



**Bauleitplanung der Stadt Schotten
Stadtteil Betzenrod**

Begründung zum Entwurf des
Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Hirzenberg“
1. Änderung

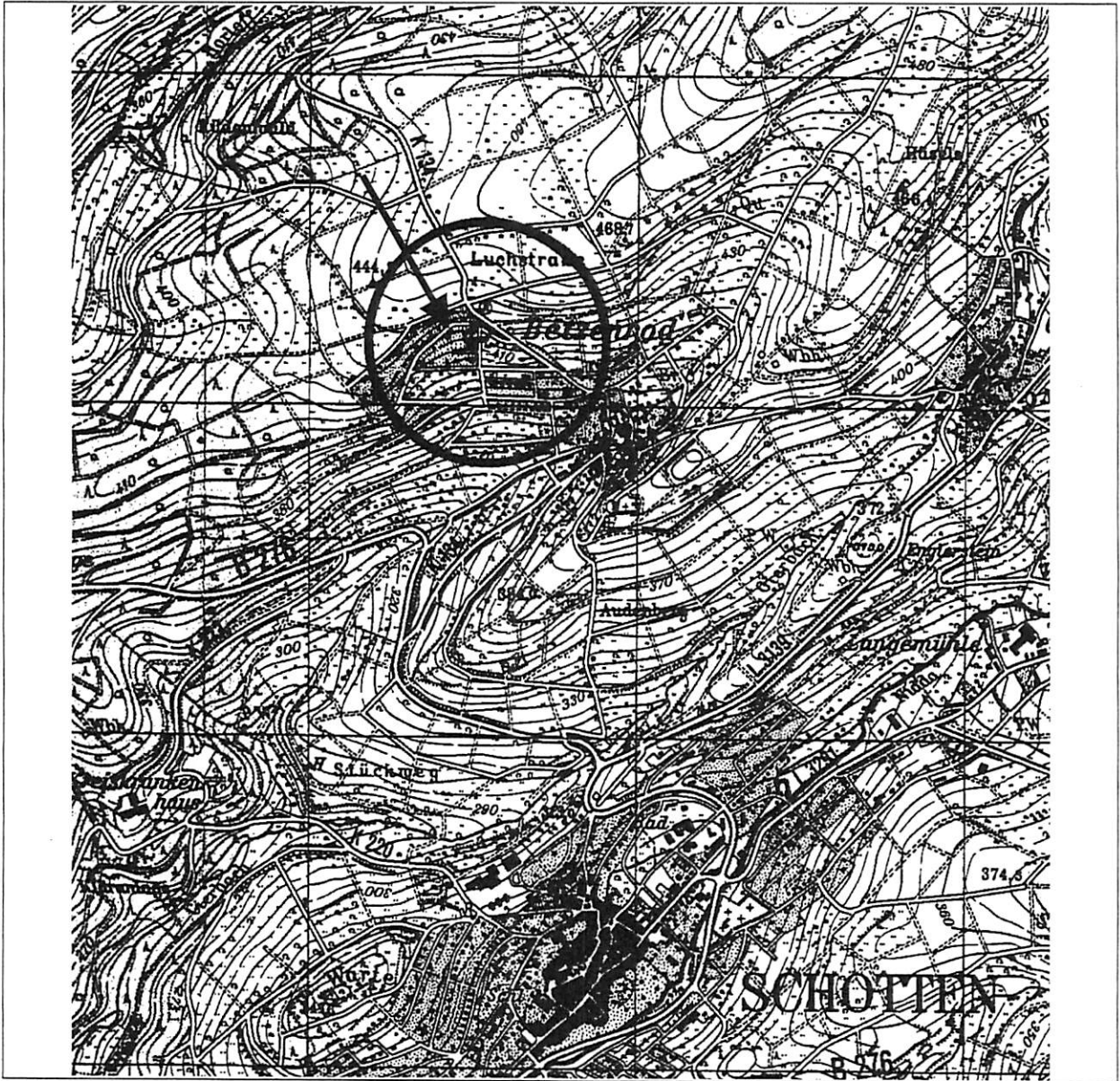
15.11.2007

Bearbeiter B-Plan:
Dipl.-Geogr. Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Inhalt:	Seite
Übersichtskarte des Plangebietes	3
1. Vorbemerkungen	4
1.1 Veranlassung der Planaufstellung	4
1.2 Verfahrensstand.....	4
1.4 Rechtskräftiger B-Plan Nr. 3 „Am Hirzenberg“	5
1.5. Planerische Vorgaben	6
1.5.1 Regionalplan Mittelhessen 2001.....	6
1.5.2 Flächennutzungsplan.....	6
2. Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	7
3. Inhalt und Festsetzungen	8
3.1 Art der baulichen Nutzung (BauNVO).....	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB / BauNVO)	9
3.3 Gestaltungsvorgaben nach BauGB i.V.m. HBO (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)	9
3.4 Sonstige Festsetzungen	10
4. Landschaftspflege und Naturschutz.....	10
4.1 UVP und Umweltbericht (BauGB ₂₀₀₇)	10
4.2 Artenschutz und Schutzgebiete	11
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima	11
5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen.....	11
5.2 Abwasserbeseitigung.....	13
5.3 Abflussregelung	13
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
7. Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten	14
8. Denkmalschutz.....	14
9. Kosten	15

Anlage Umweltbericht

Übersichtskarte



genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung der Planaufstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Am Hirzenberg“ aus dem Jahr 1976 weist im Norden des Stadtteils Betzenrod großflächig ein Allgemeines Wohngebiet aus. Geplant und realisiert sind freistehende Einfamilienhäuser unter Berücksichtigung der damaligen Anforderungen und üblichen Vorgaben für Wohngebäude. In dem durch die Straße *An den Linden* sowie *Seifenstraße* umschlossenen Baufenster wird eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz sowie daran westlich anschließend Parkfläche festgesetzt. Eine Umsetzung dieser planerischen Vorgaben erfolgte jedoch nicht. Vielmehr wurde der Standort teilweise einer baulichen Nutzung in Form einer Wohnbebauung zugeführt. Aufgrund der damit einhergehenden sich wandelnden Rahmenbedingungen ist auch zukünftig die Umsetzung der ursprünglich geplanten Nutzung nicht mehr zu erwarten. Darüber hinaus besteht diesbezüglich auch kein Handlungsbedarf mehr, da an anderer Stelle im Siedlungsgebiet eine entsprechende öffentliche Grünfläche verwirklicht wurde. Die bereits im Ansatz ausgebaute Straße *Sonnenhang* wird ebenfalls über den rechtskräftigen Bebauungsplan nicht dargestellt. Um eine ordnungsgemäße Erschließung der drei Baugrundstücke im Bereich der Straße *Sonnenhang* zu gewährleisten, wird die Erschließungsstraße (Flurstück 221) in die Planung mit aufgenommen und festgesetzt. Darüber hinaus wird durch den Ausbau der Straße *Sonnenhang* (Flurstück 222) die rückwärtige Bebauung der Flurstücke 223 und 224 ermöglicht.

Darauf begründend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten in ihrer Sitzung am 17.11.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Hirzenberg“ beschlossen. Damit soll der bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt und die Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung geschaffen werden. Planziel ist entsprechend der geplanten bzw. partielle bereits vorhandenen Nutzung die Ausweitung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB: 17.11.2005, Bekanntmachung 28.01.2006 *

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB: 30.01.2006 – 03.03.2006, Bekanntmachung 28.01.2006*

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB: Anschreiben v. 27.01.2006, Frist 03.03.2006

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB: 04.06.2007 – 06.07.2007, Bekanntmachung 25.05.2007*

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB:

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB: 15.11.2007

* Die Bekanntmachungen erfolgen im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Größe: 0,88 ha

Lage: Im Norden der Ortslage Betzenrod

Flur: 3, Flurstücke 206/2, 210, 211, 212, 213, 214/1, 216/2, 217/2, 218/3, 221, 222 tlw. , 223, 224

Flurbezeichnung: *Schöne Aussicht, In der Seife*

Exposition: Das Plangebiet ist anthropogen überformt, fällt jedoch überwiegend nach Südost ab.

