwasser, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren.
- Festsetzung zur **Sammlung des Niederschlagswassers** im Trennsystem und verzögerten Abgabe in den Vorfluter bzw. Versickerung, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren.
- Festsetzungen zur **Mindestbepflanzung von Grundstücksfreiflächen**, um die Durchgrünung auf den Baugrundstücken im Plangebiet zu sichern.
- Festsetzung zur **Begrünung der Stellplätze** mit Laubbäumen, um die Durchgrünung im Baugebiet zu fördern und das Lokalklima positiv zu beeinflussen.
- Festsetzung zur **Gestaltung der Werbeanlagen** im Plangebiet, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes z.B. durch grelle Fassaden zu vermeiden.

Die landschaftspflegerischen Festsetzungen sind aus dem Anhang der Begründung (Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege) entwickelt und in den Bebauungsplan integriert worden. Der Anhang ist Bestandteil der Begründung.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die **Erschließung** des Gewerbegebietes erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße (Flst. 126/1) und einem auszubauenden Feldweg, der östlich des Plangebietes verläuft. Der Feldweg, der bereits mit einer Breite von 3-3,5m ausgebaut ist, wird auf max. 5,5m verbreitert. Inwieweit ein Parkstreifen oder ein einseitig gelagerter Fußweg in das Erschließungskonzept aufgenommen wird, wird abschließend im Rahmen der Erschließungsplanung entschieden. Die Straßenparzelle hat gemäß Kartengrundlage und Darstellung Bebauungsplan eine Breite von 8m. Für die künftige Nutzungsaufteilung des Straßenraumes sind im Bebauungsplan keine Vorgaben festgesetzt.

Das Gewerbegebiet wird darüber hinaus mit 2 Stichstraßen mit 7,5m Straßenraumbreite und jeweils einer Wendeanlage (Wendeanlagentyp 6) erschlossen. Die Stadt Schotten hat einen Wendekreis mit einem äußeren Wenderadius von 10,00m festgesetzt, da die Lastkraftfahrzeuge primär auf den Baugrundstücken der Betriebe wenden sollen. Der Richtwert für überwiegend gewerblich genutzte Gebiete liegt bei 12m (äußerer Wendekreisradius (m)).

Im Bereich der Gewerbeflächen sind Stellplätze, Hof- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern im begründeten Einzelfall, hier z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder Belastungsfähigkeit, hiervon abgesehen werden muß.

Die Sportanlagen sind über die bestehende Straße südlich des Plangebietes (außerhalb des Geltungsbereiches) angeschlossen. Die Zufahrt erfolgt über den Feldweg Flst.122. An den Funktionsgebäuden sind bereits entsprechende Stellplätze befestigt, die teils als Schotterrassen, teils als asphaltierte Fläche befestigt sind.

Die **Ver- und Entsorgung** des Gebietes kann über die geplante Erschließungsstraße sowie über die in der Planung bestehenden Versorgungstrassen erfolgen, angeschlossen bzw. gesichert werden. Im Norden verläuft der Hauptabwassersammler, an den bereits die Vereinsheime angeschlossen sind. Die weitere Ver- und Entsorgungsplanung wird seitens der Stadt parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt und abgestimmt. Die Stromversorgung kann ebenfalls sichergestellt werden.

Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen:

OVAG

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Grundwassermeßstelle (siehe Anhang). In dem ausgewiesenen Gebiet sind 0,4 kV-Kabel verlegt (Anschluss Sportlerheim und Schützenhaus).

Für die Stadt Schotten bzw. dem Investor gilt es bei evtl. notwendigen werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) im Bereich der Kabeltrassen die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, daß diese sich - um Störungen zu

vermeiden- vor Arbeitsbeginn mit dem Betriebsbezirk Mitte in Nidda -Tel. 06043(9810)- in Verbindung zusetzen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, daß in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die Kabeltrassen- auch wenn diese außerhalb am Rande des Planungsbereiches liegen- durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind.

Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie ist der Bau einer Transformatorenstation erforderlich. Ein geeigneter Standort ist in der Plankarte eingezeichnet. Hierzu wird eine Fläche von 5m Breite und 6m Tiefe mit einem Kanalanschluß an der rechten vorderen Grundstücksseite benötigt.

Amt für Straßen und Verkehrswesen

Dem Straßengelände dürfen keinerlei Abwässer, auch keine Oberflächenwässer, zugeleitet werden.

Gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung können keinerlei Ansprüche auf Errichtung von Lärmschutzanlagen oder sonstige Forderungen, die mit den von den vorhandenen Straßen ausgehenden Beeinträchtigungen zusammenhängen, gestellt werden.

DeTelmobilien

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Eschborn, Ressort BZN 62 in Linsengericht, Telefon: (06051) 488-8260, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwasserverband Schotten-Nidda

Im Bereich der Trasse des Verbandssammler ist bei Neuanpflanzungen einen Abstand von mind. 5m zur Trassenmitte einzuhalten.

Brandschutz

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Auf die eindeutigen Vorgaben des Hess. Bauordnung wird verwiesen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W405 sicher zustellen.

Die Straßen sind so auszubauen, daß sie mit Einsatzfahrzeugen (Achslast 12t) befahren werden können.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W 405 sicherzustellen. Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf bei einer Geschoßflächenzahl bis 0,6 = 48cbm/h = 800l/min, bei Gewerbebetrieben mit einer Geschoßflächenzahl von 0,7-1,2 eine Löschwassermenge von 96cbm/h=1600l/min erforderlich.

Die Feuerwehruzufahrtswege, Bewegungs- und Abstellflächen sind nach DIN 14090 auszuführen.

Gemäß § 17 Abs.4 HBO dürfen keine Gebäude errichtet werden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegen (zweiter Rettungsweg). Zur Löschwasserversorgung ist in dem Baugebiet eine Löschwassermenge von 800l/min über zwei Stunden sicherzustellen.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der als Bestandteil dieser Begründung in der Anlage beigefügte landschaftspflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan erfaßt und bewertet detailliert die örtliche Situation und ist Grundlage der Festsetzungen bzw. der Begründung des Bebauungsplanes.

Der Planentwurf hat zum einen die grünordnerischen Belange (Landschaftsbild, Einbindung in den Naturraum) und zum anderen Anforderungen des Naturschutzes (Eingriffsregelung) zu berücksichtigen.

Hervorzuheben ist, daß aus Sicht des Naturschutzes keine wertvollen Biotopflächen und -elemente im Plangebiet unmittelbar durch den Eingriff betroffen sind. Die angrenzenden Gehölzstrukturen und Gewässer im Westen und Nordwesten des Plangebietes (**23er Lebensräume**) werden erhalten und durch die Neuanpflanzungen in ihrer Qualität aufgewertet. Sonstige Strukturen wie Säume und grasige Feldwege, Acker und Grünland sind aufgrund ihrer Wertigkeit zu vernachlässigen. Mit in die Eingriffsbewertung eingegangen ist die Beeinträchtigung der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Niddaaue. Zur genaueren Bewertung dieser Strukturen vgl. den beigefügten Landschaftspflegerischen Begleitplan.

Die o.g. Erhaltung wichtiger Strukturen dient zusammen mit den darauf abgestimmten Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen auch der Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum (vgl. hierzu die entsprechenden Maßnahmenbeschreibungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans). Besonderer Wert wurde auf die Bereiche nördlich und südlich des Gewerbegebietes gelegt, da diese von der Bundesstraße, die auf einem Damm verläuft, aus einsehbar sind. Die vorhandene Eingrünung entlang der Bundesstraße ist zum Erhalt festgesetzt und durch Anpflanzung von Laubbäumen 2.Ordnung ergänzt worden. Somit kann eine optimale Eingrünung erzielt werden. Im Süden des Gewerbegebietes ist eine 6m breite, im Norden eine 5m breite Eingrünung vorgesehen. Das Gewerbegebiet wird durch die Maßnahmen harmonisch in das Landschaftsbild integriert. Eine Eingrünung zur Niddaaue hin ist nicht geplant, um den offenen Charakter der Aue nicht zusätzlich visuell einzuengen. Im Bereich der Erschließungsstraße sind zum Entwurf 2.Offenlage Laubbaumanpflanzungen vorgesehen, um eine visuelle Abgrenzung zu den offenen Grünlandflächen der Niddaaue zu erzielen. In Anlehnung der Pflanzungen nördlich des Geltungsbereiches sollen je Planzeichen ein Speierling gepflanzt werden, da für diese seltene Obstbaumsorte aufgrund der günstigen klimatischen Lage gute Standortvoraussetzungen gegeben sind.

Im Bereich des Sportplatzes sind bis auf den Erhalt der Bäume im südlichen Bereich keine Maßnahmen zur Eingrünung vorgesehen. Auch hier soll der heutige offene Charakter und Übergang Sportplatz/Grünfläche zu den Ackerflächen bzw. der Aue nicht durch Abpflanzungen eingeengt werden. Die Pappeln gilt es abschnittsweise zu entfernen und durch standortgerechte Pflanzungen zu ersetzen.

Der verbleibende Resteingriff in Natur und Landschaft wird durch die Aufnahme zusätzlicher Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kompensiert.

Eingriffsregelung und Zuordnung auf Bebauungsplanebene

Durch das BauROG 1998 haben sich folgende rechtliche Vorgaben geändert: Hinsichtlich des sog. Baurechtskompromisses zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 8a bis 8c BNatSchG alt) ist eine Aufteilung der Regelungen zwischen BauGB und BNatSchG vorgenommen worden. Diese ist durch Artikel 6 Nr. 1 BauROG auch in § 8a

BNatSchG umgesetzt worden. Die materielle naturschutzrechtliche Regelung verbleibt danach wegen ihres inhaltlichen und systematischen Zusammenhangs mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 8a Abs. 1 BNatSchG). Hierdurch wird sichergestellt, daß die das Verursacherprinzip kennzeichnenden Elemente - Vermeidung und Ausgleich auf Ebene der Bauleitplanung - in der gesetzlich festgelegten Stufenabfolge im Rahmen der Abwägung nach § 1(6) BauGB berücksichtigt werden. Demgegenüber sind die Rechtsfolgen eines Eingriffs und die weitere Umsetzung nun unmittelbar im BauGB geregelt. In das BauGB überführt - zum Teil in fortentwickelter Form - sind § 8a Abs.1 Satz 2 bis 6 a.F. und Abs. 3 bis 5 a.F. BNatSchG.

Durch § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nun die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG - wie schon bisher durch § 8a Abs.1 Satz1 BNatSchG - unmittelbar in den bauleitplanerischen Abwägungsvorgang nach § 1(6) BauGB integriert. Maßstab für Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach die Grundsätze der gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

Aufgrund des neuen Baugesetzbuches können auch gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden.

Sammelausgleichsmaßnahmen für künftige Eingriffe im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung:

Fläche 1: Entwicklungsziel - Naturnahe Gestaltung der Bachparzelle mit ergänzenden Anpflanzungen von Erlen im Bereich Einmündung Versickerungsrinne/Gierbach.

