



Bauleitplanung der Stadt Schotten



Stadtteil Betzenrod

**Begründung zum
Bebauungsplan „Schöne Aussicht“**

1. Änderung

Verfahrensstand:

Satzung 12/2005

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden

Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30

email: mwolf@fischer-plan.de / internet: www.fischer-plan.de

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

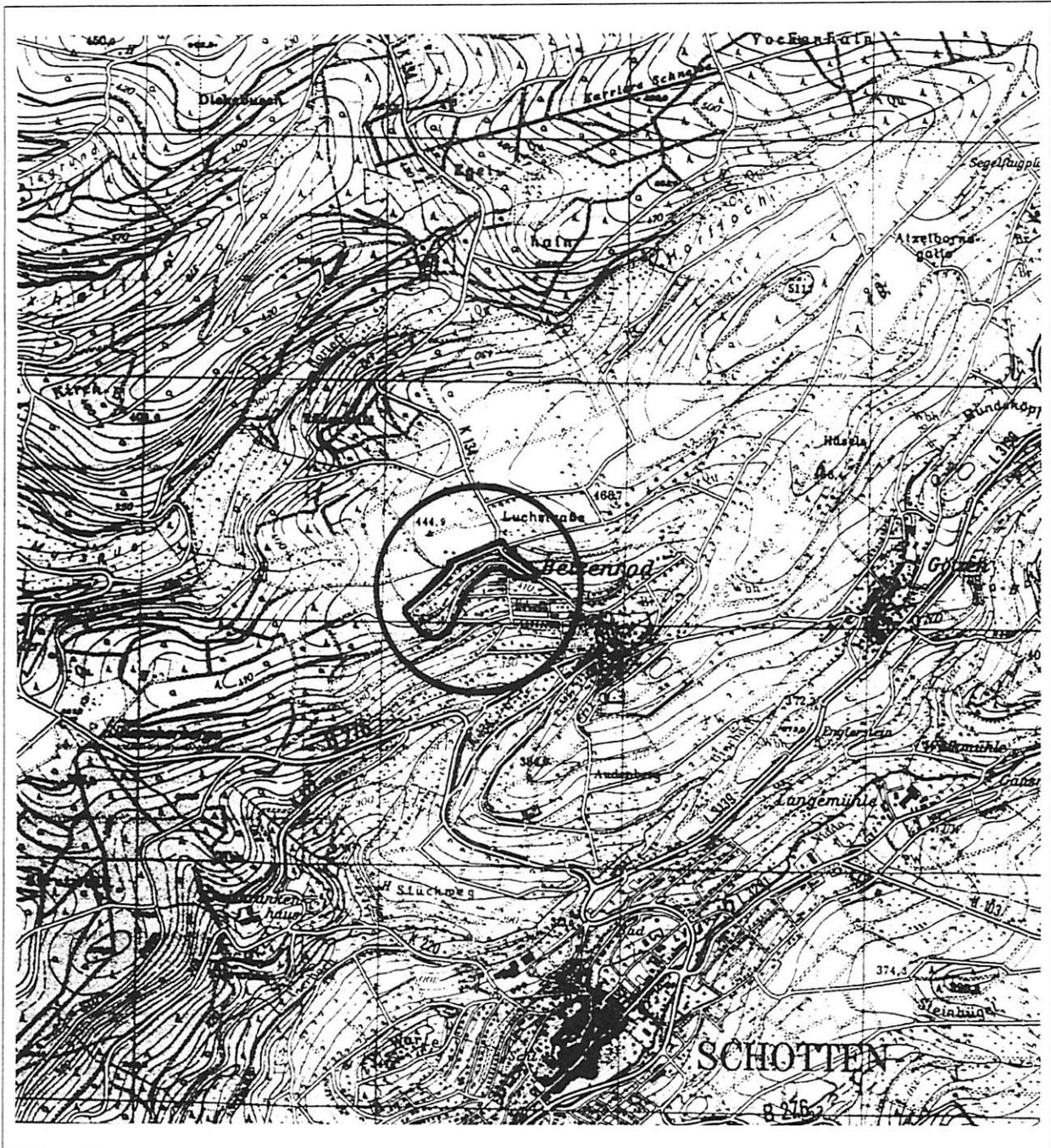
Bearbeiter Umweltbericht: Dipl.-Biol. Ch. Jockenhövel