Nutzung: Baugrundstücke, Grünflächen, Wiesen

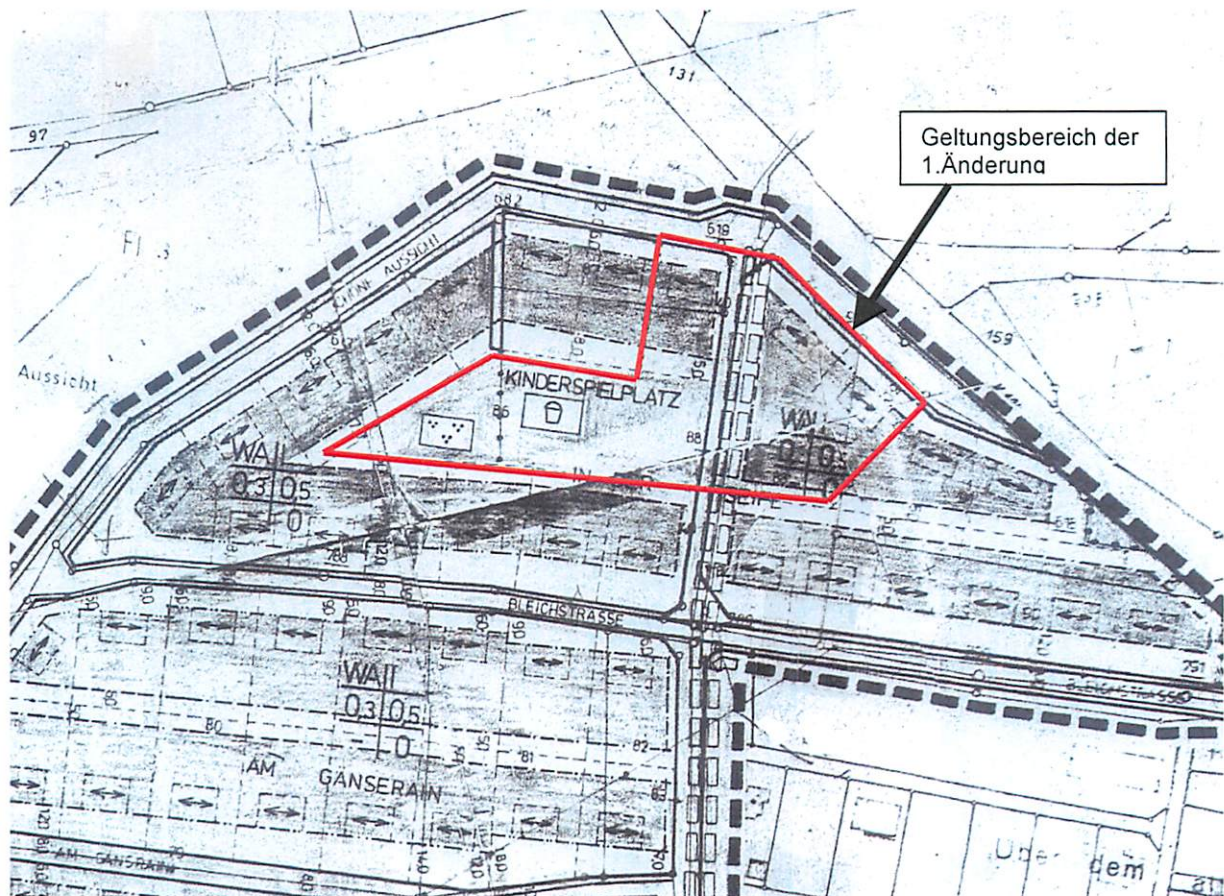
Geplante Ausweisung: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.4 Rechtskräftiger B-Plan Nr. 3 „Am Hirzenberg“

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Am Hirzenberg“ aus dem Jahr 1976 weist im Norden des Stadtteils Betzenrod großräumig ein Allgemeines Wohngebiet, sowie im Nordwesten ein kleineres Wochenendhausgebiet aus. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wohngebiet auf GRZ = 0,3 und GFZ = 0,5 bei maximal einem Vollgeschoss und einer offenen Bauweise begrenzt. Darüber hinaus werden Aussagen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Thematik der Dachgestaltung und der Einfriedungen aufgenommen. Im überwiegenden Teil ist der Bebauungsplan entsprechend der getroffenen Festsetzungen bereits vollzogen.

Teilräumig hat sich die Nutzung jedoch im Widerspruch zur Ausweisung des Bebauungsplanes entwickelt, so dass es der vorliegenden 1. Änderung bedarf. Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst daher auch nur einen Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Bereich *An den Linden* und *Seifenstraße* und beschränkt sich auf die vormals als Grünfläche Zweckbestimmung Kinderspielplatz bzw. Parkanlage ausgewiesenen Flurstücke. Darüber hinaus werden auch die östlich der Straße *Sonnenhang* gelegenen Flurstücke in den Bebauungsplan aufgenommen, um die sich geringfügig veränderte Erschließungssituation darstellen zu können.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



genordet, ohne Maßstab, leicht verzerrt

Folgende grundlegende Änderungen werden in diesem Geltungsbereich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich vorgenommen:

1. Umwandlung der öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz in ein Allgemeines Wohngebiet.
2. Umwandlung der öffentlichen Grünfläche Parkanlage in ein Allgemeines Wohngebiet.
3. Modifikation des Erschließungskonzeptes, um auch die zusätzlichen entstehenden privaten Grundstücksflächen an das Verkehrsnetz anzuschließen.

1.5. Planerische Vorgaben

1.5.1 Regionalplan Mittelhessen 2001

Im Regionalplan Mittelhessen (2001) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich-Bestand B 5.1-2 dargestellt. Somit ist die Bauleitplanung gemäß § 1(4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schotten stellt den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche im Sinne des § 1(1)1 BauNVO dar. Die Bebauungsplanänderung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach erfolgtem Satzungsbeschluss kann der Bebauungsplan direkt gemäß § 10 Abs.3 BauGB bekannt gemacht werden und erlangt Rechtskraft. Eine Genehmigung der Planänderung ist nicht erforderlich.

2. Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Planziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Hirzenberg“ ist die Anpassung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung, die sich teilweise im Widerspruch zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vollzogen hat. Aufgrund dieser Entwicklungen sind Bereiche, die bisher als öffentliche Grünflächen festgesetzt waren, teilräumig aber einer baulichen Nutzung zugeführt worden. Damit kann das im Jahr 1974 für den Standort ausgewiesene städtebauliche Konzept nicht mehr umgesetzt werden, wodurch eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig wird. Die Umzonierung einer öffentlichen Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet ist darüber hinaus jedoch auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zu begrüßen: Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Siedlungsgefüges kann in besonderem Maße der sog. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden. Es wird eine innerörtliche Nachverdichtung vorbereitet, die zu einer Minimierung eines möglichen Eingriffs im bisherigen Außenbereich beiträgt. Eine Aufgabe der bisher festgesetzten Grünflächennutzung ist auch städtebaulich vertretbar, da entsprechende öffentliche Grünflächen an anderer Stelle im Siedlungsgebiet, die darüber hinaus noch zentraler gelegen sind, verwirklicht wurden.

Das vorrangige Ziel der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist daher die Umwandlung der Grünfläche und die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorgaben orientieren sich stark an den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes, um ein Einfügen der vorbereiteten baulichen Anlagen in den Bestand zu gewährleisten. Eine Modifikation der textlichen Festsetzungen fand daher nur insofern statt, als dass diese aufgrund veränderter rechtlichen Rahmenbedingungen neu formuliert und die ursprünglichen Festsetzungen an die Anforderungen moderner Wohngebäude angepasst wurden.

Neben diesen Veränderungen in der Zulässigkeit der baulichen Anlagen, erfährt auch die bisher als Parkanlage festgesetzte Grünfläche eine Umwidmung in ein Wohnbugrundstück. Die bereits vorhandene, durch den Ursprungsbebauungsplan nicht erfasste Straße *Sonnenhang* wird in ihrer bestehenden Dimensionierung festgesetzt, um diese als Erschließungsanlage für die nördlich und westlich angrenzenden Wohnbauflächen zu sichern. Auch das Flurstück 222 wird als Erschließungsstraße bzw. als lw. Weg ausgewiesen, um eine Erschließung der rückwärtigen Bereiche der Flächen 223 und 224 zu ermöglichen. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der heutigen Grundstücksaufteilung ist grundsätzlich die Teilung der Grundstücke möglich, so dass auch die zum *Sonnenhang* angrenzenden Grundstücksteile separat erschlossen werden können. Der Ausbau dieses Bereiches *Sonnenhang* ist daher optional zu sehen. Aufgrund der stark ansteigenden Topographie wird der nördliche Bereich jedoch ausschließlich als lw. Weg ausgewiesen. Hintergrund für die Darstellung als Erschließungsstraße ist auch, dass in diesen Bereichen über Grundbuch gesicherte Ver- und Entsorgungsleitungen liegen. Das gleiche gilt für den westlichen Geltungsbereich. Im Bereich des Wohnbugrundstücks sind ebenfalls bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert und in der Plankarte gekennzeichnet. Diese Leitungen geben auch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen vor. In westlicher Verlängerung der Straße *Sonnenhang* wird darüber hinaus ein geplanter Fußweg im Bebauungsplan dargestellt, der in Anlehnung an dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan eine fußläufige Verbindung zu der Straße *An den Linden* ermöglicht.

Zum Entwurf wurde eine externe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit aufgenommen, auf der der durch die Bebauungsplanänderung vorbereitete zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden soll.