Maßnahmen:

- 1) Anpflanzung von jeweils 2 Gruppen mit je 3 Erlen im Bereich der Einmündung Versickerungsrinne/Gierbach.
- 2) Restfläche: Freie Sukzession
- 3) Anpflanzung von jeweils 3 Gruppen mit je 3 Erlen im nördlichen Bereich des Gierbaches

Sammelausgleichsmaßnahmen für künftige Eingriffe auf den Flächen des Gewerbegebietes

Fläche 2: Gemarkung Rainrod Flur 9 Flst., 187, Entwicklungsziel: Streuobstwiese

In Absprache mit der Oberen Naturschutzbehörde werden Flächen aus dem Naturschutzgebiet „Eichköppel bei Eichelsdorf“ als Ausgleichsflächen herangezogen. Für dieses ca. 43,7 ha große Naturschutzgebiet liegt ein Pflegeplan vor, der bereits teilweise umgesetzt wurde. In weiteren Teilbereichen erfolgte jedoch aufgrund fehlender finanzieller Mittel in den letzten Jahren keine Umsetzung des Pflegeplans, so daß die Flächen verbuscht und verbracht sind. Um den Ausgangszustand und somit das eigentliche Schutzziel bzw. die Wertigkeit der Fläche wieder herzustellen, plant die Stadt Schotten als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff des Bebauungsplanes Initial- oder Investivmaßnahmen durchzuführen, um den Ausgangszustand der Flächen wieder herzustellen. Erst dann können die eigentlichen Maßnahmen des Pflegeplanes wieder greifen. Die eigentliche Pflege der Flächen kann dann von der Stadt in Zusammenarbeit mit Verbänden und Landwirten künftig gepflegt werden.

Die in die Bauleitplanung aufgenommenen Flächen und Maßnahmen sehen zum einen die Freistellung (Entbuschung) und Erneuerung (Komplettierung) der Obstbaumwiese sowie die Freistellung (Entbuschung) der Magerrasenflächen (Halbtrockenrasen) vor.

Die detaillierten Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) zwischen der Stadt Schotten (Eigentümer der Flächen) und dem Forstamt Schotten (im Auftrag des Landes Hessen) geregelt. Dieser städtebauliche Vertrag wird Bestandteil der Verfahrensordner des Bebauungsplanes. Die einzelnen Maßnahmen sind auch im Anhang beschrieben. Zur Bewertung und Berechnung des Eingriffs/Ausgleichs kann der prozentuale Anteil an den Kosten der gesamten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (**Sammelmaßnahmen**) für jedes Baugrundstück angegeben, wobei die Prozentzahl von der max. möglichen Versiegelung je Baugrundstück im Verhältnis zur Gesamtversiegelung im Plangebiet berechnet wird.

Die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik wird somit abschließend auf Bebauungsplanebene geregelt.

Im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag ist ebenfalls eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung der geplanten Trasse der Wasserversorgung für das Gewerbegebiet vorgenommen worden. Für diesen Eingriff werden ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages festgesetzt.

Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff findet überwiegend auf Acker- und Grünlandstandorten (Weiden) statt. Da der Eingriff, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, im Plangebiet selbst nicht vollständig kompensiert und ausgeglichen werden kann, weist die Stadt Schotten einen zweiten externen Geltungsbereich aus, auf dem Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen:

ZAV

Der bei der Grünpflege der Ausgleichsflächen anfallende Grasschnitt sollte landwirtschaftlich verwertet werden. Baum- und Heckenschnitt eignet sich zu Pflanzenabfall-Kompostierung.

RP-Gießen – Obere Naturschutzbehörde

Eine Teilfläche des Gewerbegebietes ist im Geltungsbereich der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Vogelsberg - Hess. Spessart“ gelegen. Eine Entlassung dieses Teilbereiches des B-Planes aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung kann vorbehaltlich eines noch ausstehenden Teillöschungsverfahrens verbindlich in Aussicht gestellt werden.

Abwasserverband Schotten-Nidda

Im Bereich der Trasse des Verbandssammler ist bei Neuanpflanzungen einen Abstand von mind. 5m zur Trassenmitte einzuhalten.

ARLL

Bei der geplanten Umgrenzung der Gewerbefläche mit Laubbäumen und Sträuchern ist auf einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu achten, um eine ungehinderte Bearbeitung der Flächen zu gewährleisten.

7. Wasserhaushalt

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das örtliche Leitungsnetz, daß im Plangebiet ausgebaut bzw. ergänzt werden muß. Entsprechende Planungen sind bereits

eingeleitet oder liegen zur Genehmigung vor. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Sammler in Richtung Kläranlage.

Um eine unnötige Belastung der Kläranlage von vornherein zu vermeiden, werden die Abwässer im Trennsystem abgeleitet werden, wobei das anfallende Regenwasser als Brauchwasser (in den Betrieben oder als Löschwasser) genutzt werden kann, teilweise auf den Bauflächen versickert und teilweise über das Trennsystem einem geplanten Ablaufgraben bzw. einem Retentions- und Pufferbecken zugeführt wird.

In Anlehnung an den Erlaß zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 23.06.1997 S. 1803) wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflußregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Bedarfsermittlung:

Unterlagen zur Baugebietserschließung liegen zur Genehmigung vor. Der Bebauungsplanentwurf (2. Offenlage) stellt die Grundlage der Genehmigungsunterlagen dar.

Deckungsnachweis:

Unterlagen zur Baugebietserschließung liegen zur Genehmigung vor. Der Bebauungsplanentwurf (2. Offenlage) stellt die Grundlage der Genehmigungsunterlagen dar.

Spar- und Substitutionsnachweis:

Textliche Festsetzung 3.5

Sicherstellung der Wasserqualität

Unterlagen zur Baugebietserschließung liegen zur Genehmigung vor. Der Bebauungsplanentwurf (2. Offenlage) stellt die Grundlage der Genehmigungsunterlagen dar.

Versickerung und Entsiegelung

Textliche Festsetzung 2.5.5 und 3.5

Betriebliche Anlagen

Unterlagen zur Baugebietserschließung liegen zur Genehmigung vor. Der Bebauungsplanentwurf (2. Offenlage) stellt die Grundlage der Genehmigungsunterlagen dar.

Finanzierung

Unterlagen zur Baugebietserschließung liegen zur Genehmigung vor. Der Bebauungsplanentwurf (2. Offenlage) stellt die Grundlage der Genehmigungsunterlagen dar.

Abwasserbeseitigung

Abwassermenge und -fracht

Unterlagen zur Baugebietserschließung liegen zur Genehmigung vor. Der Bebauungsplanentwurf (2. Offenlage) stellt die Grundlage der Genehmigungsunterlagen dar. Das in der Plankarte dargestellte Retentions- und Pufferbecken sowie der geplante Ablaufgraben sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Unterlagen zur Baugebietserschließung liegen zur Genehmigung vor. Der Bebauungsplanentwurf (2. Offenlage) stellt die Grundlage der Genehmigungsunterlagen dar.

Anschlußmöglichkeit an vorhandene oder geplante Abwasseranlagen

Unterlagen zur Baugebieterschließung liegen zur Genehmigung vor. Der Bebauungsplanentwurf (2. Offenlage) stellt die Grundlage der Genehmigungsunterlagen dar, ein Anschluß an die Kläranlage Nidda ist möglich.

Finanzierung

Unterlagen zur Baugebieterschließung liegen zur Genehmigung vor. Der Bebauungsplanentwurf (2. Offenlage) stellt die Grundlage der Genehmigungsunterlagen dar. Wird von der Gemeinde geprüft, falls erforderlich.

Möglichkeiten der Reduzierung der Abwassermenge

Textliche Festsetzung 2.2 und 3.5

Nachweis der Gewässerbenutzung

Unterlagen zur Baugebieterschließung liegen zur Genehmigung vor. Der Bebauungsplanentwurf (2. Offenlage) stellt die Grundlage der Genehmigungsunterlagen dar. Der Bebauungsplan sieht die indirekte Nutzung des Gierbaches vor, dem durch das geplante Retentions- und Pufferbecken verzögert Regenwasser zugeführt werden soll. Verweisen wird auf die o.g. Unterlagen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Abflußregelung**Vorflutverhältnisse**

Unterlagen zur Baugebieterschließung liegen zur Genehmigung vor. Der Bebauungsplanentwurf (2. Offenlage) stellt die Grundlage der Genehmigungsunterlagen dar. Der Bebauungsplan sieht die indirekte Nutzung des Gierbaches vor, dem durch das geplante Retentions- und Pufferbecken verzögert Regenwasser zugeführt werden soll. Verweisen wird auf die o.g. Unterlagen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Dezentraler Hochwasserschutz
entfällt

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen
entfällt

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gilt es darüber hinaus die konkrete Form der Versickerung auf den Grundstücken festzulegen. Folgende Versickerungsformen sind je nach Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich (aus: Informationsbroschüre des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Entsiegeln und versickern):

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 1,50m 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 räumlichen 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. sie ist verboten. Weitere Empfehlungen über die wasserdurchlässige Befestigung von Flächen sind der o.g. Broschüre zu entnehmen. Aufgrund erster Bodenanalysen dürfte die Versickerung des Niederschlagswassers mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sein, so daß die Stadt Schotten das Plangebiet im Trennsystem entwässern wird. Die ursprünglich zum Entwurf vorgesehenen Versickerungsrinnen wurden aufgrund der Bodenanalysen wieder aus der Planung herausgenommen.

Das Lokalklima wird durch den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft geringfügig beeinflusst, schwerwiegende Veränderungen sind daher nicht zu erwarten. Die Anpflanzungsmaßnahmen tragen sogar zu einer Verbesserung der heutigen Situation bei.

Die mit einem Bebauungsplan vorbereitete Flächenversiegelung als solche und die entsprechende Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes ist somit im Bebauungsplan ausgiebig beachtet.

Dieses gilt v.a. für Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und für eine Verschärfung des Abflußregimes. Insbesondere ist in dem auszuweisenden Gewerbegebiet die zulässige Versiegelung auf ein bauleitplanerisch vertretbares Maß zu reduzieren.

Zur Eingriffsminimierung, bezogen auf die mit der Versiegelung einhergehende Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes wurden

- ◆ die Begrenzung der Versiegelung von Parkplätzen, Gehwegen, Stell- und Hofflächen usw.
- ◆ die Brauchwassernutzung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers (vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten),
- ◆ sowie die Zuführung des nicht verwertbaren unbelasteten Niederschlagswassers und Drainagewassers in die in der Plankarte gekennzeichnete Versickerungsrinnen und somit in den Gierbach.

durch den Bebauungsplan festgesetzt.

Hinzu kommen Anpflanzungsmaßnahmen, die zu einer Erhöhung der Verdunstungsleistung und mit zur Begrenzung der Abflußverschärfung beitragen.

Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Beim Bau von Wasserversorgungsleitungen ist aus hygienischen Gründen der Erstellung von Ringleitungen Vorrang zu geben.

Brandschutz

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen. Die Straßen sind so auszubauen, daß sie mit Einsatzfahrzeugen (Achslast 12t) befahren werden können. Auf die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück" wird hingewiesen.

Zur Löschwasserversorgung muß im Industriegebiet eine Wassermenge von 3200l/min. (192m³/h) über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Verwiesen wird auf das Arbeitsblatt W 405 -Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen.

Verwiesen wird auch auf DIN 14230 (unterirdische Löschwasserbehälter), DIN 14210 (Löschwasserteiche) und DIN 14220 (Löschwasserbrunnen).

Im Hinblick auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (III) wird darauf hingewiesen, daß nach § 17 HBO vom 20.12.1993 Geschosse, bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstige zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegen, nur mit Hubrettungsgeräten erreicht werden.

RP Gießen –Staatliches Umweltamt Marburg-/Landrat des Vogelsbergkreises – UWB/OVAG
Der Planbereich liegt in der Zone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der OVAG, Friedberg für Kohden-Rainrod. Die Schutzgebietesverordnung v. 23.04.1987 (St.Anz. 19/1987, S. 1120) ist zu beachten.

Heizöllagerungen in Wasserschutzgebieten unterliegen Schutzanforderungen in Form einer besonderen Prüfpflicht (§ 19i, Abs. 2, WHG Sachverständigenprüfung).