Inhalt:	Seite
Übersichtskarte des Plangebietes	4
1. Vorbemerkungen	3
1.1 Veranlassung der Planaufstellung	3
1.2 Verfahrensstand.....	4
1.3 Lage und Größe des Plangebietes	4
1.4 Rechtskräftiger B-Plan „Schöne Aussicht“	4
1.5. Planerische Vorgaben	5
1.5.1 Regionalplan Mittelhessen 2001.....	5
1.5.2 Flächennutzungsplan.....	5
2. Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	5
3. Inhalt und Festsetzungen	6
3.1 Art der baulichen Nutzung (BauNVO).....	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB / BauNVO)	7
3.3 Gestaltungsvorgaben nach BauGB i.V.m. HBO (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)	7
3.4 Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB).....	8
3.5 Sonstige Festsetzungen	8
4. Landschaftspflege und Naturschutz	8
4.1 Zuordnung.....	9
4.2 UVP und Umweltbericht (BauGB2004)	9
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima	10
5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen.....	10
5.2 Abwasserbeseitigung.....	11
5.3 Abflussregelung	11
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
7. Flächenbilanz	13
8. Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten	14
9. Denkmalschutz	14
10. Kosten	14

Anlage Umweltbericht

-190-

Übersichtskarte



genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat am 04.11.2004 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“ im Stadtteil Betzenrod beschlossen. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1971 (genehmigt am 21.01.1970 durch das Regierungspräsidium Darmstadt (Az.: V/III - 61d 04/01)) setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet Wochenendhausgebiet fest. Aufgrund der sich veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und geänderten Nutzungs-

strukturen im Plangebiet hat die Stadt Schotten die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Gebiet weiterhin zu bewahren. In Anlehnung an diese Entwicklung soll der gesamte Bereich zwischen den Straßen *Schöne Aussicht* und *An den Linden* sowohl bei der Art wie auch beim Maß der baulichen Nutzung den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden, um auch künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sicher zu stellen. Geplant ist daher die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO, um die derzeit bereits in Teilen praktizierte Dauerwohnnutzung zu erfassen und hier langfristig eine Wohnnutzung zu sichern. Gleichzeitig soll es den Eigentümern ermöglicht werden, geringfügige Erweiterungen in der baulichen Substanz vorzunehmen.

1.2 Verfahrensstand

Aufgrund der Änderung des Baugesetzbuches wird das Verfahren gemäß den Vorschriften des BauGB₂₀₀₄ (geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU Richtlinien vom 24.06.2004) durchgeführt.

Bürgerversammlung gemäß § 3 Abs.1 BauGB: 13.09.2001 und 11.03.2003

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB: 04.11.2004, Bekanntmachung 08.01.2005 *

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB: 10.01.2005 – 11.02.2005, Bekanntmachung 08.01.2005*

Trägerbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB: Anschreiben v. 17.12.2004, Frist 28.01.2005

Offenlage gemäß § 3(2) BauGB: 05.09.2005 – 07.10.2005, Bekanntmachung 27.08.2005*

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB: 14.12.2005

* Die Bekanntmachungen erfolgen im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Größe: 3,64ha

Lage: Nordwestlich der Ortslage von Betzenrod

Flur: 3

Flurbezeichnung: *Schöne Aussicht*

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

Nutzung: bebaute Bereiche und gärtnerisch gestaltete Freiflächen.