Zum Satzungsbeschluss erfolgte ein Hinweis seitens eines betroffenen Grundstückeigentümers, der in der weiteren Planung berücksichtigt wird. Gemäß den Anregungen wird die Baugrenze im Bereich der Flurstücke 206/2 und 218/3 nach Nordosten hin geringfügig erweitert und Baurecht auf Zeit geschaffen, so dass die bisher dargestellte Leitung bei entsprechender Verlegung überbaut werden kann. Gemäß § 9 Abs.2 Satz 1 Nr.2 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind. Für den konkreten Fall bedeutet dies, dass nach erfolgter Verlegung der Abwasserleitung das Baufenster mit der lfd. Nummer 2 für eine Bebauung frei gegeben ist. Solange die Abwasserleitung nicht verlegt ist, wird der Bereich des Allg. Wohngebietes 2 als Grundstücksfreifläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO beurteilt.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauNVO)

Ausweisung (1.2.1.1) eines **Allgemeinen Wohngebietes (WA)** im Sinne § 4 BauNVO, das dem Wohnen dient.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

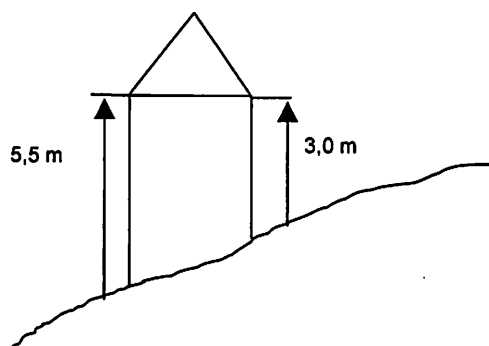
Aufgrund der Bestandsüberplanung und der Topographie besteht kein städtebaulicher Handlungsbedarf für das Plangebiet einzelne allgemein zulässige Nutzungen (§ 4 Abs.2 BauNVO) oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs.3 BauNVO) auszuschließen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB / BauNVO)

Festsetzungen der **Grundflächenzahl** (1.2.2.2) GRZ = 0,3, die den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die umgebenden Baufenster entspricht.

Festsetzung der **Geschossflächenzahl** (1.2.2.1 und 2.2) GFZ = 0,5, die ebenfalls die Vorgabe des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgreift. In Verbindung mit der Festsetzung (1.2.3.2) der **Zahl der Vollgeschosse** von $Z = 1$ ermöglicht dies eine dem Standort angemessene Bebauung bzw. geringfügige Erhöhung der ausnutzbaren Flächen. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Dies eröffnet beispielsweise die Möglichkeit eines Dachausbaus für Wohnzwecke (Übernahme aus dem rechtskräftigen Plan).

Festsetzung (1.2.1) einer **Traufhöhe** (Übernahme aus dem rechtskräftigen Plan), um eine unverträgliche Höhenentwicklung am Ortsrand und im bestehenden Plangebiet zu verhindern. Die Traufhöhe, gemessen ab Schnittkante natürliche Geländeoberfläche¹ bis zum Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut wird differenziert entsprechend der Lage der Gebäude festgesetzt. Bei den bergseitigen Gebäuden wird die Traufhöhe auf 3,0 m, bei den talseitig gelegenen Gebäuden auf 5,5 m begrenzt. Mit diesen Festsetzungen wird der besonderen Topographie des Plangebietes Rechnung getragen. Bergseits kann dadurch der visuelle Eindruck einer eingeschossigen Bebauung gewährleistet werden. Talseits besteht gleichzeitig ausreichend Spielraum für den Ausbau von Wohnraum im Erd- und Dachgeschoss, die optisch als Zweigeschossigkeit beurteilt werden können, de facto jedoch einer gesetzlich definierten eingeschossigen Bebauung entsprechen.



3.3 Gestaltungsvorgaben nach BauGB i.V.m. HBO (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

Festsetzung (3.1) zur Gestaltung der **Dachform**. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20°-30°, um die vorhandene einheitliche und prägende Gestaltung der Dachlandschaft zu bewahren und auch künftige An- und Umbauten an den Gebäuden in das Umfeld zu integrieren.

Festsetzungen (3.2) zur **Gestaltung von Einfriedungen**, um die Durchgrünung im Plangebiet zu sichern und das Ortsbild positiv zu beeinflussen. Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1m (gemessen ab Oberkante fertig gestellter Straße). Zulässig sind lediglich lebende Hecken und Holzzäune.

¹ gemittelt innerhalb des Baufensters. Die das Baufenster bestimmenden Ecken der Baugrenzen eines jeden Grundstücks werden im Rahmen des Bauantrages eingemessen und gemittelt.

3.4 Sonstige Festsetzungen

Die Baufenster und Abstände der Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken bzw. Erschließungsstraßen sind vermaßt, um bei nachfolgenden Planungen Interpretationsfehler zu vermeiden.

Die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden nachrichtlich dargestellt.

4. Landschaftspflege und Naturschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hirzenberg“ handelt es sich um die teilräumige Überplanung eines bereits überwiegend baulich genutzten Standortes. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden zwar real lediglich auf den Flurstücken 213, 206/2, 216/2, 217/2 und 218/3 eine neue bauliche Nutzung vorbereitet, die aufgrund der Festsetzung des Altbebauungsplanes bisher unzulässig war. Gleiches gilt für die Parzellen 212 und 211, die zwar zum jetzigen Zeitpunkt bebaut sind, gemäß den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes jedoch als Grünfläche Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen waren. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht gilt es daher, auch im Zusammenhang mit dem Ausbau der Erschließungsstraße (Parzelle 221), eine Kompensation mit in die Planung aufzunehmen, da der Bebauungsplan nachträglich einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Jahreszeitlich bedingt, war eine detaillierte Eingriffsbewertung im Plangebiet nicht möglich, so dass die Thematik der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplanes zum Entwurf abgearbeitet wird. Aufgrund der Geringfügigkeit des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft wird vorliegend davon ausgegangen, dass umfangreiche externe Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

4.1 UVP und Umweltbericht (BauGB₂₀₀₇)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Stadt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB₂₀₀₄ und ₂₀₀₇ neu strukturiert und insbesondere um die sich aus den EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP –sowie FFH und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung, die hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden

Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind. Der neue § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in den zentralen Arbeitsschritt –Ermittlung, Beschreibung und Bewertung– definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch 2007.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB).

Die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 3 Abs1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB dienen in erster Linie im Hinblick auf die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird der Umweltbericht mit öffentlich ausgelegt und ist ein Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

4.2 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt und dem Planverfasser liegen keine Erkenntnisse über geschützte Lebensräume, geschützte Arten oder betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, etc.) vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Obere Naturschutzbehörde

Der Teilbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Vogelsberg“. Weitere Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima

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:

5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Bedarfsermittlung:

Erfolgt nicht, da das Baugebiet bereits in den Berechnungen für den Stadtteil Betzenrod berücksichtigt ist.

Deckungsnachweis:

Erfolgt nicht, da das Baugebiet bereits in den Berechnungen für den Stadtteil Betzenrod berücksichtigt ist.

Spar- und Substitutionsnachweis:

Hinzuweisen ist auf § 42 Abs.3 HWG, wonach Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Da das Hessische Wassergesetz unmittelbar geltendes Recht darstellt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten ist (§ 39 HBO), wobei der Begriff soll dahingehend verstanden werden, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig erachtet, hier auf die nachfolgende Ebene bzw. fachgesetzlichen Vorgaben zu verweisen.

Sicherstellung der Wasserqualität

Ist von der Stadt geprüft worden, die Wasserqualität ist gesichert.

Versickerung und Entsiegelung

Vgl. hierzu ebenfalls § 42 HWG

Betriebliche Anlagen

kein Handlungsbedarf

Finanzierung

kein Handlungsbedarf

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Gesundheitsamt und Wasser u. Bodenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Gewinnungsgebiete Kohden und Rainrod (OVAG). Des weiteren grenzt er an die Trinkwasserschutzzone III des Krankenhauses Schotten und die Trinkwasserschutzzone III B Hungen-Inheiden (OVAG). Die Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten und umzusetzen. Diese können ggf. im Gesundheitsamt eingesehen werden.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz

Die gesetzlichen Vorgaben des § 42 HWG bzw. § 39 Hess Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung / Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten. Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 42(3) HWG zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen oder, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben (hydrogeologischer Nachweis mit Angaben zur Sickerfähigkeit des Bodens und etwaiger quantitativer Beeinträchtigungen), zu versickern. Eine verbindliche Festsetzung oder Versickerung des Niederschlagswassers sollte mit dem Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass ein Verzicht auf die Versickerung dann möglich ist, wenn der hydrogeologische Nachweis der mangelnden Sickerfähigkeit des Untergrundes geführt wird. Brauchwasserzisternen sollen im allgemeinen ein Volumen von 20 bis 25 ltr. / m² Dachfläche haben.

5.2 Abwasserbeseitigung

Abwassermenge und -fracht

Nachweis erfolgt vorerst nicht, da das Baugebiet bereits umgesetzt und in den Berechnungen für den Stadtteil Betzenrod berücksichtigt ist.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Nachweis erfolgt vorerst nicht, da das Baugebiet bereits umgesetzt und in den Berechnungen für den Stadtteil Betzenrod berücksichtigt ist.