Für die Uferbereiche der Vorflutgräben im Planungsgebiet sind die Schutzmaßnahmen nach § 68 HWG einzuhalten. Die an das Gewässer angrenzende Flächen in einer Breite von 10m landseits der Böschungsoberkante sind von jeglichen Baumaßnahmen freizuhalten.

Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie

Angesichts des hoch anstehenden Grundwassers ist eine Oberflächenwasserversickerung bedenklich. Abgesehen von bautechnischen Problemen, die in Überschwemmungsgebieten, Gebieten mit geringem Grundwasserflurabstand und im Bereich gering tragfähiger Auen-Sedimente auftreten können, bestehen keine Einwände gegen die Planung. Von einer Oberflächenwasserversickerung wird abgeraten. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen sind zu empfehlen.

Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.

8. Flächenbilanz

Um den Eingriff in Natur und Landschaft auf den einzelnen Teilflächen sowie die Gesamtplanung bewerten zu können, wurde für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt, planimetriert im Maßstab 1:1.000.

Gesamtfläche	5,5	ha
Gewerbegebiet	3,01	ha
dav. gem. § 9(1)25 BauGB	0,135	ha
max. mögliche Versiegelung (GRZ 0,8)	2,408	ha

Bachparzelle (incl. Flächen zum Erhalt)	0,135	ha
Erschließungsstraße (gesamt)	0,475	ha
Stichwege und Wendeanlagen	0,14	ha
auszubauender Feldweg	0,335	ha
Landwirtschaftliche Wirtschaftswege	0,062	ha
Grünflächen	1,595	ha
Sportplatz incl.	1,32	ha
- dav. Erhalt von Bäumen	0,10	ha
- dav. Funktionsgebäude Bestand	0,025	ha
- dav. Funktionsgebäude Planung	0,014	ha
Sport- und -Freizeitfläche	0,275	ha
- dav. Eingrünung Planung	0,022	ha
Flächen für Sport- und Spielanlagen		
Schießanlage	0,062	ha
-dav. Funktionsgebäude Bestand	0,031	ha
-dav. Funktionsgebäude Planung	0,004	ha
Retentions- und Pufferbecken	0,096	ha
Flächen gemäß § 9(1)20 BauGB	2,255	ha
im Plangebiet	0,065	ha
extern (Flur 8 Flst. 187)	2,19	ha

Der Bebauungsplan bereit somit eine maximal mögliche Versiegelungsfläche von 2,883ha vor. Der tatsächliche Wert wird aber niedriger ausfallen, da im Bereich der Erschließungsstraße bereits ein Teil versiegelt ist. Auf den Baugrundstücken selbst sind im Nordosten/-westen und südlich des Gewerbegebietes Anpflanzungsflächen geplant.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Anhang der Begründung beurteilt den Eingriff aus naturschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Sicht im Plangebiet und den angrenzenden Strukturen, somit bestehen geringfügige Differenzen bzgl. Gesamtfläche und einzelner Flächen im Gebiet.

Zu den Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kommen noch die eingriffsminimierenden Maßnahmen im Plangebiet hinzu, denen bei der Planung des Gewerbegebietes eine nicht unerhebliche Bedeutung hinsichtlich des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild sowie des Eingriffes in den Wasserhaushalt zukommt. Diese Maßnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

- Anpflanzungsflächen für die Ortsrandeingrünung
- Flächen zum Erhalt ortsbild- und landschaftsbildprägender Strukturen
- Anpflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen
- Brauchwassernutzung
- Versickerung
- wasserdurchlässige Befestigung in Teilbereichen
- Fassadenbegrünungen
- Eingrünung der Stellplätze

Bei der Ableitung des Verhältnisses Eingriffsfläche und Ausgleichsmaßnahmen besteht gemäß den Aussagen des Landschaftspflegerischen Planungsbeitrages kein Defizit.

9. Altablagerungen, Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Denkmalschutz

Im Plangebiet sind der Stadt keine Altablagerungen bekannt.

Ein Bodenordnungsverfahren ist gem. §§ 45 BauGB erforderlich. Die Stadt ist bemüht, in Abstimmung mit den Grundstückseignern und Pächtern, angemessene nutzbare Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.

Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

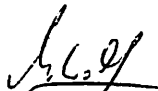
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

10. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen folgende Kosten:

- durch die Neuanlage von insgesamt ca. 480 lfd. Meter Erschließungsstraße
- Neuanlage von 2 Wendekreisen (Typ 6)
- bei der Wasserver- und -entsorgung im geplanten Gewerbegebiet,
- grünordnerischer Maßnahmen wie Eingrünung, Pflege und Pflanzung, Gestaltung der Ausgleichsflächen usw.,
- die Stromkabelverlegung, Beleuchtung im Plangebiet.

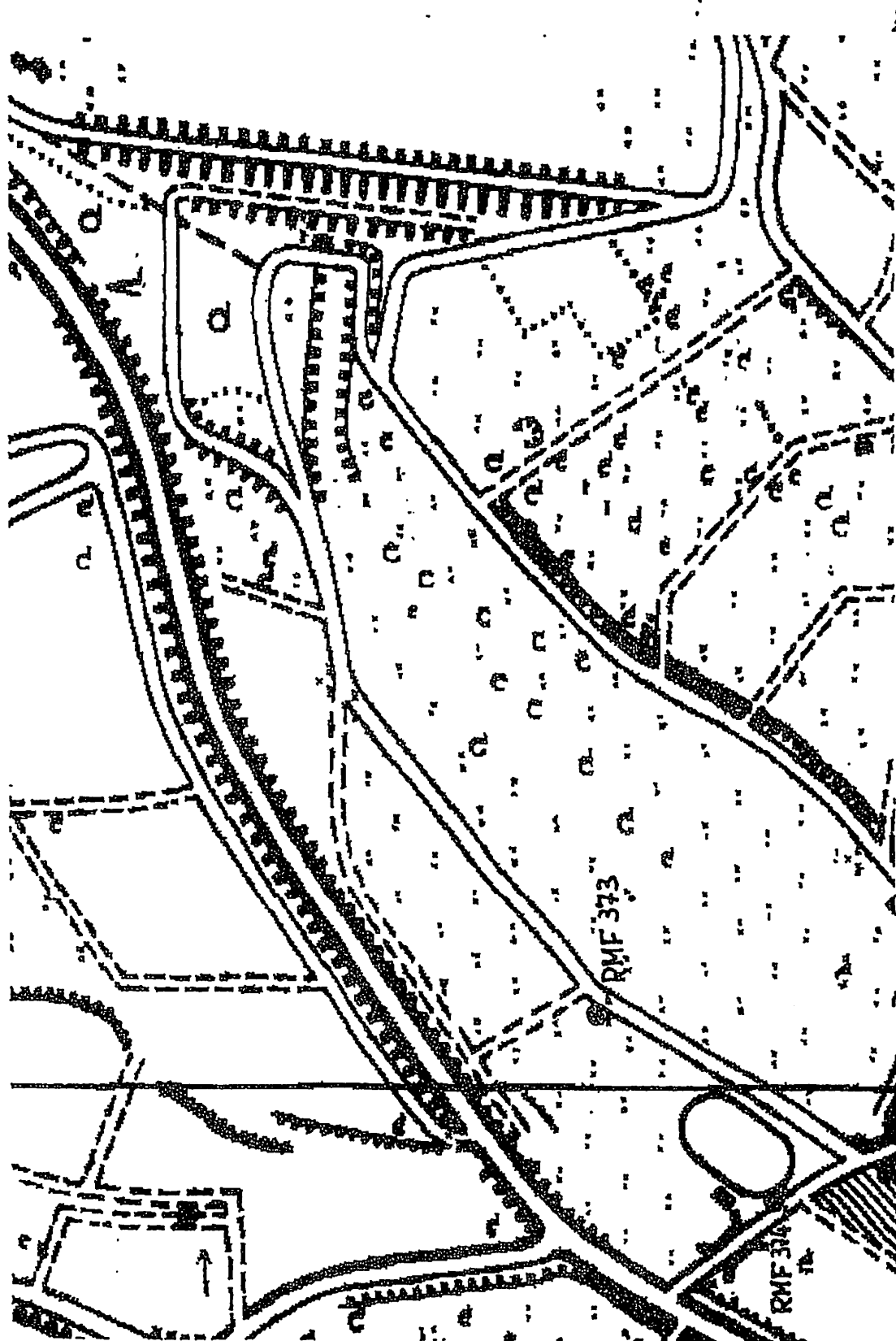
Schotten und Linden im September 2000, Sitzung



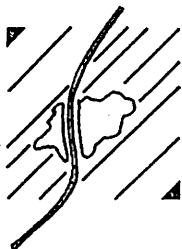
Bearbeiter:

B-Plan: Dipl.- Geograph Mathias Wolf
L-Plan: Dipl.- Geographin Annemarie Kiefl

Anhang
Grundwassermeßstelle der OVAG



M = 1:5000



Stadt Schotten, STT Rainrod
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan
Gewerbegebiet "Auf der Oberwiese"

Verfahrensstand 09/00

Inhalt

- 1. Gesetzliche Grundlagen**
- 2. Lage, Größe, Nutzung**
- 3. Bestandsaufnahme**
 - 3.1 Landschaftsplanerische Vorgaben und Informationen**
 - 3.2 Landschaftscharakter**
 - 3.3 Vegetation**
 - 3.3.1 Grünland**
 - 3.3.2 Acker**
 - 3.3.3 Umgebende Biotopstrukturen**
- 4. Ökologische Bewertung**
 - 4.1 Vegetation**
 - 4.2 Fauna**
- 5. Eingriffsbewertung und -minimierung**
 - 5.1 Eingriffsrelevante Planungsvorgaben**
 - 5.2 Eingriffsbewertung und -minimierung**
 - 5.2.1 Boden, Klima, Wasserhaushalt**
 - 5.2.2 Flora und Fauna**
 - 5.2.3 Landschaftsbild und Erholungseignung**
- 6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
- 7. Sonstige Empfehlungen**

1. Gesetzliche Grundlagen

Das novellierte Hessische Naturschutzgesetz i.d.F. vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775) konkretisiert in § 3 die inhaltlichen Vorgaben an die Landschaftspläne und schreibt bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Übernahme geeigneter Ziele und Maßnahmen verbindlich vor. § 3 (4) HENatG verzichtet auf eine begriffliche Definition zu Form und Inhalt der nach § 8a (1) BNatSchG gebotenen Kompensationsplanung auf Ebene des Bebauungsplans. Das Gebot des § 1 (6) BauGB zur gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander erfordert jedoch, ungeachtet begrifflicher Fragen, eine umfassende Zusammenstellung des naturschutzfachlichen Abwägungsmaterials.

Dieses umfaßt neben der inhaltlichen Ausgestaltung von Zielen und Maßnahmen der Landschaftsplanung insbesondere die Darstellung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft, sowie für die Planung bedeutsamer Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Bestandteilen des Naturhaushaltes (§ 3 (3) HENatG). Das Vermeidungs- und Ausgleichsgebot des § 8 (2) Satz 1 BNatSchG bedingt zudem eine fachliche Auseinandersetzung mit den aufgrund der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter sowie eine Bewertung und Bilanzierung von Art und Umfang vorgesehener Kompensationsmaßnahmen.

Mit in Kraft treten des Baugesetzbuches zum 01.01.1998 wird das Verhältnis von naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zur Bauleitplanung neu geregelt. Umweltschützende Maßnahmen und Verfahren sind darin zusammengefaßt. Die Verantwortung für eine umweltverträgliche, ökologische Planung liegt bei der Gemeinde und wird durch die Integration umweltbezogener Belange in die Bauleitplanung als der rechtlich maßgeblichen Planung auf örtlicher Ebene erreicht.

Die nachfolgenden Ausführungen sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (5) Satz 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 (6) BauGB einzustellen.