Geplante Ausweisung: Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

1.4 Rechtskräftiger B-Plan „Schöne Aussicht“

Der Bebauungsplan „Schöne Aussicht“ für den Stadtteil Betzenrod wurde am 23.01.1969 als Satzung beschlossen worden. Die Genehmigung erfolgte am 21.01.1970 (Az.: V/III - 61d 04/01 - Regierungspräsidium Darmstadt). Der genehmigte Bebauungsplan wurde dann in der Zeit vom 26.04.1971 – 27.05.1971 öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung 17.04.1971). Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Ursprungsplan, jedoch sind im Südwesten des Plangebietes noch Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Hirzenberg“ mit in die Planung aufgenommen worden (Die Flurstücke 197, 198, 199 und 200).

Der Geltungsbereich erfasst das Wochenendhausgebiet im Nordwesten der Ortslage Betzenrod und die Planung ist bis auf ein Grundstück (Flurstück 197) bereits umgesetzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient daher der Überplanung und städtebaulichen Neuordnung des Bestandes sowie die Anpassung der Nutzung an die aktuellen Gegebenheiten und gesetzlichen Anforderungen.

Folgende grundlegende Änderungen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommen.

1. Umwandlung des Sondergebietes Wochenendhausgebiet in ein Reines Wohngebiet.
2. Geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Fläche gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan.
3. Sicherung von Grünflächenstrukturen im Bereich der Erschließungsstraßen
4. Detaillierte Vorgaben über Art und Maß der baulichen Nutzung, um den Gebietscharakter zu bewahren und eine unverträgliche Gebäudedimensionierung zu vermeiden

1.5. Planerische Vorgaben

1.5.1 Regionalplan Mittelhessen 2001

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

1.5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schotten stellt für diesen Bereich Sonderbauflächen Zweckbestimmung *Wochenendhausgebiet* dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Somit ist der Bebauungsplan zum jetzigen Verfahrensstand nicht gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Schotten das Ziel die Nutzung im Bereich „Schöne Aussicht“ an die veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen anzupassen, um dadurch langfristig eine geordnete Entwicklung in diesem Teilbereich sicher zu stellen. Eine grundlegende Änderung stellt dabei die Umzonierung des ursprünglich geplanten Wochenendhausgebietes in ein Reines Wohngebiet dar. Dies spiegelt in weiten Teilen die bereits heute realisierte Nutzung wieder, da in der Vergangenheit durch Um- und Anbaumaßnahmen der Gebäudebestand geringfügig erweitert wurde und mittlerweile häufig als Dauerwohnsitz dient. Durch die jetzt vorgesehene planungsrechtliche Nutzungsanpassung werden daher die bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Fragestellungen und Probleme abschließend geklärt, die zwangsläufig in einem Gebiet mit schleichender Nutzungsumwandlung entstehen.

Um dennoch den ursprünglichen und einheitlichen Charakter des Plangebietes zu sichern, wurden gegenüber dem rechtskräftigen Plan umfangreiche textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan neu aufgenommen. Durch die Festsetzung von geringfügig erweiterten Baufenstern können die bestehenden Gebäude in einem dem Umfeld angemessenen Maß erweitert werden, so dass das Ortsbild und die bestehende Durchgrünung des Gebietes weiterhin Bestand hat. Die Erhöhung der zuläs-

sigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 auf 0,15 resultiert aus den mit der Umzonierung einhergehenden veränderten Nutzungsansprüchen. Da die Gebäudehöhen und Dachneigungen im Bereich Schöne Aussicht überwiegend einheitlich sind, soll die vergrößerte Wohnraumnutzung durch Erweiterung der vorhandenen Gebäude bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Dennoch liegt die zulässige Grundflächenzahl deutlich unterhalb der i.d.R. in Reinen Wohngebieten verwirklichten Größen und trägt somit zur Wahrung der speziellen Gebietscharakteristik bei. In Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse (II) und der festgesetzten Traufhöhe von 6,50m bzw. 4,0m können zukünftig Gebäude errichtet bzw. erweitert werden, die sich dann harmonisch unter dem Aspekt des „Einfügens“ in das Gebiet integrieren. Unterstützt wird dies durch umfangreiche gestalterische Festsetzungen, die in Anlehnung an den Gebäudebestand und die umgebende Bebauung getroffen wurden.