Anschlussmöglichkeit an vorhandene oder geplante Abwasseranlagen

Nachweis erfolgt vorerst nicht, da das Baugebiet bereits umgesetzt und in den Berechnungen für den Stadtteil Betzenrod berücksichtigt ist und im Bereich der Erschließungsstraßen Abwasserkanäle vorhanden sind.

Finanzierung

Wird von der Stadt geprüft, falls erforderlich.

Möglichkeiten der Reduzierung der Abwassermenge

Vgl. hierzu ebenfalls § 42 Abs. 3 HWG

Nachweis der Gewässerbenutzung

Entfällt

5.3 Abflussregelung

Vorflutverhältnisse

entfällt

Dezentraler Hochwasserschutz

entfällt

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

entfällt

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen, ausreichend dimensionierten und befestigten Straßenverkehrsflächen *An den Linden* und *Sonnenhang*.

Das Gebiet wird bereits von Müllfahrzeugen angefahren, so dass die vorhandenen Erschließungsstraßen ausreichend dimensioniert sind.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

OVAG

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 0,4 kV Kabel verlegt. Wir bitten die Stadt Schotten, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass dieses sich, um Störungen zu vermeiden- vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda, Tel. 06043-9810 in Verbindung setzt. Die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie kann aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen einen unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

7. Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Der Stadt Schotten liegen keine Erkenntnisse über vorhandene und bestehende Altstandorte und Altlasten im Plangebiet vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Dem Verband liegen ebenfalls keine Informationen über Altablagerungsstandorte im Plangebiet vor, die dem Planvorhaben entgegen stehen. Auch Altstandorte (stillgelegte Gewerbebetriebe) befinden sich lt. Mitteilung des Magistrates vom 15.12.1990, nicht im Stadtteil Betzenrod.

8. Denkmalschutz

Keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen 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.

9. Kosten

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten gegenüber den bisherigen Anforderungen des Bebauungsplanes für die Stadt entstehen.

Verfahrensstand: Satzung 11/2007

Schotten und Linden, 15.11.2007



Bearbeiter B-Plan: Dipl.- Geograph Mathias Wolf /Stadtplaner AKH / SRL)

(Schotten_Hirzenberg10.doc)

Anlage Umweltbericht



Stadt Schotten, Stadtteil Betzenrod

Umweltbericht
mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 3
„Am Hirzenberg“, 1. Änderung

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel
Dipl.-Ing. agr. Alexandra Dill

Inhalt:

- 1 Vorbemerkungen
- 2 Einleitung
- 2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
- 2.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten Ziele des Umweltschutzes
- 2.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 2.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 2.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 3 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen
- 4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsplanung
- 5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung
- 6 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
- 7 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)
- 8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

1 Vorbemerkungen

Die Stadt Schotten plant im Stadtteil Betzenrod im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3, 1. Änderung im Bereich „Am Hirzenberg“ bisher als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und Parkanlage festgesetzte Flächen zu Baugrundstücken umzuwidmen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 (1) BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a (3) und § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

2 Einleitung

2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Ziele des Bauleitplans

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kap. 1 (Veranlassung der Planaufstellung) der Begründung beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet werden kann.

Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Vorhaben liegt im nordwestlichen Ortsbereich von Betzenrod und umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3, der in den wesentlichen Änderungsbereichen bisher öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz bzw. Parkanlage festsetzt. Im Bereich der ehemals als Kinderspielplatz vorgesehenen Fläche wurden in der Vergangenheit bereits zwei Wohnhäuser errichtet. Die bisherige Ausweisung soll zugunsten von Baugrundstücken (Allgemeines Wohngebiet) geändert werden. Darüber hinaus werden bisherige Grundstücksfreiflächen vorliegend dem Ausbau bzw. der Verbreiterung von Erschließungsstraßen („Sonnenhang“) zugewiesen. In den übrigen Bereichen werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet, die nicht auch schon auf Grundlage des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans zulässig waren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3, 1. Änderung im Bereich „Am Hirzenberg“ umfasst eine Fläche von rd. 0,9 ha. Umgebend findet sich vorhandene Wohnbebauung. Im Nordosten wird das Gebiet durch die Kreisstraße 134 begrenzt.

Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Hinsichtlich der eingehenden Beschreibung der vorgesehenen Festsetzungen wird auf die Ausführungen der Begründung verwiesen.

Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rd. 0,9 ha, wobei es sich ausschließlich um die Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt.

2.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten Ziele des Umweltschutzes

Der Regionalplan Mittelhessen 2001 stellt den gesamten Geltungsbereich als Siedlungsbereich, Bestand dar. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schotten stellt den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 werden die wesentlichen Änderungsbereiche als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz bzw. Parkanlage festgesetzt. Besondere Zielvorgaben hinsichtlich des Umweltschutzes sind den vorgenannten Planwerken damit nicht zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Gewinnungsgebiete Kohden und Rainrod (OVAG). Des Weiteren grenzt es an die Trinkwasserschutzzone III des Krankenhauses Schotten und die Trinkwasserschutzzone IIIB Hungen-Inheiden (OVAG). Ein entsprechender Hinweis ist in Plankarte und Begründung des Bebauungsplans aufgeführt.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der folgenden Kapitel des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

2.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die entstehenden Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal bzw. nach Schaffung der notwendigen technischen Infrastruktur ordnungsgemäß abgeführt.

2.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen enthält der Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen.

2.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Generell entspricht die vorliegende Bebauungsplan-Änderung aufgrund der mit der Planung ermöglichten erhöhten Ausnutzung des Innenbereichs dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da hierüber der Druck auf „neue“ Flächenausweisungen außerhalb der bebauten Ortslage vermindert werden kann.

3 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

Da das Plangebiet Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ist und die vorliegende Änderung weitgehend lediglich bereits realisierte abweichende Entwicklungen (Errichtung von Wohnhäusern sowie einer Erschließungsstraße in ehemals als öffentliche Grünflächen geplanten Bereichen) planungsrechtlich nachvollzieht, wird nachfolgend eine integrierte, sich auf die wesentlichen Aspekte konzentrierende Betrachtung der einzelnen Umweltbelange im Hinblick auf ihren Bestand sowie die zu erwartenden erheblichen Wirkungen der Planung vorgenommen.

Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde eine Geländebegehung im März 2006 durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartographisch umgesetzt.

Das Plangebiet besteht östlich der Wegeparzelle Nr. 222 „Sonnenhang“ aus einem bebauten (Nr. 224) sowie einem von Grünland sowie sechs hochstämmigen Obstbäumen eingenommenen Grundstück (Nr. 223). Bei den hochstämmigen Obstbäumen (Stammdurchmesser 30 cm) handelt es sich um Zwetschen (*Prunus domestica*) sowie zwei Apfelbäume (*Malus domestica*). Für den brachliegenden, insgesamt von Obergräsern dominierten Grünlandbestand wurden nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten als charakteristisch notiert:

Zaunwicke	<i>Vicia sepium</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Großer Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Gemeine Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Wiesenflockenblume, vereinzelt	<i>Centaurea jacea</i>
Krauser Ampfer	<i>Rumex crispus</i>

Bereichsweise finden sich Bestände mit dominierender Brennnessel (*Urtica dioica*).

Auf der westlichen Seite der als Grasweg ausgebildeten Wegeparzelle Nr. 222 findet sich abschnittsweise eine Gehölzstruktur frischer Standorte. Es handelt sich um Haselsträucher (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), einen Kirschbaum (*Prunus avium*, Stammdurchmesser 40 cm) sowie zwei Spitzahornbäume (*Acer platanoides*, Stammdurchmesser 30cm).

Westlich der Wegeparzelle wird das Plangebiet von drei bebauten Grundstücken (Nr. 210-212), einem unbebauten Grundstück (Nr. 213), Hausgärten (Nr. 206/2, 216/2, 217/2 und 218/3), der geschotterten Wegeparzelle Nr. 221 (ebenfalls „Sonnenhang“) sowie einem als Grasweg ausgebildeten Fußweg eingenommen.

Die bislang unbebaute Parzelle Nr. 213 wird von brachliegendem und ruderalisiertem Grünland frischer Standorte eingenommen. Als charakteristisch wurden zum Erhebungszeitpunkt nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten notiert:

Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Brombeere (vereinzelt)	<i>Rubus fruticosus</i>
Wiesenlabkraut	<i>Galium album</i>
Krauser Ampfer	<i>Rumex crispus</i>
Zaunwicke	<i>Vicia sepium</i>
Johanniskraut	<i>Hypericum perforatum</i>
Rainfarn	<i>Tanacetum vulgare</i>
Große Klette	<i>Arctium lappa</i>
Brennnessel (bereichsweise)	<i>Urtica dioica</i>

Wertgebende Pflanzenarten wie Magerkeits- oder Wechselfeuchtezeiger konnten zum Untersuchungszeitpunkt nicht festgestellt werden. Im südöstlichen Bereich der Parzelle stockt ein überalterter Birnbaum (*Pyrus communis*, Stammdurchmesser 20 cm).