2. Lage, Größe und Nutzung

Das rd. 5,2 ha große Plangebiet liegt nordöstlich von Rainrod am Rand der Niddaaau. Die Bundesstraße B 455 bildet einen Teil der nördlichen Grenze des Untersuchungsgebietes. Im Bereich des Sportplatzes wird diese Begrenzung durch den Gierbach gebildet. Die übrigen umgebenden Bereiche werden, ebenso wie das Untersuchungsgebiet selber, als Grünland bzw. in Teilbereichen als Ackerfläche genutzt. Am Südrand des Untersuchungsgebietes verläuft ein befestigter Feldweg, der als Erschließungsstraße ausgebaut werden kann.

3. Bestandsaufnahme

Naturräumliche Einheit: Westliche Unterer Vogelsberg

Höhe über NN: 175 m

Exposition: Ebene Fläche

Geologie und Böden: Grundwasserbeeinflusster Auenboden auf angeschwemmten Abtragungsmaterial (Schutt, Sand und Lehm)

Nutzung: Grünland, Acker

Umgebende Nutzung/Struktur: Grünland, Acker, Bundesstraße, Gierbach

Flächenbezeichnung: "Auf der Oberwiese"

Gesamtfläche: ca. 5,2 ha

3.1 Landschaftsplanerische Vorgaben und Informationen

Im Regionalen Raumordnungsplan von Mittelhessen (RROP 1995) ist das Plangebiet *als Gebiet landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege* ausgewiesen. Ein Abweichungsverfahren zum bestehenden Regionalen Raumordnungsplan wurde bereits durchgeführt und genehmigt. Die angrenzenden Bereiche der Niddaau sind als *Bereiche für den besonderen Schutz der Natur* dargestellt.

Die gesamte Fläche von Schotten liegt im Landschaftsschutzgebiet Vogelsberg - Hessischer Spessart. Ausnahmen hiervon werden durch die Festsetzung der Innenabgrenzung festgelegt. Hierzu zählen die Siedlungsfläche, sowie teilweise die angrenzenden Flächen. Für den östlichen Teil des Plangebietes ist deshalb ein Entlassungsantrag aus dem LSG zu stellen, falls dies nicht bereits mit dem Abweichungsverfahren zum RROP durchgeführt wurde.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schotten von 1998 weist für diesen Bereich ein geplantes Gewerbe- und Mischgebiet sowie einen bestehenden Sportplatz aus. Der gesamte Bereich des Plangebietes liegt in einer Wasserschutzgebietszone III.

Im Landschaftsplan der Stadt Schotten ist dieser Bereich als Bereich für sportliche und gewerbliche Zwecke vorgesehen.

3.2 Landschaftscharakter

Das Landschaftsbild wird im Untersuchungsgebiet durch das offene, weiträumige Tal der Nidda geprägt. Der hier liegende Sportplatz, mit angrenzendem Bolzplatz und seinen Funktionsgebäuden, die im Uferbereich des Gierbaches liegen, stören diesen Eindruck und Charakter nicht. Die Bundesstraße, die aufgeböscht ist und daher Dammcharakter besitzt, beeinträchtigt den Bereich durch Verkehrslärm, ist aber optisch durch eine Hecke, eine Fortsetzung der Gehölze am Gierbach, abgeschirmt.

3.3 Vegetation

Die Begehung des Untersuchungsgebietes erfolgte Anfang Juni 1998. Die Kartierung ist auf beigefügter Bestandskarte dargestellt.

3.3.1 Grünland

Der größte Teil des Untersuchungsgebietes wird durch eine Frischwiese eingenommen, die einer intensiven Nutzung unterliegt. Der Bestandsaufbau ist abwechslungsreich und gut strukturiert. Neben den dominierenden Obergräsern wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knäulgras (*Dactylis glomerata*) und Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) finden sich auch Untergräser wie Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Rotschwingel (*Festuca rubra*) und Wiesenrispengras (*Poa pratensis*) recht häufig. Ferner sind Arten der intensiv genutzten Frischwiese wie Wiesenkerbel (*Anthriscus sylestris*), Wiesensauerampfer (*Rumex acetosa*) sowie Wiesenklees (*Trifolium pratense*) und Weißklees (*Trifolium repens*) anzutreffen, die auf eine gute Nährstoffversorgung schließen lassen.

Weitere Arten des Grünlandes:

<i>Achillea millefolium</i>	Schafgabe
<i>Alchemilla vulgaris</i>	Gemeiner Frauenmantel
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Cerastium vulgatum</i>	Gemeines Hornkraut
<i>Chrysanthemum leucanthemum</i>	Wiesen-Margeritte
<i>Deschampsia caespitosa</i>	Rasenschmiele
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storchenschnabel
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst Löwenzahn
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Pimpinella major</i>	Große Pimpinelle
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Pimpinelle
<i>Polygonum bistorta</i>	Schlangenknoterich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Silaum Silaus</i>	Wiesen-Silge
<i>Taraxacum officinalis</i>	Wiesen-Löwenzahn

Die Zusammensetzung des Bestandes läßt eine Einordnung als Glatthaferwiesen (*Arrhenatheretum elatioris*) zu.

Ein Bereich auf Flurstück 119/3, neben dem befestigten Feldweg, zwischen zwei Ackerflächen ist, vermutlich durch häufiges befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen, stark ruderalisiert. Hier finden sich vor allem Breitblättriger Wegerich (*Plantago major*), Strahlenlose Kamille (*Matricaria matricarioides*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*) und Einjähriges Rispengras (*Poa annua*).

Das Gelände des Sportplatzes ist durch die Art der Nutzung bedingte häufige Mahd artenarm. Nur wenige Pflanzen des Grünlandes sind mahdtolerant. Charakteristisch für solche

Flächen ist Weidelgras (*Lolium perenne*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Weißklee (*Trifolium repens*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*).

3.3.2 Acker

Auf der Ackerfläche des Untersuchungsgebietes wurde zur Zeit der Begehung Mais angebaut. Der offene Boden wies nur wenige Pflanzen auf. Zu finden waren:

<i>Matricaria matricaroides</i>	Strahlenlose Kamille
<i>Matricaria inodora</i>	Geruchlose Kamille
<i>Oxalis europaea</i>	Europäischer Sauerklee
<i>Polygonum aviculare</i>	Vogelknöterich

3.3.3 Umgebende Biotopstrukturen

Der südliche Teil der umgebenden Biotopstrukturen wird von frischen Grünlandbeständen eingenommen, die in ihrer Zusammensetzung den Wiesen des Untersuchungsgebietes ähneln. Sie liegen im Bereich der Niddaaue, die im Rahmen des Auenverbundes-Wetterau untersucht wurde und für die ein Entwicklungskonzept vorliegt.

Der Gierbach begrenzt das Untersuchungsgebiet im Nordwesten. Das bachbegleitende Ufergehölz setzt sich aus Weidenarten (*Salix spec.*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) zusammen. Der Unterwuchs wird neben Knäulgras und Glatthafer aus Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), Knoblauchsrauke (*Aliarias petiolata*), Brennessel (*Urtica dioica*), Gefleckte Taubnessel (*Lamium maculatum*) und Roter Lichtnelke (*Silene dioica*) gebildet. Das Ufergehölz setzt sich entlang der Straße als Straßenrand-Pflanzung fort. Der Unterwuchs wird hier durch Brombeere (*Rubus spec.*) und Hundsrose (*Rosa canina*) abgelöst.

Bestand: "Auf der Oberwiese"

Art der Flächennutzung	Größe der Fläche
Grünland	2,28 ha
Sportplatz	1,48 ha
Acker	1,19 ha
Bach	0,10 ha
Asphaltweg	0,21ha
Σ	5,26ha

4. Ökologische Bewertung

4.1 Vegetation

Die Frischwiese des Untersuchungsgebietes wird relativ intensiv genutzt. Dennoch kann für den Bestand aufgrund des Artengefüges eine Einstufung zur Glatthaferwiese (*Arrhenatheretum elatioris*) vorgenommen werden und ist somit aus naturschutzfachlicher Sicht als relativ wertvoll zu bewerten. Zusätzlich ist die floristische Vielfalt des Bestandes als positiv zu werten.

Die Scherrasenfläche des Sportplatzes ist als geringwertig im vegetationskundlichen Sinn anzusehen. Neben Mahdhäufigkeit ist auch die hohe Trittbelastung durch häufige Nutzung einschränkend für die Ausbildung artenreicher Bestände.

Der ruderalisierte Bereich zwischen den Ackerflächen ist aus vegetationskundlicher Sicht uninteressant und kann den Weidelgras-Breitweggerich-Trittrasen zugeordnet werden.

Die Ackerflächen selber weisen aufgrund intensiver Bearbeitung kaum Wildkräuter auf und sind als geringwertig anzusehen.

Die Heckenstruktur entlang des Gierbaches besteht aus einem Weidengehölz mit nitrophilem Saum. Sie trägt zur Strukturvielfalt bei, ist aber aus vegetationskundlicher Sicht uninteressant. Das gleiche gilt für die Fortsetzung des Gehölzes entlang der B455. Auch hier dominieren Weidenarten, mit Brombeere und Hundsrose im Unterwuchs.

4.2 Fauna

Die faunistische Vielfalt hängt sehr stark von der floristischen Zusammensetzung ab. Die Rasenfläche des Sportplatzes stellt für Stare und Amseln ein optimales Nahrungsbiotop dar. Darüber hinaus sind die Rasenflächen faunistisch ohne nennenswerte Bedeutung.

Die Grünlandbestände des Untersuchungsgebietes sowie die angrenzenden Grünlandbestände bieten hingegen zahlreichen Tieren einen Lebensraum. Der arten- und blütenreiche Bestand bietet vielen Insekten wie zum Beispiel Wildbienen, Wanzen, Käfer und Schmetterlinge eine Nahrungsgrundlage, die wiederum verschiedenen Vögeln als Nahrungsgrundlage dienen. Die offenen Grünlandbestände und Ackerflächen stellen einen potentiellen Lebensraum für Wiesenbrüter wie Schafstelze und Feldlerche dar. Typische Säugetiere in diesem Bereich sind Maulwurf, Feld- und Schermaus sowie Feldhase und Reh.

Durch die Nähe zum Gierbach und den angrenzenden Grünlandflächen der Nidda können auch sporadisch bestandsbedrohte Nahrungsgäste und Durchzügler im Plangebiet vorkommen (Teillebensräume).

Die Gehölzstrukturen des Gierbachs tragen zur Strukturvielfalt bei und bieten Kleinvogelarten und Kleinsäugern Verstecke, Nistplätze und Entwicklungsräume. Die Hecke entlang der B 455 ist in dieser Hinsicht durch hohes Verkehrsaufkommen und Schadstoffbelastung geringer einzustufen.

5. Eingriffsbewertung und -minimierung

5.1 Eingriffsrelevante Planungsvorhaben

Für das Untersuchungsgebiet ist derzeit eine Ausweisung als Gewerbegebiet mit einer max. möglich zu versiegelnden Fläche von 21.050 m² vorgesehen. Der im westlichen Teil gelegene Sportplatz wird als Grünfläche zum Erhalt festgesetzt. Für die dazugehörigen Funktionsgebäude wird eine Erweiterungsmöglichkeit von maximal 100 m² vorgesehen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über den bestehenden befestigten Feldweg, von dem zwei Stichstraßen in das Gewerbegebiet geführt werden.

Die südöstlich des Sportplatzes stehenden Pappeln sollen gefällt werden, da sie die Flutlichtanlage beeinträchtigen und den LKW- Verkehr behindern. Darüber hinaus sind die Pappeln in diesem Bereich nicht standortgerecht, brechen bei stärkerem Wind ab und gefährden so den Spielbetrieb des Sportplatzes.