Ergänzend zu den die Gebäude betreffenden Festsetzungen wurden eingriffsminimierende und Kompensationsmaßnahmen in die Planung aufgenommen. Dadurch kann der teilweise sehr prägnante Baumbestand im Plangebiet gesichert und auch zukünftig eine ausreichende Durchgrünung gewährleistet werden. Darüber hinaus kann durch die Kompensationsmaßnahmen den durch den Bebauungsplan zusätzlich verursachten Eingriff in Natur und Landschaft gänzlich ausgeglichen werden. Zum Entwurf wird eine entsprechende Kompensationsmaßnahme mit in die Planung aufgenommen.

Grundsätzlich ist auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten die vorgesehene Planung zu begrüßen, da unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen und innerhalb bereits anthropogen überformter Gebiete Wohnraum geschaffen werden kann, ohne bisher ungenutzte Freiflächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Dies ist unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ausdrücklich zu begrüßen.

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 **Reinen Wohngebietes (WR)** im Sinne § 3 BauNVO, das dem Wohnen dient.

Zulässig sind: 1. Wohngebäude

Das Gebiet soll somit in seiner heutigen Nutzung bauplanungsrechtlich gesichert werden und darüber hinaus die Möglichkeit zu einer dem Gebietscharakter angepassten Wohnraumnutzung gegeben werden. Der Schutzcharakter eines Reinen Wohngebietes bzgl. der Nutzungsintensität und dem Anspruch auf gesunde Wohnverhältnisse ist dem eines Wochenendhausgebietes faktisch gleichzusetzen.

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

Festsetzungen der **Grundflächenzahl -GRZ** (1.2.2.2 und 2.2) als Höchstgrenze (0,15), die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine geringfügige erhöhte bauliche Ausnutzung auf den Grundstücken zulässt. Die Festsetzung orientiert an sich an den Dimensionen der bestehenden Gebäuden und Anbauten.

Festsetzungen (2.7.1) von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die den durch die Bebauungsplanänderung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert. Die Maßnahme ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt und sieht die Beseitigung der Bestände des Riesen-Bärenklau an der Horloff vor.

Festsetzung der **Geschossflächenzahl –GFZ** (1.2.2.1 und 2.3) von 0,25, die ebenfalls über den bisherigen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt. In Verbindung mit der Festsetzung (1.2.3.2) der **Zahl der Vollgeschosse** von $Z = II$ ermöglicht dies eine dem Standort angemessene Bebauung bzw. geringfügige Erhöhung der ausnutzbaren Fläche. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossfläche im Reinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise ganz mitzurechnen.

Festsetzung (1.2.2.4 und 1.2.2.5) einer **Traufhöhe** ($TH_{max.} = 6,50m$ und $4,0m$), um eine unverträgliche Höhenentwicklung am Ortsrand und im bestehenden Plangebiet zu verhindern. Die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf unterschiedliche untere Bezugspunkte. Im Bereich des Reinen Wohngebietes Nr. 1 ist die max. zulässige Traufhöhe von 6,50m auf die der Talseite der Gebäude, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss Rohboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut zu beziehen. Bezüglich der Traufhöhe im Bereich des Reinen Wohngebietes Nr. 2 wird der untere Bezugspunkt der Traufhöhe über der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße Schöne Aussicht bzw. der Zuwegung Flurstück 182 getroffen. Mit der unterschiedlichen Festsetzung der Traufhöhe wird den örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen, so dass grundsätzlich bergseitig der visuelle Eindruck einer eingeschossigen Bebauung bestehen bleibt. Talseitig ist die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen über den Bebauungsplan festgesetzt, so dass hier die nach Südosten abfallende Topographie berücksichtigt wird.