Die im westlichen Teil des Plangebietes befindlichen Parzellen Nr. 206/2, 216/2, 217/2 und 218/3 wurden in ihrer Nutzung bereits in die Hausgärten der umliegenden Wohnbaugrundstücke integriert. Es finden sich daher die für Hausgärten typischen Strukturen wie Vielschnittstrassen, Zierstrauchpflanzungen, Holzlager, junge mittel- bis niederstämmige Obstbäume und Gartenhäuschen.

Der Wert der im Plangebiet vorhandenen Strukturen ist aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt als gering einzustufen. Ihr Lebensraumpotential erfährt durch die gegebene Einbettung in das Wohngebiet weitere Einschränkungen. Eine mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit beschränkt sich auf die im östlichen Teil des Plangebietes im Bereich der Parzelle Nr. 223 stockenden hochstämmigen Obstbäume. Für diesen Bereich bereitet die vorliegende Bebauungsplan-Änderung jedoch keine zusätzlichen Eingriffe vor, da bereits der rechtskräftige Bebauungsplan eine Ausweisung als Baugrundstück vorsieht.

Landschaft

Die im Bereich des Plangebietes und seines Umfeldes vorhandene Wohnbebauung, welche durchweg neueren Datums ist, weist aus Sicht des Ortsbildes keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber einer zusätzlichen Bebauung im Bereich der bisher als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen auf. Darüber hinaus werden durch die vorliegende Planung keine für das Ortsbild wichtigen Strukturen betroffen. Insgesamt sind damit keine erheblichen nachteiligen Wirkungen für das Ortsbild zu erwarten, zumal sich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen.

Boden und Wasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Gewinnungsgebiete Kohden und Rainrod (OVAG). Des Weiteren grenzt es an die Trinkwasserschutzzone III des Krankenhauses

Schotten und die Trinkwasserschutzzone IIIB Hungen-Inheiden (OVAG). Die geltenden Verbote der Schutzgebietsverordnung sind damit zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist in Plankarte und Begründung des Bebauungsplans aufgeführt.

Im Rahmen der Begrenzung der Oberflächenversiegelung wird die für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) grundsätzlich geltende Obergrenze der GRZ (Grundflächenzahl als Maß für die überbaubare Grundfläche je Baugrundstück) wirksam. Zur Festsetzung gelangt daher eine GRZ von 0,4. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden darf. Im vorliegenden Fall bleibt die Versiegelung damit auf 60 % der Baugrundstücksfläche beschränkt.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der zusätzlich ermöglichten Bebauung resultieren hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Übrige Schutzgüter bzw. Umweltbelange

Hinsichtlich der Schutzgüter bzw. Umweltbelange Klima und Luft, Biologische Vielfalt, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sind aufgrund Art und Umfang der Planung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsplanung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird nach der Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen (Tab. 1). Dabei ist zu beachten, dass der Bilanzierung der aus rechtlicher Sicht maßgebliche Bestand des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 zugrunde zu legen ist. Die Änderungen betreffen damit bislang als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz bzw. Parkanlage festgesetzte Bereiche, in denen nunmehr Baugrundstücke ausgewiesen werden, sowie bisherige Grundstücksfreiflächen, welche vorliegend dem Ausbau bzw. der Verbreiterung von Erschließungsstraßen („Sonnenhang“) zugewiesen werden. In den übrigen Bereichen werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet, die nicht auch schon auf Grundlage des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans zulässig waren. Die beiden innerhalb der bisher festgesetzten Kinderspielplatzfläche bereits errichteten Wohnhäuser werden als Bestand angenommen und fließen demzufolge nicht mehr in die untenstehende Bilanzierung ein.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung					
Bestand						
11.221	Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz	14	892		12.488	
11.221	Öffentliche Grünfläche, Parkanlage	14	780		10.920	
11.221	Grundstücksfreiflächen	14	812		11.368	
10.510	Verkehrsflächen	3	409		1.227	
Planung						
10.710	Überbaubare Grundstücksflächen	3		1.045		3.135
11.221	Grundstücksfreiflächen	14		697		9.758
10.510	Verkehrsflächen	3		1.151		3.453
Summe			2.893	2.893	36.003	16.346
Biotopwertdifferenz					19.657	

Für die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Hirzenberg“, 1. Änderung zusätzlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt entsprechend Tab. 1 ein Defizit von 19.657 Punkten.

4.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme für das im vorangegangenen Kapitel ermittelte Defizit plant die Stadt Schotten eine nachhaltige Entfernung von Beständen des nicht einheimischen Riesen-Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*) in der Gemarkung Eschenrod (Flur 5, Flst. 72 „Holzmannsberg“, s. Abb. 1). Die Gesamtfläche des Flurstücks 72 beträgt rund 1,88 ha, wobei sich der nördliche Problembereich auf eine Fläche von 10.048 qm beläuft. Bei der Parzelle handelt es sich um eine ehemalige Mülldeponie, die gegenwärtig im südöstlichen Teil von einer mageren Frischwiese und im Nordwesten (im Kataster als Unland bezeichnet) von einer ruderalen und stellenweise verbuschenden Gras-Krautflur eingenommen wird. Der hier zu bekämpfende Riesen-Bärenklau befindet sich innerhalb dieses ruderalisierten nordwestlichen Teils des „Holzmannsberg“ (vgl. Abb. 2) und wurde durch Spaziergänger entdeckt und gemeldet. Während der letzten Vegetationsperiode konnten nach Angabe eines Ortskundigen bis zu 100 Pflanzen gezählt werden. Die Herkunft an hiesigem Standort ist vermutlich auf die Samenverbreitung durch Wind (Anemochorie) zurückzuführen.

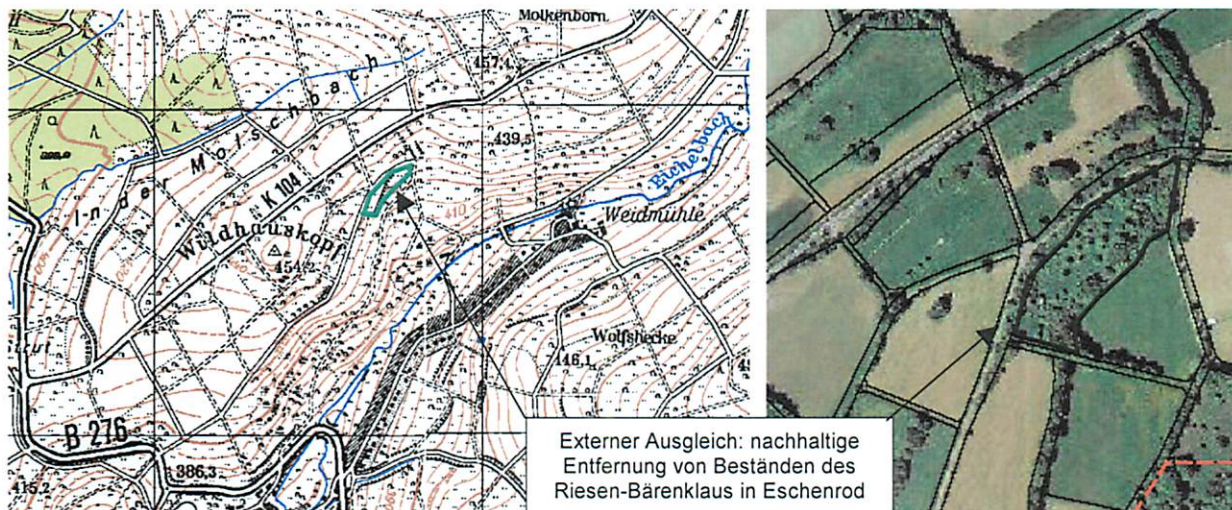


Abb. 1: Übersicht zur Lage der externen Ausgleichsfläche.

Abb. 2: Luftbild zur externen Ausgleichsfläche.

Die ruderalisierte Gras-Krautflur im Nordwesten des Flst. 72 setzt sich aus weit verbreiteten Arten wie bspw. Brennnessel (*Urtica dioica*), Giersch (*Aepodium podagraria*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) und Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*) zusammen. Die stärker verbuschten Bereiche zeichnen sich durch Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Weißdorn (*Crataegus laevigata* / *C. monogyna*), Rosenarten (*Rosa spec.*) sowie Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*) aus. Zum Begehungszeitpunkt im Mai 2007 konnte neben den ausladenden Beständen des Riesen-Bärenklaus (*Heracleum mantegazzianum*, vgl. Foto 1) mit dem Japanischen Staudenknöterich (*Reynoutria japonica*, vgl. Foto 2) ein weiterer Neophyt innerhalb des Flst. 72 angetroffen werden.



Foto 1: Riesen-Bärenklaus (*Heracleum mantegazzianum*) im nördlichen Teil des Flst. 72 (Mai 2007).



Foto 2: Japanischer Staudenknöterich (*Reynoutria japonica*) im Westen des Flst. 72 (Mai 2007).