5.2 Eingriffsbewertung und -minimierung

5.2.1 Boden, Klima, Wasserhaushalt

Durch den Bebauungsplan wird eine Versiegelung von Freiflächen im Plangebiet vorbereitet. Die Versiegelung von Freiflächen beeinträchtigt regelmäßig die Versickerung des Niederschlagswassers und verringert damit die Grundwasserneubildung bei gleichzeitiger Verstärkung des Oberflächenabflusses und der Verdunstung. Weiterhin geht der überbaute Boden als Wuchsort für Pflanzen und als Lebensraum für die Bodenfauna verloren.

Die Temperaturen werden durch den geringeren Freiflächenanteil, die schnellere Verdunstung und die Wärmespeicherung der Gebäude und Asphaltflächen zunehmen. Im Bereich des Gewerbegebietes können durch größere versiegelte Bereiche lokale Temperaturerhöhungen auftreten, die durch geeignete Begrünungsmaßnahmen gemindert bzw. vermieden werden können. Schwerwiegende Veränderungen auf das Lokalklima sind trotzdem nicht zu erwarten.

Folgende Festsetzungen zur Eingriffsminimierung sollten im Bebauungsplan getroffen werden:

- ⇒ Die Befestigung der Stellplätze, Wege und Lagerflächen hat in Form von wassergebundenen Decken zu erfolgen (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster).
- ⇒ Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist als Brauchwasser zu nutzen, zumindest für Bereiche, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Dies können sein: Reinigen von Gebäuden und Fahrzeugen, Toilettenspülung, Sprinkleranlagen oder Bewässerung von Grünflächen. Die Regenwasserbehälter sind mit einem Überlauf auszustatten, der an eine Versickerungsrinne anzuschließen ist.
- ⇒ Anpflanzungsmaßnahmen s. u.

5.2.2 Flora und Fauna

Die Ausweisung des Gewerbegebietes erfolgt auf Ackerflächen und Grünlandbeständen. Die überplanten Bereiche, vor allem die Grünlandbestände, sind wertvolle Lebensräume für

Pflanzen und Tiere. Mit der Errichtung von Gebäuden ist eine Verringerung der Wuchsorte für Pflanzen und Lebensräume der Bodenfauna verbunden.

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes sollten im Sinne einer zukünftigen positiven Entwicklung des Arteninventars und der Biotopstruktur bzw. Erhaltung selbiger folgende Festsetzungen getroffen werden:

- ⇒ Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. (Dabei entspricht ein Strauch 2 m² und ein großkroniger Laubbaum 25 m²)
- ⇒ Bei Neuanpflanzungen von Gehölzen und Laubbäumen sind ausschließlich bodenständige, d.h. einheimische und standortgerechte Arten zu wählen, die einzelfallweise durch kulturhistorisch bedeutsame und eingebürgerte Arten (z.B. Flieder) ergänzt werden können.
- ⇒ Zwischen Gewerbegebiet und Sportplatz sowie am östlichen Rand des Gewerbegebietes, zur freien Landschaft hin, ist jeweils eine mindestens 5 m breite Hecke aus Laubsträuchern zu errichten. Die Hecke sollte zu mindestens 50 % aus dornenbewehrten Laubsträuchern, wie zum Beispiel Schlehe (*Prunus spinosa*) oder Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. oxyacantha*), bestehen. Zusätzlich sind alle 15 m ein standortgerechter Laubbaum als Überhälter anzupflanzen.
- ⇒ Falls Zäune errichtet werden sind sie bevorzugt als Holzzäune bzw. begrüntes Drahtgeflecht zu errichten. Dabei ist ein Mindestabstand von 15 cm Freiraum zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche einzuhalten, um Tieren wie Igel, Erdkröte u.a. Wanderungen zwischen Teillebensräumen zu ermöglichen.
- ⇒ Stellplätze sind durch einheimische Bäume zu begrünen. Dabei gilt für je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter einheimische Laubbaum anzupflanzen und zu pflegen. Die Bäume sind in eine mindestens 6 m² große unbefestigte Baumscheibe zu pflanzen. Stellplätze mit einer befestigten Fläche von mehr als 500 m² sind zusätzlich durch raumgliedernde Strauchpflanzungen in Stellplatzgruppen zu unterteilen.
- ⇒ An Stelle der gefälltten Pappeln sind im Bereich der bestehenden Funktionsgebäuden je eine standortgerechte Weide oder Erle anzupflanzen.

5.2.3 Landschaftsbild und Erholungseignung

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes wird der offenen Talcharakter des Untersuchungsgebietes stark eingengt. Darüber hinaus beeinträchtigen die Gebäude das Landschaftsbild erheblich. Durch das höhere Verkehrsaufkommen im Untersuchungsgebiet wird die Erholungseignung dieses Talbereiches stark gestört.

Um eine landschaftsverträgliche Einbindung zu gewährleisten sind folgende Festsetzungen zu treffen.

- ⇒ Die Begrenzung der Geschos- und Höhenentwicklung sowie der baulichen Maße von Gebäuden ist festzulegen.
- ⇒ Großflächige Werbeanlagen sowie Leuchtreklamen sind auszuschließen.
- ⇒ Bei geringer Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Ansonsten ist die Dachausführung dunkel zu gestalten.
- ⇒ Entlang der Erschließungsstraße sind alle 20 m ein Laubbaum anzupflanzen.

⇒ Fassaden, die einen geringeren Wandöffnungsanteil als 10 % haben, sind durch geeignete Rankpflanzen zu begrünen.

<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera caprifolium</i>	Geißblatt
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Vitis vinifera</i>	Echter Wein

6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

6.1 Ausgleichsmaßnahmen

Die wesentliche Eingriffsveränderung des Bestandes ergibt sich durch die erhöhte Versiegelungsfläche von 21.050 m² im Gewerbegebiet sowie die Inanspruchnahme von Grünlandflächen für das Gewerbegebiet. Hinzu kommt eine stärkere Frequentierung und Beunruhigung des Geländes sowie des angrenzenden Lebensraums.

Die bisher im Plangebiet dargestellten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vermögen die zu erwartenden Eingriffswirkungen nicht vollständig kompensieren. Daher sind weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die zum Teil im Plangebiet vorgenommen werden können.

Folgende Maßnahme sind in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Entlang des Gierbaches ist ein 10m breiter Steifen in eine extensive Uferflur umzuwandeln. Die vorhandenen standortgerechten Ufergehölze sind zu erhalten. Die Fläche ist einmal pro Jahr zu mähen, das Schnittgut ist zu entfernen.

Für das überschüssige Regenwasser sind Versickerungsrinnen vorzusehen. Die Flächen sind ebenfalls als Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Bereiche sind einmal pro Jahr zu mähen, das Schnittgut zu entfernen.

Die im Anhang befindliche Tabelle 1 zeigt eine Gegenüberstellung der Biotopwerte des Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Gewerbegebietes in Rainrod „Auf der Oberwiese“ auf Grundlage der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9. Februar 1995. Die Bilanzierung wurde mit der AAV berechnet, um vergleichbare Werte mit der bereits durchgeführten Maßnahme am Einartsbach zu haben, die als Ersatzmaßnahme herangezogen werden kann.

Die Nidda mit ihrem alten Ufergehölzbestand und den angrenzenden Flächen ist ein wichtiges Vernetzungselement der Landschaft. Durch die geplante Maßnahme wird die Lärmbelastung weiter in den Auenbereich getragen. Wieviel die Belastung zunehmen wird ist dabei stark von der künftigen Frequentierung des Gewerbegebietes abhängig. Da für den südlichen Randbereich entlang der Erschließungsstraße keine Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen sind, wird der Bereich potentieller Randstörungen auf 50 m Breite entlang des Plangebietes für Grünlandflächen festgelegt und in der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung berücksichtigt.

6.2 Ersatzmaßnahme

Aufgrund im Anhang dargestellter Biotopbewertung ergibt sich für die geplante Maßnahme eine Biotopwertdifferenz von 478.976 Wertpunkten, die nicht im Plangebiet selber ausgeglichen werden kann.

Hierfür wird vorgeschlagen, die geplante Renaturierungsmaßnahme am Eisenbach in der Gemarkung Einartshausen als Ersatzmaßnahme für das Gewerbegebiet Rainrod heranzuziehen. Die Renaturierungsmaßnahme soll in Zusammenarbeit mit dem Leiter des Naturparks Hoher Vogelsberg, der Naturschutzgruppe Einartshausen und dem Amt für Regionalentwicklung, Landschaftspflege und Landwirtschaft durchgeführt werden. Diese Maßnahme ergibt eine Biotopwerterhöhung von 212.600 Wertpunkten (siehe im Anhang Tabelle 2). Daraus ergibt sich eine verbleibende Differenz von 266.376 Wertpunkten.

Für den Ausgleich der fehlenden 266.376 Wertpunkte werden derzeit verschiedenen Flächen überprüft, die dann zum Entwurf hin in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

7. Sonstige Empfehlungen

Weitere Anregungen und Empfehlungen zur naturnahen Gestaltung und Pflege von Grundstücksfreiflächen und öffentlichen Grünflächen.

- ⇒ Die Mahdhäufigkeit von Rasenflächen ist auf 2-3 wöchigen Turnus zu reduzieren. Geeignete Rasenflächen sind durch Extensivierung der Schnitthäufigkeit auf 1- bis 2malige Mahd/Jahr zu Wildwiesen zu entwickeln. Der erste Schnitt soll dabei etwa Anfang Juli, der zweite etwa Anfang Oktober erfolgen. Das Mähgut ist frühestens nach 2-3 Tagen zu entfernen und einer Kompostierung zuzuführen bzw. als Mulchmaterial zu verwenden. Falls möglich, sollte die Verwendung als Grünfutter bzw. Heu Priorität besitzen.
- ⇒ Für die Neuanpflanzung von Obstbäumen sollten Hochstammobstbäume verwendet werden. Die Pflege sollte extensiv erfolgen, so daß sich strukturreiche Bestände entwickeln können. Die Entwicklung einer standortgerechten Krautschicht ist anzustreben.
- ⇒ Bei Neuanpflanzung von Bäumen sind nicht imprägnierte Baumpfähle und als Anbinde-material Hanf- und Kokosstricke zu verwenden. Letzere sind in geeigneten Abständen auf ihren engen Sitz hin zu prüfen.
- ⇒ Eine Anlage von Kleinbiotopen wie Stein- und Reisighaufen ist an geeigneter Stelle durchzuführen.
- ⇒ Wildkräuter sollten dort stehen gelassen werden, wo sich nicht stören.
- ⇒ Liegendes und Stehendes Totholz ist unter Berücksichtigung von Sicherungspflichten zu belassen.