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

Festsetzung (3.1.1) zur Gestaltung der **Dachform**. Zulässig sind Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) und Flachdächer mit einer Dachneigung von höchstens 45° , um die vorhandene einheitliche und prägende Gestaltung der Dachlandschaft zu bewahren und auch künftige An- und Umbauten an den Gebäuden in das Ortsbild zu integrieren.

Festsetzungen (3.1.2) zur **Gestaltung der Dacheindeckung**. Zulässig sind rote (dunkelrot, rotbraun) und dunkle Farbtöne (schwarz und anthrazit), wobei die Zulässigkeit von Solaranlagen ausdrücklich festgesetzt ist. Durch die Festsetzung der Dachfarbe wird die bisher einheitliche Entwicklung des Gebietes beibehalten.

Festsetzungen (3.1.3) über die Zulässigkeit von **Giebel-, Schlepp- und Zwerggauben**. Die Gesamtbreite einer oder mehrerer Gauben darf 30 v.H. der jeweiligen Trauflänge (versetzte eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen. Mit dieser Festset-

zung soll die Dominanz von Gauben in der Dachlandschaft eingeschränkt werden, um den derzeitigen Gebietscharakter auch weiterhin zu bewahren.

Festsetzungen (3.2.1) 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 Gelände). Die Ausführungen sollen erfolgen in Holz und Drahtgeflecht i.V.m. standortgerechten Hecken und Sträuchern. Die Festsetzung erfolgt aufgrund des heutigen Bestandes im Plangebiet und wird ergänzt durch die textliche Festsetzung 3.2.1, nach der Stellplätze für Abfallbehälter mit Laubgehölzen einzugrünen sind.

Festsetzung (2.4) zur wasserdurchlässigen Gestaltung und Bauweise von **Rad- und Gehwegen, Hofflächen und Garagenzufahrten**, um den Eingriff in den Wasser- und Bodenhaushalt zu minimieren.

3.4 Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Festsetzung (1.2.6.1.1) von **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Geplant sind Pflegemaßnahmen im Bereich der Horloff, die die Ausbreitung des Riesenbärenklau eindämmen soll. Durch gezielte Pflegemaßnahmen soll die Horloff von diesem standortfremden Gewächs befreit werden.

Festsetzung (2.6) zum **Erhalt von Bäumen und Gehölzstrukturen** auf den Grundstücken, wobei abgängige Bäume und Sträucher durch standortgerechte Arten nachzupflanzen sind.

3.5 Sonstige Festsetzungen

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

Festsetzung (1.2.5) von **Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**, hier **Elektrizität / Trafo** sowie Wasser Zweckbestimmung **Druckerhöhungsanlage** werden aufgrund des Bestandes nachrichtlich übernommen.

Festsetzung (1.2.7) von **öffentlichen Grünflächen** mit der Zweckbestimmung **Verkehrsbegleitgrün** um die örtlichen Gegebenheiten zu erhalten.

4. Landschaftspflege und Naturschutz

Neben der geringfügigen Erhöhung der Grundflächenzahl ist die Darstellung der überbaubaren Fläche den örtlichen Gegebenheiten angepasst worden und gegenüber den bisherigen Ausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes geringfügig vergrößert worden. Hinzu kommen die textlichen Festsetzungen 2.2, 2.4, 2.5 und 2.6 die grünordnerische Maßnahmen vorsehen, die im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt waren. Gemäß der abschließenden Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht ist ein zusätzlicher Ausgleich im Plangebiet oder auf einer externen Flächen erforderlich.

4.1 Zuordnung

Gemäß dem Baugesetzbuch 2004 können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden.

Sammelausgleichsmaßnahme zum Ersatz künftiger Eingriffe im Reinen Wohngebiet sind zum Entwurf des Bebauungsplan mit aufgenommen worden. Geplant sind Pflegemaßnahmen im Bereich der Horloff, um standortfremde Gewächse (Riesenbärenklau) zu beseitigen. Die Fläche werden gemäß Stellungnahme der Oberen Forstbehörde teilweise als Wald dargestellt (Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB).