Problematik Riesen-Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*)

Der Riesen-Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*) ist ein typisches Beispiel für den verunglückten Versuch der Einbürgerung einer Pflanzenart, die ursprünglich nicht Teil unserer heimischen Pflanzenwelt war. Die Pflanze wurde vermutlich um 1890 wegen ihrer majestätischen Erscheinung von bis zu 5 m Höhe und dekorativen Blütendolden (bis 1 m Durchmesser) als Gartenzierpflanze sowie als gute Bienenweide für die Imkerei auch in Deutschland eingeführt. Der Riesen-Bärenklau zeichnet sich als Neophyt (eingebürgerte, nicht einheimische Pflanzenart) u.a. dadurch aus, dass er keine natürlichen Feinde wie Fressschädlinge oder Parasiten hat und zudem durch den hohen Wuchs sowie die große Blattmasse verdrängend auf lichtbedürftigere kleinere Pflanzen wirkt. Darüber hinaus erzielt der Riesen-Bärenklau durch die im Frühjahr zeitige Keimung der Samen verbunden mit dem zeitigen Austrieb, die extreme Regenerationsfähigkeit nach Beschädigung sowie die über mehrere Jahre anhaltende vegetative Überdauerungsfähigkeit auch bei ungünstigen Bedingungen eine außerordentlich hohe Konkurrenzfähigkeit gegenüber heimischen Arten. In Verbindung mit der großen Produktion von Samen (teilweise mehr als 100.000), welche über Wind und Wasser verbreitet werden, und seiner Vorliebe für nährstoffreiche Standorte hat dies zu einer starken Ausbreitung – u.a. auch in Auenbereichen - geführt. Gerade die Ansiedlung an hiesigem Standort ist Beleg für die wirkungsvolle Ausbreitungstaktik des Riesen-Bärenklaus. Die hohe Regenerationsfähigkeit, das hohe Samenbildungspotenzial und das darin begründete große Samenreservoir im Boden und die Tatsache, dass die Samen die Fähigkeit besitzen auch nach Jahren der Samenruhe noch zu keimen, erschweren die nachhaltige Bekämpfung des Riesen-Bärenklaus. So können in einem Jahr vereinzelt auftretende Pflanzen in den Folgejahren große Bestände zur Folge haben. Demzufolge muss auch nach einer Bekämpfung des „aktuellen“ Bestandes in den darauffolgenden Jahren mit einem erneuten massiven Austreiben alter bzw. einem starken Neuaufkommen durch zuvor ausgesamte Pflanzen gerechnet werden und eine Bekämpfung längerfristig über mehrere Vegetationsperioden ausgerichtet sein.

Problematik Japanischer Staudenknöterich (*Reynoutria japonica*)

Der Japanische Staudenknöterich wurde 1825 von Ostasien (Japan, Korea, China) als Zierpflanze nach Europa gebracht und diente zeitweise auch als Viehfutter. Der Name Staudenknöterich wird von den Knoten abgeleitet, die den hohlen Stängel der Staude (Staude = Busch) stabilisieren. Obwohl er den Eindruck eines Gebüsches erweckt, ist er eine Krautpflanze. Seine oberirdischen Pflanzenteile sterben im Herbst ab, den Winter überdauert er im Boden. Den überwiegenden Teil der Biomasse bildet das unterirdische Rhizomgeflecht, das mehrere Meter tief reichen kann. Im April schlagen die oberirdischen Sprosse aus. Die Hauptphase des Höhenwachstums (bis zu 30 cm täglich!) fällt in den Mai. Ende Mai beginnen sich die Sprosse zu verzweigen und ein dichtes Blätterdach zu bilden, unter dem andere Pflanzenarten kaum gedeihen können. Mit den unterirdischen Ausläufern vermag er die angrenzende Vegetation zu «unterwandern», um dann in einiger Distanz zum bestehenden Bestand neue Luftsprosse zu bilden (vgl. Abb. 3). Dank dieser unterirdischen Ausbreitung und des enorm schnellen Wachstums gelingt es dem Japan-Knöterich, die übrige Vegetation zu überwachsen, zu verdrängen und innerhalb weniger Jahre sehr dichte, ausgedehnte Bestände zu bilden, die selbst mit Gehölzen konkurrieren können.

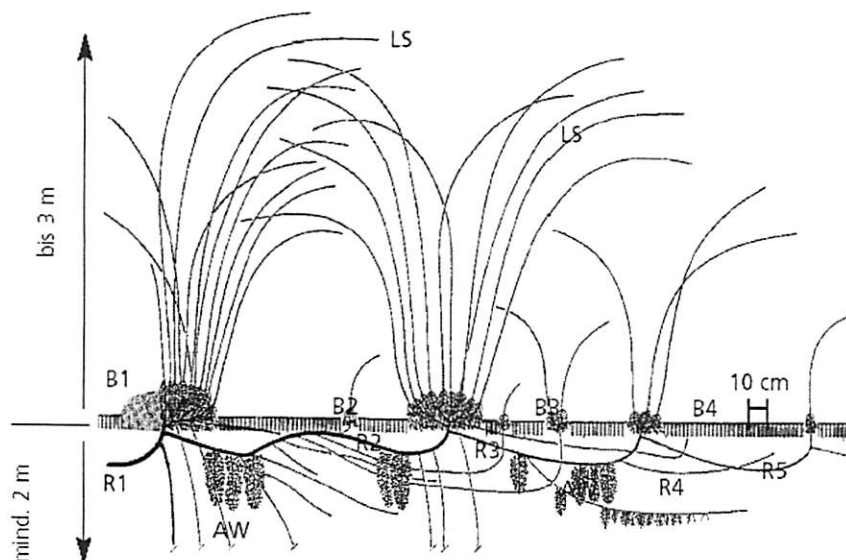


Abb. 3: Verbreitungsstrategie des Japanischen Staudenknöterichs (verändert nach BÖKER ET AL., Gebietsfremde Pflanzenarten 1995)

An der Basis der Luftspresse (LS) werden jeweils die Knospen der nächstjährigen Triebe angelegt. Dadurch entstehen mit den Jahren knollenartige Basalteile (B1-B4) mit horstartig gedrängt stehenden Stängeln. Mittels Ausläufern (R1-R5) werden in einigem Abstand sukzessiv neue Luftspresse angelegt, die wiederum zu Horsten heranwachsen. Die Horste gehören alle derselben Pflanze an und sind über die Rhizome miteinander verbunden. Mahd führt zum Austreiben von neuen Sprossen zwischen den Horsten, wodurch ein rasenartiger Bestand entsteht. AW= Ausläuferwurzeln.

In seiner Heimat wächst er in der Krautschicht von Auwäldern oder als Pionier auf Schutthalden. Er zeichnet sich durch große Konkurrenzstärke, Gedeihen auf vielfältigen Habitaten bevorzugt mit meist nassen, grundwassernahen, zeitweise überfluteten, nährstoffreichen Kies- und Schotterböden in allen Höhenlagen aus. Er kommt aber an fast allen lichten bis halbschattigen sowie mäßig trockenen (Ruderalfluren, Ackerbrachen, Halbtrockenrasen, Wegränder, Bahn- und Straßenböschungen, Waldränder) bis feuchten Stellen (Auwälder, Ufer) vor. Seit etwa 1950 erfolgt eine sprunghafte Ausbreitung. Die Blütezeit ist von August bis Oktober. Sein starkes Ausbreitungsvermögen wird durch die ungeschlechtliche Vermehrung erreicht. Am unterirdischen Wurzelstock, dem Rhizom, werden jedes Jahr neue Knospen angelegt, die im Folgejahr austreiben. Unterirdische Ausläufer wachsen pro Jahr bis zu einem Meter. Wurzelstücke werden mit Gartenabfällen, Erdmassen oder Hochwasser verdriftet und bilden schnell neue Bestände. Auf Störungen reagiert die Pflanze durch verstärkten Neuaustrieb. Sogar 1 cm große Wurzelstücke können wieder austreiben, wobei sie bis zu 2 m Bodenauflage durchwachsen können. Daher gestaltet sich eine wirksame Bekämpfung als schwierig und ggf. langwierig. Fast alle Methoden sind nur begrenzt wirksam, manche wirken gar nicht (Abflämmen, Fräsen, Aufbringen von Brandkalk oder von Kalk-Stickstoff). Es lohnt sich auf jeden Fall, schon zum frühest möglichen Zeitpunkt einzugreifen und nicht zu warten, bis der Bestand zu groß wird.

Ein Massenaufkommen führt zur Beschattung und Verdrängung typischer Stauden-, Strauch- und Gehölzgesellschaften. Somit kann es dann zu bedeutenden Veränderungen in der Vegetationszusammensetzung im entsprechenden Bereich kommen. Sein Massenvorkommen verdrängt nicht nur andere Arten, das dichte Geflecht der feinwurzelnarmen Rhizome lässt keine Bodenerhaltung zu, es kommt zu Erosionen unterhalb der Wurzelknollen, diese brechen ab und lagern sich an anderen Stellen wieder an und treiben erneut aus.