Schotten und Linden, Dezember 1998/Juni 2000

Dipl. Geogr. Annemarie Kiefl

Tabelle 1

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste			Flächenanteil (m²) je Nutzungs-/Biototyps		Biotopwert	
Plangebiet			vorher	nachher	vorher	nachher
06.320	Frischwiese, intensiv	27	22.890	2.855	618.030	77.085
11.191	Acker, intensiv	13	11.943		155.259	
05.214	Fließgewässer, Gewäs- sergütekl. II	50	510	510	25.500	25.500
04.400		50	492	492	24.600	24.600
10.510	Ufergehölzsaum	3	2.080	3.384	6.240	10.152
11.224	Straßen	10	14.768	14.768	147.680	147.680
10.710	Sportplatz	3		21.150		63.450
11.221	Überbaute Fläche	14		5.263		73.682
06.310	Hausgärten, strukturarm	44		2.911		128.084
02.400	Frischwiese, extensiv	31		1.230		38.130
04.110	Hecke, Neuanpflanzung Einzelbäume (12*10 m²)	31		120		3.720
Σ			52.683	52683	977.309	657.633
Umgebung						
06.320	Grünland, intensiv	27	18.750		506.250	
06.320	Grünland, nach der Baumaßnahme	27 - 5 = 22		18.750		412.500
Σ			71.433	71.433	1.483.559	1.004.483
Biotopwertdifferenz (Biotopwert vorher - Biotopwert nachher)					478.976	
Aufwendung für Ersatzmaßn ahmen (0,62 DM / Wertpunkt)					296.965,12 DM	

Ausgleichsverordnung(AAV) vom 9. Februar 1995

Tabelle 2

Flächenbilanz Bez: der Maßnahme: Renaturierung Einartsbach Blatt:						
			Kreis-Nr.		Maßnahmen-Nr.	
Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wert Pkt. je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		
		vor Maßn.	nach Maßn.	vorher Sp2 x Sp3	nachher Sp2 x Sp4	
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6	
Bestand vor Maßnahme						
06.320 Frischwiese intensiv	27	7.300		197.100	0	
11.131 Feuchter Lehacker intensiv genutzt	13	3.750		48.750	0	
Bestand nach Maßnahme						
09.130 Wiesenbrache	39		8.550	0	333.450	
04.400 Ufergehölzsaum	50		2.500	0	125.000	
				0	0	
				0	0	
				0	0	
				0	0	
Summe/Übertrag		11.050	11.050	245.850	458.450	
Biotopwertdifferenz Summe				Biotopwertdifferenz		
Sp. 5 - Sp.6 auf letztem				-212.600		
Blatt für Gesamtmaßnahme				x REI:	0,62 DM	
Saldo in DM				Abgabe:	- 131.812 DM	

Stadt Schotten, Stadtteil Rainrod
Ergänzung zum Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan „Auf der Oberwiese“

Der Bebauungsplan „Auf der Oberwiese“ sieht im Stadtteil Rainrod die Ausweisung eines Gewerbegebietes vor. Der darin vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet selber nicht ausgeglichen werden. Der landschaftspflegerische Planungsbeitrag ermittelte den Biotopwertverlust auf der Grundlage der Ausgleichsabgabenverordnung vom 9. Februar. Diese Bewertungsgrundlage wurde angewandt, da die als Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagen Renaturierung am Einartsbach ebenfalls mit Hilfe dieses Verfahrens bewertet wurde.

Aufgrund der Forderung der Oberen Naturschutzbehörde, die dieses Verfahren als nicht geeignet für Bebauungsplanverfahren ablehnt, wurde eine Bilanzierung nach KARL durchgeführt. Diese Bilanzierung ergab, wie die folgenden Tabellen zeigen, einen Biotopwertverlust für das Gewerbegebiet von 10.947 Punkten.

Tabelle: Flächenbilanz Gewerbegebiet

Nutzungs- und Biotoptyp	Wertpkt.	Flächenanteil (m²) je Nutzungs- und Biototyps		Biotopwert	
		Vorher	nachher	vorher	nachher
Plangebiet					
Frischwiese, intensiv	0,6	22.890	2.855	13.734	1.713
Acker, intensiv	0,3	11.943		3.583	
Fließgewässer und Ufergehölz	1,2	1.002	1.002	1.202	1.202
Straße (1)	0 (+0,05)	2.080	3.384	0	169
Sportplatz	0,3	14.768	14.768	4.430	4.430
Überbaute Fläche (2)	0,1		21.150		2.115
Hausgärten, strukturalarm (3)	0,4		5.263		2.105
Frischwiese, extensiv	1,0		2.911		2.911
Hecke, jung	0,9		1.230		1.107
Σ		52.563	52.563	22.949	15.752
Umgebung					
Grünland,	0,6	18.750	18.750	11.250	
	- 0,2=0,4				7.500
Σ		71.323	71.323	34.199	23.252
Biotopwertdifferenz (Biotopwert vorher – Biotopwert nachher) 10.947					

(1) Straßenbegleitenden Bäume nachher +0,05

(2) Fassadenbegrünung und Brauchwassernutzung +0,1

(3) Gem. Festsetzung nur einheimische Bäume und Verzicht auf fremdländische Gehölze +0,1

Nähere Untersuchungen entlang des Einartsbaches zeigten, daß die Renaturierungsmaßnahme grundsätzlich als Ausgleichsmaßnahme geeignet ist, aufgrund der momentanen Besitzverhältnisse aber auf die Flächen nicht zurückgegriffen werden kann.

In Absprache mit der Oberen Naturschutzbehörde werden nunmehr Flächen aus dem Naturschutzgebiet „Eichköppel bei Eichelsdorf“ als Ausgleichsflächen herangezogen. Für dieses ca. 43,7 ha große Naturschutzgebiet liegt ein Pflegeplan vor, der bereits teilweise umgesetzt wurde.

Innerhalb des niederschlagsreichen Vogelberges kommt dem Eichköppel bei Eichelsdorf als trocken-warmen Magerrasenstandort eine herausragende Bedeutung zu. Als besonders schützenswerte Biotope sind die Enzian-Schillergrasrasen und die mageren Fettweiden zu nennen, die vielen spezialisierten Pflanzen und Tieren einen Lebensraum bieten. Kulturhistorisch von Bedeutung sind die Streuobstwiesen. Sie sind ein prägendes Element bäuerlicher Kulturlandschaft.

Als Ausgleichsflächen sollen bevorzugt brach gefallene Streuobstflächen herangezogen werden, die für einige seltene Tierarten mit spezifischen Ansprüchen einen geeigneten Lebensraum darstellen. Die Nutzungsaufgabe dieser Fläche führte zu einer Überalterung der Obstbäume und durch die fehlende Mahd zum Aufkommen von Wurzeltrieben und somit zur Verbuschung der Fläche. Die bisher im Pflegeplan für das Naturschutzgebiet vorgesehenen Maßnahmen sind aufgrund fehlender finanzieller Mittel bisher nicht zur Anwendung gekommen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen ersetzen nicht die Maßnahmen des Pflegeplanes, sondern stellen den Ausgangszustand dieser ursprünglich sehr wertvollen Fläche wieder her. Die Unterschutzstellung (NSG) erfolgte primär aus faunistischen Gründen, da die ursprünglich freigestellten Obstbäume sowie der Halbtrockenrasen einen optimalen Lebensraum für zahlreiche Tierarten darstellte. Da der Pflegeplan in vielen Bereichen nicht umgesetzt wurde, sind zahlreiche Flächen stark verbuscht und verfilzt (indirekte Eutrophierung).

Zur Wiederherstellung einer extensiven Nutzung der Streuobstfläche sind die Flächen als Sofortmaßnahme zu entbuschen. Bestehende Obstbäume sind falls notwendig einem Pflegeschnitt zu unterziehen, Bestandslücken sind durch Ergänzungspflanzungen von Hochstammobstbäumen zu schließen. Das Grünland ist zweimal pro Jahr zu mähen und das Schnittgut ist zu entfernen. Alternativ kann eine Herbstliche Mahd erfolgen, wenn zusätzlich eine zweimalige Beweidung durch Schaftrift erfolgt.

Nach dem Verfahren von J. KARL ist die Wiederaufnahme einer extensiven Nutzung einer brachgefallenen Streuobstwiese mit einer Aufwertung von 0,5 Wertpunkten zu bewerten. Oben aufgeführte Tabelle belegt für den Bebauungsplan „Auf der Oberwiese“ in Schotten-Rainrod eine Biotopwertdifferenz von 10.947 Wertpunkten bezogen auf m². Um diese Differenz auszugleichen ist bezüglich oben beschriebener Maßnahme eine Fläche von ca. 2,19 ha erforderlich.

Hierfür wird in der Flur 8 auf dem Flurstück Nr. 187 eine entsprechend große Fläche, beginnend ab der Grünlandfläche auf dem Flurstück Nr. 40 in südliche Richtung, in den Bebauungsplan aufgenommen. (Fläche A)

Durch diese Maßnahmen, die durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden, kann der vorbereitete Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die geplante Wasserversorgung des Gewerbegebietes „Auf der Oberwiese“

Die Wasserversorgung des Gewerbegebietes erfolgt von der Launsbachstraße aus. Hierfür ist es notwendig eine neue Wasserleitung zu verlegen, die in ihrer Trasse durch den Auenbereich der Nidda geführt werden muß. Der erste Abschnitt der Wasserleitung verläuft ca. 166 m entlang eines Weges auf einer Ackerfläche. Die Tiefe der Rohrleitung liegt bei 1,50 m. Im folgenden Abschnitt muß die Nidda gekreuzt werden. Das Bachbett des relativ schnell fließenden Gewässers liegt ca. 3,0 m tief. Die Rohrleitung soll hier 1,0 m unter der Gewässersohle verlegt werden. Es ist geplant die Rohre durch Bohrungen zu verlegen. Der letzte Abschnitt führt ca. 80 m über Grünland. Die Tiefe der Leitung beträgt wie im ersten Abschnitt 1,50 m.

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist auf der Trasse des letzten Abschnittes ein ca. 3,0 m breiter Schotterweg zur Nidda geplant um dort im Notfall eine Saugstelle für die Feuerwehr einrichten zu können.

Gemäß § 5 (2) HENatG ist die Errichtung von Versorgungsleitungen und die Anlage eines Schotterweges auf Grünland als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten. Auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft werden die zu erwartenden Eingriffsfolgen beschrieben und soweit erforderlich Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Schotten festgelegt werden.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Der erste Abschnitt verläuft nach der Kreuzung eines Grabens auf einer Ackerfläche. Der Graben war zum Zeitpunkt der Begehung wasserführend. Als typische grabenbegleitende Vegetation waren neben Weiden (*Salix spec.*) und Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) folgende Arten zu beobachten:

Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Mädesüß	<i>Filipendula ulmaria</i>
Rohrglanzgras	<i>Phalaris arundinacea</i>
Gefleckte Taubnessel	<i>Lamium maculatum</i>
Knäulgras	<i>Dactylis glomerata</i>

Die Ackerfläche wies bei der Begehung keine Wildkräuter auf. Alle Ackerstandorte enthalten allerdings auch bei derzeitiger intensiver Bearbeitung und offensichtlicher Artenarmut ein lange keimfähiges Samenpotential, das eine große ökologische Entwicklungspotenz besitzt. Da es sich um ein junges Pionierstadium handelt, ist die Regenerationsfähigkeit solcher Flächen sehr hoch.

Die Vegetation entlang des Weges weist keine Besonderheiten auf. Sie wird durch hochwüchsige Grasarten wie

Knäulgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>
Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>

Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>
Wiesen-Fuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>
Flutender Schwaden	<i>Glyzeria fluitans</i>
Gewöhnliches Rispengras	<i>Poa trivialis</i>

bestimmt. Der parallel dazu verlaufende Graben weist einen Brennessel-Giersch-Saum auf, der kleinflächig von einer Pestwurzflur ersetzt wird. Neben o.g. Arten der grabenbegleitenden Vegetation sind in diesem Abschnitt noch folgende Arten zu ergänzen:

Roten Lichtnelke	<i>Silene dioica</i>
Klebkraut	<i>Galium aparina</i>
Wiesenknöterich	<i>Polygonum bisorta</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Sumpf-Storchenschnabel	<i>Geranium palustre</i>
Großer Wiesenknopf	<i>Sanguisorba officinalis</i>
Stumpfbblätteriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolium</i>
Pestwurz	<i>Petasites hybridus</i>

Laut Lageplan sind weder der Weg noch der Graben von der Maßnahme betroffen.

Der Uferbereich der Nidda wird im Bereich der Kreuzung beidseitig von einem Ufergehölz eingenommen, das neben Weidenarten (*Salix spec.*) und Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) noch folgende Gehölzarten aufweist:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogynae</i>

Im Bereich des Überganges befindet sich ein Schlehengehölz (*Prunus spinosa*). Durch das Bohrverfahren ist eine weitestgehende Schonung des Ufergehölzsaumes geplant. Etwaige Schädigungen des Wurzelbereiches sind dennoch nicht ganz auszuschließen. Die standortgerechten Gehölze der Uferbereiche wie Weiden und Erlen sind aber an die Dynamik eines Überflutungsbereiches angepaßt, so daß nach der Baumaßnahmen mit einem raschen Stockausschlag und Schließung der entstandenen Lücke zu rechnen ist.

Der letzte Abschnitt verläuft auf Grünland. Dabei handelt es sich, wie bei der Grünlandfläche des Plangebietes, um eine relativ artenreiche, frische Glatthaferwiese mit guter Nährstoffversorgung. Folgende Arten wurden nachgewiesen:

Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>
Löwenzahn	<i>Taraxacum officinalis</i>
Rotschwingel	<i>Festuca rubra</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Goldhafer	<i>Trisetum flavescens</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>
Großer Wiesenknopf	<i>Sanguisorba officinalis</i>
Wiesen-Kerbel	<i>Anthriscus sylvestris</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium mollugo</i>
Wiesen-Klee	<i>Trifolium pratense</i>
Wiesen-Glockenblume	<i>Campanula patula</i>
Knäulgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Wiesen-Bärenklau	<i>Heracleum sphondyleum</i>
Große Biebernelle	<i>Pimpinella major</i>
Gänseblümchen	<i>Bellis perennis</i>
Wiesen-Fuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>
Kammgras	<i>Cynosurus cristatus</i>
Wiesen-Knöterich	<i>Polygonum bisorta</i>

Margerite
Kuckucks-Lichtnelke
Wiesen-Schwingel
Wiesen-Pippau

Leucanthemum vulgare
Lychnis flos-cuculi
Festuca pratensis
Crepis biennis

Da auf der Trasse dieses Abschnittes der Schotterweg geplant ist, ist die Regenerationsfähigkeit der Grünlandfläche unerheblich. Durch die Anlage des Weges geht die Fläche als Lebensraum für Grünlandarten verloren.

Aus tierökologischer Sicht von Bedeutung sind die Grünlandfläche und die bachbegleitenden Gehölze mit ihrer Saumvegetation. Sie bieten vielen Insekten und Vögeln Lebensraum und Nahrungsgrundlage. Die Beeinträchtigung des Lebensraums der Tiere dürfte sich auf die Zeit der Baumaßnahme beschränken.

Die gesamten Länge des Eingriffs führt durch den Auenbereich der Nidda. Der ehemals stark vernäzte Bereich wurde durch die Niddabegradigung und die Verlegung von Drainagen für die Landwirtschaft nutzbar gemacht. Der Boden besitzt eine gute Wasserspeicherkapazität. Durch die Verlegung der Wasserleitung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Neuanlage des Weges ist eine linienhafte Veränderung der Oberfläche, die durch ihre zusätzliche Durchlässigkeit, ebenfalls keine negativen Folgen auf das Grundwasser hat.

Eingriffsbewertung und -minimierung

Erhebliche oder nachhaltige Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im Sinne des § 5(1) HENatG sind durch die Verlegung von Leitungen immer dann zu erwarten, wenn nicht innerhalb weniger Jahre mit der Regeneration der Vegetationsschicht zu rechnen ist oder Eingriffe in die Bodenstruktur nennenswerte Veränderungen des Bodenwasserhaushalts nach sich ziehen.

Um die Auswirkungen des Eingriffs so gering wie möglich zu halten, sollten einige minimierende Maßnahmen beachtet werden.

- Die Aushubarbeiten haben „vor Kopf“ zu erfolgen, um den Arbeitskorridor so gering wie möglich zu halten.
- Die Zwischenlagerung des Erdaushubs hat innerhalb des o.g. Korridors zu erfolgen.
- Die Arbeiten sind bei trockenen Bodenbedingungen durchzuführen.
- Die Böden sind nach Durchführung der Maßnahme der Selbstbegrünung zu überlassen.

Im einzelnen sind folgende Eingriffe zu erwarten:

Durch den Aushub und das Befahren der Fläche ist mit einer Beeinträchtigung der vorhandenen Vegetation innerhalb des Korridors zu rechnen. Durch das Befahren während der Aushubmaßnahme und durch die Wiederverfüllung des Grabens ist eine Verdichtung des Oberbodens anzunehmen. Die Baumaßnahme wird somit kurzfristig eine deutliche Beeinträchtigung des Biotopwertes der Fläche hervorrufen. Nachhaltige Auswirkungen auf die Vegetation sind angesichts der hohen Regenerationsfähigkeit betroffenen Fläche (Ackerfläche) jedoch nicht zu erwarten.

Des weiteren ist davon auszugehen, daß die vorhandenen Ufergehölze trotz Bohrverfahrens geschädigt werden. Hierfür wird ein großzügiger Korridor von 5 m Breite angenommen. Somit wären ca. 50 m² Ufergehölz betroffen, für die ein Ausgleich vorgesehen wird.

Durch die Neunlage des Schotterweges im letzten Abschnitt geht die Grünlandfläche verloren. Hierfür ist ein Ausgleich notwendig, der nicht Vorort geleistet werden kann. Davon Betroffen sind ca. 240 m² Fläche (80 m lang auf einer Breite von 3 m).

Nennenswerte Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes sind nicht zu erwarten. Da die Niddaaue durch Drainagen bereits entwässert wird kann die Beeinflussung des Grabens auf die Bodenwasserbewegungen vernachlässigt werden.

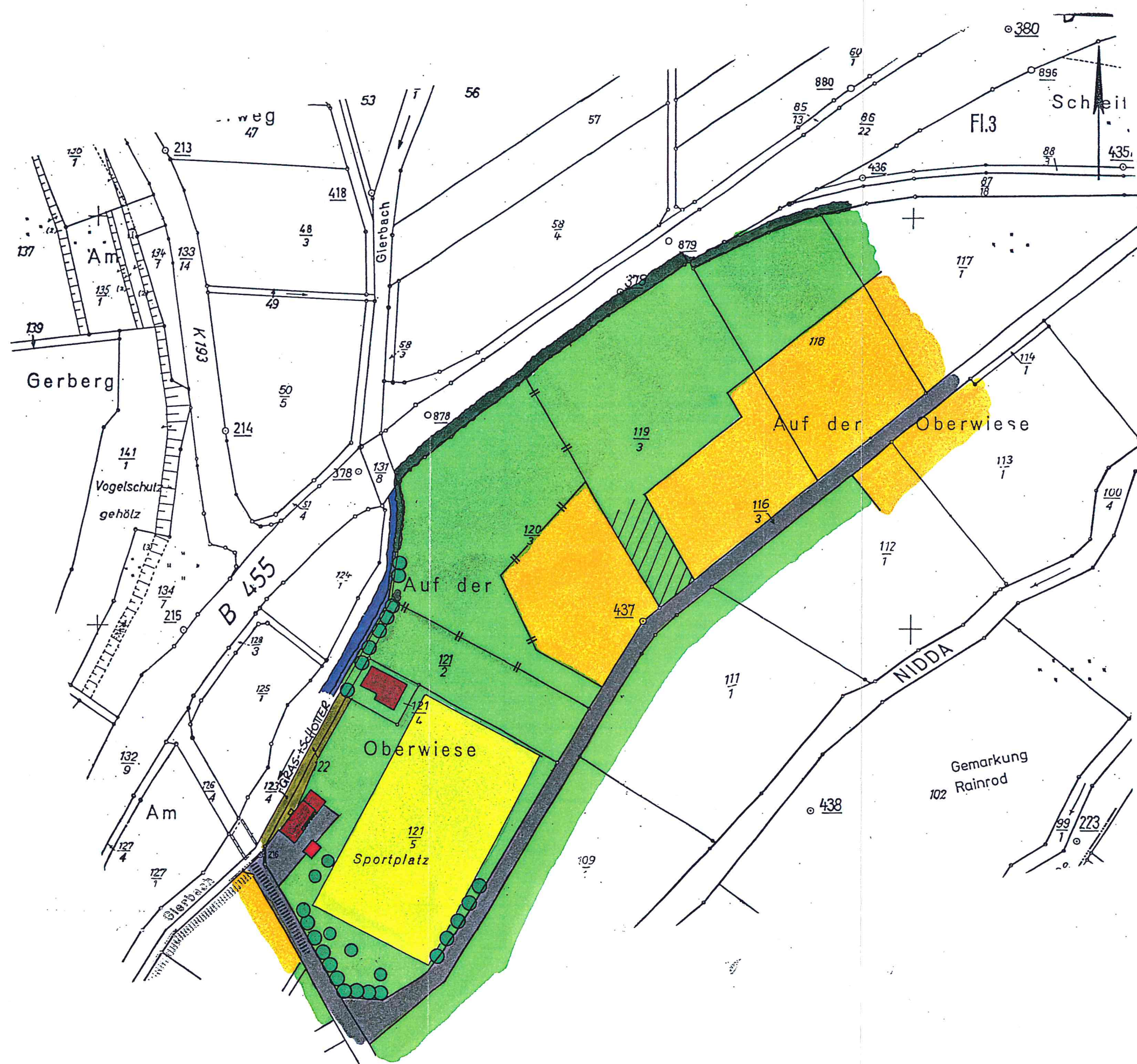
Auswirkungen auf die Fauna sind nur während der Baumaßnahme zu erwarten und hier vor allem für die Avifauna. Im Anschluß daran sind keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nachfolgende Tabelle zeigt die Bilanzierung des Eingriffs, die eine Differenz von 161 Wertpunkten ergibt. In der Bilanz wurden lediglich die Anlage des Schotterweges und die Schädigung des Ufergehölzes berücksichtigt. Als Ausgleich hierfür sind zusätzlich zu den oben genannten 2,19 ha als Ausgleich für das Gewerbegebiet 300 m² in den Städtebaulichen Vertrag mit aufzunehmen.