Da sowohl der Riesen-Bärenklau als auch der Japanische Staudenknöterich eine Gefährdung für den Erhalt der Vielfalt der heimischen Pflanzenarten sowie daran angepasste Tierarten darstellt, ist seine gezielte Bekämpfung – insbesondere auch um zu verhindern, dass er in die Auenbereiche und die Ufer der

beiden nahe gelegenen Fließgewässern (Molsch- und Engelbach) einwandert - eine Maßnahme die den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entspricht.

Beschreibung der Maßnahmen

Der Riesen-Bärenklau am „Holzmannsberg“ befindet sich in etwa 370 m Entfernung zu den Fließgewässern Molschbach (nordwestlich) und Eichelbach (südöstlich). Aufgrund der Verbreitungsmöglichkeit über den Wind ist nicht auszuschließen, dass die Bestände am „Holzmannsberg“ längerfristig auch zu einer Ansiedlung an den beiden nahegelegenen Gewässern führen könnten. Gerade aufgrund der hier stattfindenden Ausbreitungstaktik über Wind und Wasser ist eine wirkungsvolle Bekämpfung des Riesen-Bärenklaus im Auenraum wesentlich komplexer und schwerer in den Griff zu bekommen.

Bei der Bekämpfung des Riesen-Bärenklaus ist u.a. zu beachten, dass es nicht ausreicht, die Pflanze einfach abzuschlagen bzw. regelmäßig zu mähen, da nach einem Rückschnitt aus der Wurzel wieder neue Triebe gebildet werden. Aus diesem Grund sollte nach folgender Vorgehensweise verfahren werden:

- Als effektivste Gegenmaßnahme sind die noch kleinen Pflanzen zu Beginn der Wachstumsphase im April oder Mai auszugraben oder auszustechen (bis etwa 15 cm unter der Erdoberfläche). Die Pflanzenteile können an Ort und Stelle verrotten.
- Ab Juni/Juli ist eine weitere Kontrolle durchzuführen. Mit kleinen Pflanzen ist wie oben beschrieben zu verfahren. Große Pflanzen sind im Blütenansatz – in jedem Fall noch vor der Ausreife des Samens - abzumähen. Da eine Blütenbildung 2-3 mal im Jahr möglich ist, werden Nachkontrollen mit Nachmahd bei erneutem Blütenansatz erforderlich.
- Wichtig ist in jedem Fall, dass die Fruchtstände (Dolden) vor der Samenreife abgeschnitten werden. Dies ist der späteste Zeitpunkt der Bekämpfung, da in den Dolden eine riesige Zahl von Samen (teilweise mehr als 100.000) gebildet wird, die sich über Wind und Wasser schnell und weiträumig ausbreiten.
- Zu beachten ist weiterhin, dass die abgeschnittenen Dolden – aufgrund der möglichen Nachreife - nicht kompostiert werden dürfen, sondern entweder verbrannt oder in den Restmüll gegeben werden müssen, damit eine Vernichtung der Samen gesichert wird.
- Die Flächen sind über Jahre hinweg zu kontrollieren, da manche Altwurzeln erneut austreiben und die letzten im Boden befindlichen Samen noch Jahre später keimen können (die Angaben zur Keimfähigkeit schwanken zwischen 7 und 30 Jahren).

Aufgrund der phototoxischen Wirkung des Inhaltsstoffs Furanocumarin, der vor allem in den Haaren des Stengels und der Blattstiele enthalten ist und unter Einwirkung von UV-Licht zur Bildung von Brandblasen (Verbrennungen 2. und 3. Grades) führt, ist bei den Arbeiten auf entsprechende Schutzmaßnahmen zu achten (Vermeidung von Hautkontakt).

Bei der Bekämpfung des Japanischen Staudenknöterichs ist ebenfalls zu beachten, dass es nicht ausreicht, die Pflanze regelmäßig zu mähen, da nach einem Rückschnitt sowohl aus der Wurzel als auch aus oberirdischen Trieben (z. B. abgeschnittene, verschleppte und liegen gelassene Stängel) wieder neue Triebe gebildet werden. Aus diesem Grund sollte nach folgender Vorgehensweise verfahren werden:

- Da das Ausgraben oder Ausbaggern nur bei jungen Pflanzen wirkungsvoll ist, sollte im Bereich um bestehende Bestände eine regelmäßige Kontrolle auf frisch aufwachsende Triebe vorgenommen werden. Als effektivste Gegenmaßnahme sind diese noch kleinen Pflanzen zu Beginn der Wachstumsphase im April oder Mai so tief wie möglich auszugraben. Die Pflanzenteile dürfen nicht vor Ort verrotten.
- Größere Pflanzen sollten möglichst mehrmalig (bis zu 10 mal) pro Jahr durch Schafe und Ziegen verbissen werden. Daher ist eine intensive Beweidung der Fläche anzustreben, die über Jahre fortzusetzen ist. Reynoutria-Blätter werden z.B. von Heidschnucken gerne und vollständig gefressen.
- Im Bereich von Knöterichbeständen Gehölze nicht auslichten, sondern Beschattung durch Gehölze fördern, was erfahrungsgemäß auf lange Sicht eine erfolgreiche Methode zur Verdrängung des Knöterichs darstellt.
- Zu beachten ist weiterhin, dass entfernte Pflanzenteile nicht deponiert oder kompostiert werden dürfen, sondern entweder verbrannt oder in den Restmüll gegeben werden müssen.

Bilanzierung der Maßnahme

Zur Bilanzierung der Maßnahme wird aufgrund der momentan eher kleinflächigen Vorkommen eine Aufwertung um lediglich 2 Biotopwertpunkte (BWP) je qm angenommen. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass in den nächsten Jahren in benachbarten Bereichen ebenfalls Pflanzen auflaufen. Aufgrund dessen und hinsichtlich der angestrebten nachhaltigen Bekämpfung, die eine großräumigeren Ansatz verlangt, wird die gesamte ruderalisierte Gras-/Krautflur inkl. der verbuschten Bereiche als Ausgleichsfläche abgegrenzt. Bei einer Fläche des regelmäßig zu kontrollierenden und zu bearbeitenden Gebietes von rd. 10.048 qm ergibt sich insgesamt eine Punktzahl von rd. 20.096 BWP. Die zusätzlichen Eingriffe im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sind damit als ausgeglichen zu betrachten.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung

Aufgrund der lediglich geringfügigen Änderungen durch den Bebauungsplan ergeben sich im Hinblick auf die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands keine wesentlichen Unterschiede für die Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung.

6 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Da die vorliegende Bebauungsplan-Änderung weitgehend lediglich bereits realisierte abweichende Entwicklungen (Errichtung von Wohnhäusern sowie einer Erschließungsstraße in ehemals als öffentliche Grünflächen geplanten Bereichen) planungsrechtlich nachvollzieht, spielen anderweitige Planungsmöglichkeiten im Rahmen der Überlegungen keine Rolle.

7 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit können die Gemeinden in der Regel nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt kann z.B. sein, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. So lange die Gemeinde keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Die Stadt Schotten plant im Stadtteil Betzenrod im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Hirzenberg“, 1. Änderung bisher als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielfeld und Parkanlage festgesetzte Flächen zu Baugrundstücken umzuwidmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 0,9 ha. Umgebend findet sich vorhandene Wohnbebauung.

Generell entspricht die vorliegende Bebauungsplan-Änderung aufgrund der mit der Planung ermöglichten erhöhten Ausnutzung des Innenbereichs dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da hierüber der Druck auf „neue“ Flächenausweisungen außerhalb der bebauten Ortslage vermindert werden kann.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Wert der im Plangebiet vorhandenen Strukturen insgesamt als gering einzustufen. Ihr Lebensraumpotential erfährt durch die gegebene Einbettung in das Wohngebiet weitere Einschränkungen. Eine mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit beschränkt sich auf die im östlichen Teil des Plangebietes im Bereich der Parzelle Nr. 223 stockenden hochstämmigen Obstbäume. Für diesen Bereich bereitet die vorliegende Bebauungsplan-Änderung jedoch keine zusätzlichen Eingriffe vor, da bereits der rechtskräftige Bebauungsplan eine Ausweisung als Baugrundstück vorsieht.

Auch hinsichtlich des Landschafts- bzw. Ortsbildes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da zum einen keine für das Ortsbild wichtigen Strukturen betroffen werden und zum anderen die

im Bereich des Plangebietes und seines Umfeldes vorhandene Wohnbebauung neueren Datums keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber einer zusätzlichen Bebauung aufweist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Gewinnungsgebiete Kohden und Rainrod (OVAG). Des Weiteren grenzt es an die Trinkwasserschutzzone III des Krankenhauses Schotten und die Trinkwasserschutzzone IIIB Hungen-Inheiden (OVAG). Die geltenden Verbote der Schutzgebietsverordnung sind damit zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist in Plankarte und Begründung des Bebauungsplans aufgeführt.

Hinsichtlich der Schutzgüter bzw. Umweltbelange Klima und Luft, Biologische Vielfalt, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sind aufgrund Art und Umfang der Planung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

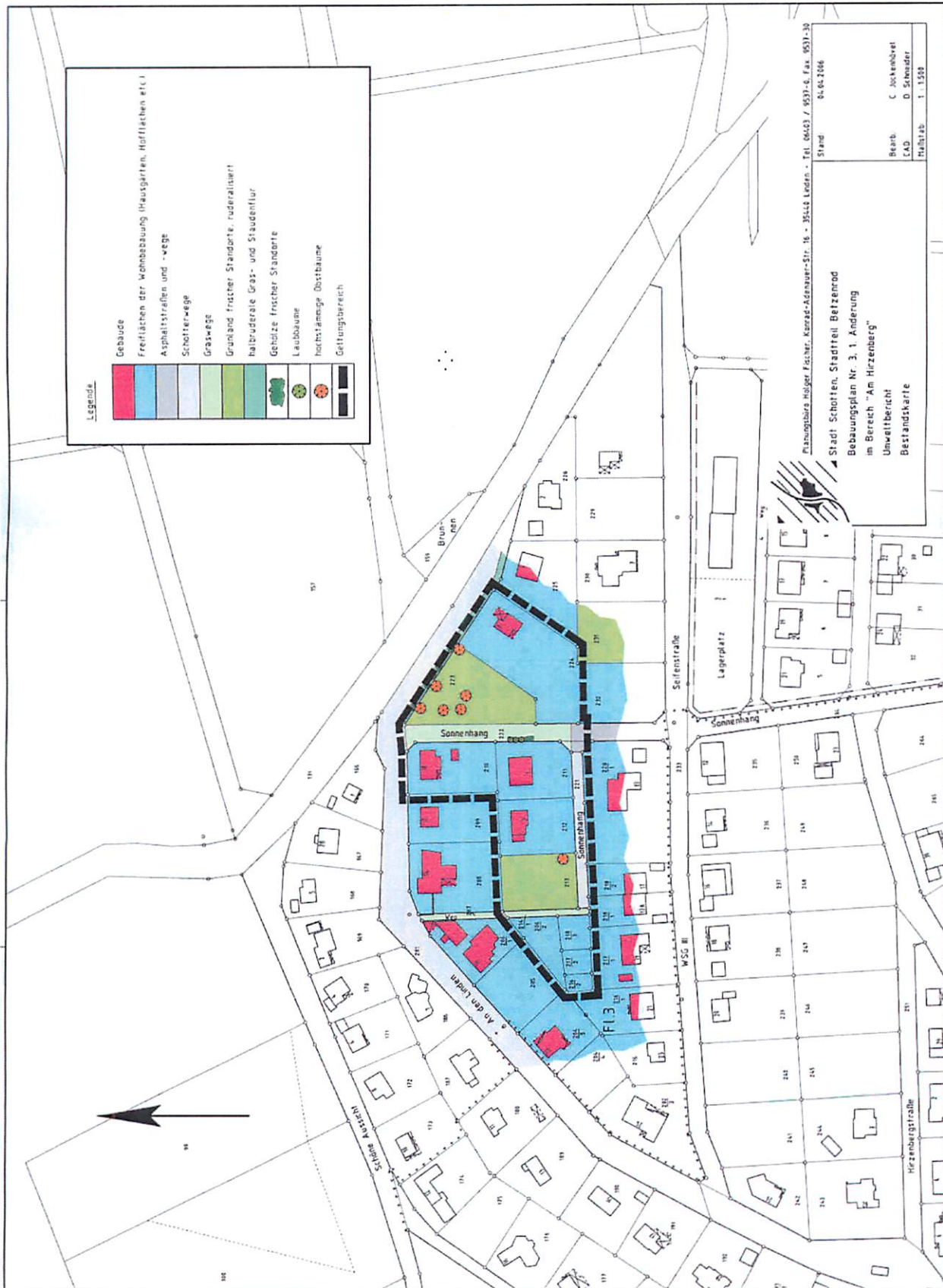
Im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird zur Kompensation des ermittelten Biotopwertdefizits die Durchführung einer externen Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Dazu plant die Stadt Schotten eine nachhaltige Entfernung von Beständen der nicht einheimischen Arten Riesen-Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*) und Japanischer Staudenknöterich (*Reynoutria japonica*) im Bereich des „Holzmansberg“ nördlich von Eschenrod.

Aufgrund der lediglich geringfügigen Änderungen durch den Bebauungsplan ergeben sich im Hinblick auf die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands keine wesentlichen Unterschiede für die Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung.

Im Rahmen der anzugebenden Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen, erheblichen Umweltauswirkungen ist die Gemeinde v.a. auf die Informationen der Fachbehörden angewiesen. Es erscheint sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen.

171

Anhang: Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert)



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs.4 BauGB

Bauleitplanung der Stadt Schotten, Stadtteil Betzenrod

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Hirzenberg“ - 1. Änderung

Die folgende zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs.4 BauGB wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen:

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Am Hirzenberg“ aus dem Jahr 1976 weist im Norden des Stadtteils Betzenrod großflächig ein Allgemeines Wohngebiet aus. Geplant und realisiert sind freistehende Einfamilienhäuser unter Berücksichtigung der damaligen Anforderungen und üblichen Vorgaben für Wohngebäude. In dem durch die Straße *An den Linden* sowie *Seifenstraße* umschlossenen Baufenster wird eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz sowie daran westlich anschließend Parkfläche festgesetzt. Eine Umsetzung dieser planerischen Vorgaben erfolgte jedoch nicht. Vielmehr wurde der Standort teilweise einer baulichen Nutzung in Form einer Wohnbebauung zugeführt. Aufgrund der damit einhergehenden sich wandelnden Rahmenbedingungen ist auch zukünftig die Umsetzung der ursprünglich geplanten Nutzung nicht mehr zu erwarten. Darüber hinaus besteht diesbezüglich auch kein Handlungsbedarf mehr, da an anderer Stelle im Siedlungsgebiet eine entsprechende öffentliche Grünfläche verwirklicht wurde. Die bereits im Ansatz ausgebaute Straße *Sonnenhang* wird ebenfalls über den rechtskräftigen Bebauungsplan nicht dargestellt. Um eine ordnungsgemäße Erschließung der drei Baugrundstücke im Bereich der Straße *Sonnenhang* zu gewährleisten, wird die Erschließungsstraße (Flurstück 221) in die Planung mit aufgenommen und festgesetzt. Darüber hinaus wird durch den Ausbau der Straße *Sonnenhang* (Flurstück 222) die rückwärtige Bebauung der Flurstücke 223 und 224 ermöglicht.

Darauf begründend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten in ihrer Sitzung am 17.11.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Hirzenberg“ beschlossen. Damit soll der bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt und die Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung geschaffen werden. Planziel ist entsprechend der geplanten bzw. partielle bereits vorhandenen Nutzung die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Erfassung der bereits genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die nachträgliche behutsame Verdichtung durch die Bebauung der Grünfläche städtebaulich vertretbar, da im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) den Grundsätzen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich Rechnung getragen wird. Die Frage einer Alternativenprüfung stellt sich aufgrund des Bestandes und eines bisher rechtskräftigen Planes nicht. Anderweitige Planungsmöglichkeiten in Betzenrod liegen auch nicht vor oder wären nur mit einem erheblichen Erschließungsaufwand und neuem Flächenverbrauch im Außenbereich verbunden.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Hirzenberg“, 1. Änderung wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wurde dem Entwurf des Bebauungsplanes beigelegt.

Für die Bestandsaufnahme wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so u.a. Geländebegehung und Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen. Diese ermöglichten eine Bewertung des Biotopbestandes und bildeten die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen. Neben der Beschreibung und Bewertung des Bestandes sowie der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Umweltbelange, wurde die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende Eingriffs- und Ausgleichsthematik (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) abgearbeitet und entsprechend erforderliche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Entsprechend § 2a BauGB war der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterlag damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen, wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt. Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist Inhalt des nachfolgenden Kapitels.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die zu den **Umweltbelangen** im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs.1 i.V.m. § 4 Abs.1 BauGB sowie § 3 Abs.2 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB dokumentiert und zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den städtischen Gremien entsprechend vorgestellt, thematisiert und letztlich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die wesentlichen Anregungen, Bedenken und Hinweise im Rahmen der Entwurfsoffenlage können wie folgt zusammengefasst werden:

RP Gießen, Grundwasserschutz, Wasserversorgung Dez. 41.1.

Die Hinweise auf die im Planbereich befindlichen Trinkwasserschutzgebiete wurden gemäß und § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen (Plankarte/Begründung).

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Umweltbelangen sind im Rahmen der Abwägungen ausführlich behandelt worden, es wird auf die Ausführungen auf den Seiten 49ff. und 124ff. der Verfahrensunterlagen verwiesen.