Tabelle: Flächenbilanz Schotterweg und Neuanlage einer Wasserleitung

Nutzungs- und Biotoptyp	Wertpkt.	Flächenanteil (m ²) je Nutzungs- und Biototyps		Biotopwert	
		Vorher	nachher	vorher	nachher
Frischwiese, intensiv	0,6	240	0	144	0
Ufergehölz	1,3	50		65	0
Schotterweg	0,2		240		48
Σ				209	48
Biotopwertdifferenz (Biotopwert vorher – Biotopwert nachher) 161					

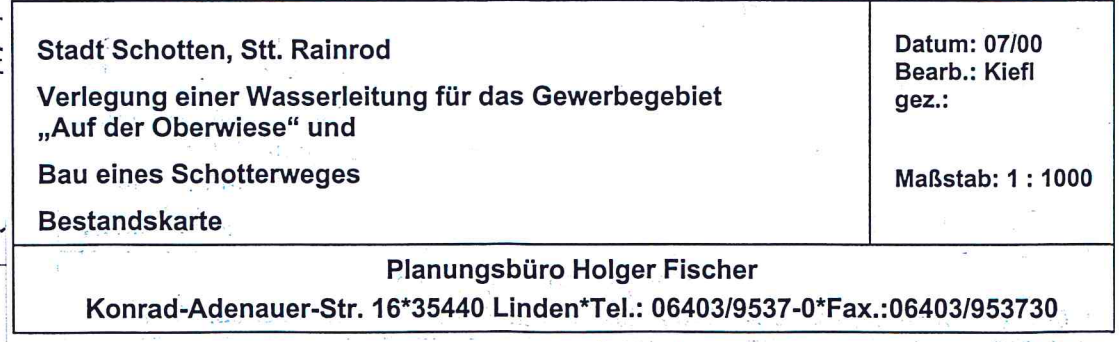


Bestand	
	Grünland
	Rasenfläche Sportplatz
	Acker
	Ruderalisierter Bereich
	Laubbaum
	Weidengehölz
	nitrophiler Saum
	Fließgewässer
	Schotter- und Grasweg
	Asphaltfläche
	Weidezaun
	Gebäude

Stadt Schotten, STT. Rainrod
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag für den Bebauungsplan
„Auf der Oberwiese“
Bestandskarte

M 1:2000

PLANUNGSBÜRO Dipl. Geogr. H. Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16 / 35440 Linden / Tel: 06403/9537-0 * Fax: 9537-30
Bearbeiter: Dipl. Geogr. A. Kiefl / Planungsstand: 6/98



Karte Ausgleichsfläche Eichköppel

siehe Städtebaulicher Vertrag im Anhang

STÄDTEBAULICHER VERTRAG
GEMÄß § 11 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

ZWISCHEN

LAND HESSEN
REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN
OBERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

UND

VOGELSBERGKREIS, KREISAUSSCHUSS
UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

UND

STADT SCHOTTEN

August 2000

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs.1 Nr. 2 BauGB

hier: Vertrag über Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 1a Abs.3 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Oberwiese“ in Schotten-Rainrod sowie der Verlegung einer Versorgungsleitung zum Plangebiet

Zwischen

dem **Land Hessen**, vertreten durch das Regierungspräsidium Gießen, Obere Naturschutzbehörde, Eichgärtenallee 1, 35394 Gießen

und

dem **Vogelsbergkreis**, vertreten durch den Kreisausschuß, Untere Naturschutzbehörde, Goldhelg 20, 36341 Lauterbach

und

der **Stadt Schotten**, vertreten durch den Magistrat, Vogelsbergstraße 184, 63679 Schotten

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Vertragszweck

(1) Der nachfolgende städtebauliche Vertrag dient der Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch bauliche Vorhaben im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Auf der Oberwiese“ in Schotten-Rainrod (Anlage 1) sowie der Verlegung einer Versorgungsleitung zum Plangebiet gemäß § 1a Abs.3 BauGB.

(2) Gegenstand des Vertrages sind die Durchführung und Finanzierung der nach Art und Umfang in diesem Vertrag und den diesem anliegenden Unterlagen bestimmten und nach Maßgabe der Abwägung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

(3) § 2 Abs.3 BauGB bleibt unberührt. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden.

§ 2 Art und Umfang der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

(1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans beabsichtigten öffentlichen und privaten Bauvorhaben sowie der Verlegung einer Versorgungsleitung zum Plangebiet Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen, die

eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und ggf. des Landschaftsbildes im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG zur Folge haben.

(2) Art und Umfang der auf Grund der Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie der daraus abzuleitende Kompensationsbedarf sind im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag (Anlage 2) im Einzelnen beschrieben.

(3) Die Kompensationsmaßnahmen nach diesem Vertrag umfassen vorrangig Investivmaßnahmen zur Instandsetzung von Teilflächen (2,19ha) des Naturschutzgebietes „Eichköppel bei Eichelsdorf“ in der Gemarkung Rainrod, Flur 8 Flurstück 187tlw. (Karte Anlage 2) und deren nachfolgende Pflege nach Maßgabe des § 3.

(4) Folgende Maßnahmen werden auf der Fläche durchgeführt (siehe auch Anlage 2):

Zur Wiederherstellung einer extensiven Nutzung der Streuobstfläche sind die Flächen als Sofortmaßnahme zu entbuschen. Bestehende Obstbäume sind, falls notwendig, einem Pflegeschnitt zu unterziehen, Bestandslücken sind durch Ergänzungspflanzungen von Hochstammobstbäumen zu schließen. Das Grünland ist zweimal pro Jahr zu mähen und das Schnittgut ist zu entfernen (Grund- und Erhaltungsschnitt nach dem 01.07. und 15.09). Alternativ kann eine zweimalige Beweidung durch Schaftrift mit Nachmahd (im Herbst) erfolgen.

§ 3 Durchführungsverpflichtung

(1) Die Stadt verpflichtet sich, nach Maßgabe der Bestimmungen über Art und Umfang in § 2, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf ihre Kosten durchzuführen. Das recht der Stadt, die entstehenden Kosten gemäß § 135a ff. BauGB geltend zu machen, bleibt unberührt.

(2) Die Durchführung der Investivmaßnahmen zur Instandsetzung erfolgt im Herbst/Winter /Frühjahr 2000/2001 sowie in den folgenden 4 Jahren. Danach ist die kontinuierliche Pflege primär durch extensive Beweidung vorzusehen. Sofern diese nicht möglich ist oder für einen längeren Zeitraum unterbrochen wird, verpflichtet sich die Stadt Schotten Pflegemaßnahmen durchzuführen, um den durch die Instandsetzung nach § 2 des Vertrages erreichten Zustand zu erhalten.

Die Beurteilung für die Notwendigkeit der erforderlichen Pflegemaßnahmen zur Instandsetzung erfolgt in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen – Obere Naturschutzbehörde.

§ 4 Ausschreibung, Vergabe, Überwachung

Ausschreibung, Vergabe und Überwachung der Maßnahmen übernimmt die Stadt Schotten in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden. Die zuständigen Behörden sind dafür verantwortlich, dass die Durchführung der Maßnahmen mit der Schutzgebietsverordnung konform ist.

§ 5 Abnahme

Die Abnahme der Maßnahmen erfolgt gemeinsam durch die Stadt, der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis) und durch das Regierungspräsidium Gießen – Obere Naturschutzbehörde. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragspartnern zu

unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese auf Kosten der Stadt zu beseitigen.

§ 6 Bestandteile der Vertrages

Jede der Vertragsparteien erhält eine Original-Ausfertigung dieses Vertrages. Bestandteile des Vertrages sind:

1. der Bebauungsplan – Stand Entwurf (2. Offenlage), „Auf der Oberwiese“ im Stadtteil Rainrod (Anlage 1)
2. der Landschaftspflegerischer Begleitplan mit den Ausführungen und Karten zum Plangebiet, der geplanten Versorgungsleitung und zur externen Kompensationsfläche in Rainrod (Anlage 2)

§ 7 Schlussbestimmungen und Vertragswirksamkeit

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Das Regierungspräsidium Gießen -Obere Naturschutzbehörde- erhält zwei, die Untere Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises und die Stadt Schotten erhalten jeweils eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(3) Der Vertrag wird wirksam mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Auf der Oberwiese“.

Schotten, den _____

Für das Regierungspräsidium
-Obere Naturschutzbehörde-

Im Auftrag:

Böttcher

63679 Schotten 28. SEP. 2000



Für die Stadt Schotten

Der Magistrat der Stadt Schotten

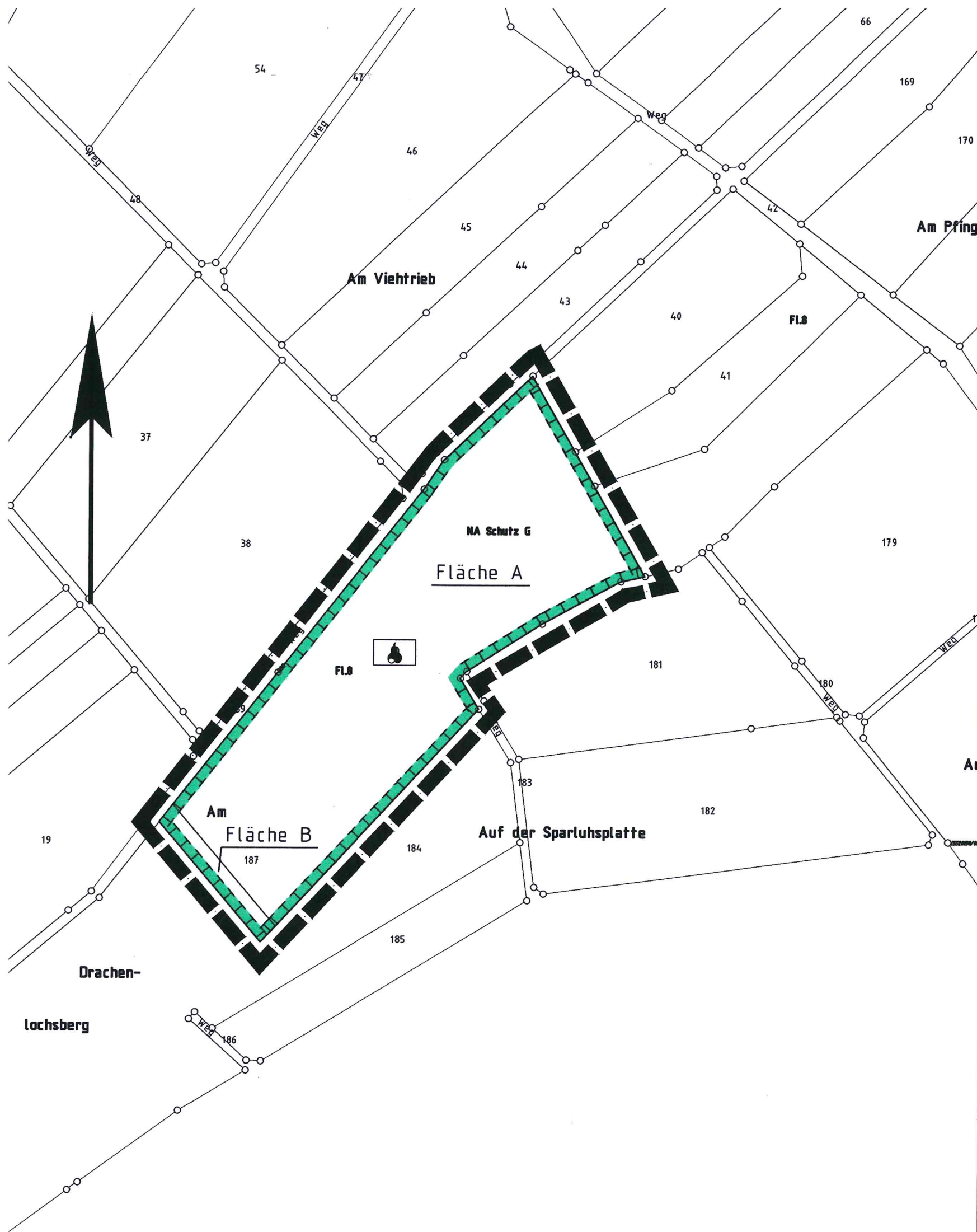
Bürgermeister

1. Stadtrat

Für den Kreisausschuß des Vogelsbergkreises
-Untere Naturschutzbehörde-

Landrat

Kreisbeigeordneter



1

Zeichenerklärung

1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		<u>Planzeichen</u>
1.2.1		<u>Maßnahmen</u>
1.2.1.1		Entwicklungsziel: Streuobstwiese (Entbuschung, Ergänzungspflanzungen und Extensivgrünland)
1.2.1.1.1		Fläche A: Ausgleich für Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplanes
1.2.1.1.2		Fläche B: Ausgleich für Eingriffe durch die Verlegung einer Wasserversorgungsleitung zum Gewerbegebiet



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Schotten, Stadtteil Rainrod
Bebauungsplan "Auf der Oberwiese"
Kompensationsfläche in der Gemarkung Rainrod,
Fl. 8, Flst. 187 tlw.

Stand: 17.07.2000

Bearbeitet: Kiefl, Wolf

CAD: Kaluscha

geprüft:

Maßstab: 1 : 2.000