Im Rahmen der Erschließung werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da die festgesetzten Verkehrsflächen bereits in ihrer Gesamtheit bestehen oder zulässig waren.

4.2 UVP und Umweltbericht (BauGB2004)

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 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 zur 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, die ähnlich den bisherigen § 2a BauGB für Aufbau und Gliederung und Umweltberichts eine Orientierung bildet.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Verwiesen wird daher auf den Umweltbericht, der im Anhang der Begründung beigefügt ist.

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, Untere Naturschutzbehörde

Die vorgesehene Kompensationsmaßnahmen zur Beseitigung von Riesenbärenklau an der Horloff werden befürwortet. Der Gewässerabschnitt ist im Plan dargestellt.

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:

Versickerung siehe textliche Festsetzungen 2.4. Die Brauchwassernutzung kann im Bebauungsplan auf der Grundlage des BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 Hess. Wassergesetz festgesetzt werden. Eine Festsetzung nimmt die Stadt aber nicht in den Plan auf, da bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan alle Gebäude ohne diese Auflagen errichtet wurden. Um hier im Sinne der Gleichbehandlung zu verfahren, wird von der nachträglichen Aufnahme der Festsetzung die Brauchwassernutzung für die noch zu bebauenden Grundstücke abgesehen. Im Rahmen des Bauantrages gilt es seitens der Bau-träger die gesetzlichen Vorgaben des HWG zu beachten.

Sicherstellung der Wasserqualität

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

Versickerung und Entsiegelung

Versickerung siehe textliche Festsetzungen 2.4.

Betriebliche Anlagen

kein Handlungsbedarf

Finanzierung

kein Handlungsbedarf

Die bestehenden Wasserleitungen und Unterflur-Hydranten sind nachrichtlich mit in die Plankate aufgenommen worden.

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 Umwelt und Geologie und RP Gießen (Grundwasserschutz, Wasserversorgung)
Der Planbereich liegt in den Zonen III bzw. IIIB der Trinkwasserschutzgebiete für die Wassergewinnungsanlagen der Oberhess. Versorgungsbetriebe (WSG-IB:440-043 + 531-040, StaatsAnz. Nr. 19-1987 S. 1112 * Nr. 46-1995 S. 3594) und das Kreiskrankenhaus Schotten (WSG-ID: 535-125 Nr. 53-1990 S. 2974).

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

Textliche Festsetzung 2.4.

Nachweis der Gewässerbenutzung

im Plangebiet befindet sich kein Vorfluter, so dass ein Nachweis über die Gewässerbenutzung derzeit nicht erforderlich ist.

5.3 Abflussregelung

Vorflutverhältnisse

entfällt

Dezentraler Hochwasserschutz

entfällt

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

entfällt

-199-

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen *Schöne Aussicht* und *An den Linden*. Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Erschließungsflächen festgesetzt, lediglich der Bestand des rechtskräftigen Planes wird übernommen und gesichert. Im Übergangsbereich zur Hirzenbergstraße wird darüber hinaus ein Teil der bisher festgesetzten Verkehrsfläche als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün sowie als Fläche für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze, Garagen festgesetzt. Ergänzt wird diese Flächen durch die Darstellung einer geplanten Transformatorenstation der OVAG.

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.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, 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 Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 –in Kraft Oktober 2002- ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sicherzustellen. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz). Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf bei einer Geschossfläche bis 0,6 = 48 cbm / h = 800 ltr./min. In Gewerbebetrieben mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 wird eine Löschwassermenge von 96 cbm/h = 1.600l/min. erforderlich. Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fliesdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf. Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Das Abstand der Hydranten untereinander soll 60 bis 100m betragen. Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen. Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Vogelsbergkreis in 36341 Lauterbach festzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 18.06.2002 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur erreicht werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

Landrat des Vogelsbergkreises, Amt für den ländlichen Raum

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auch die nördlich und nordwestlich verlaufenden l.w. Hauptwirtschaftswege einbezogen. Die Benutzung der beiden Wege muss auch in Zukunft für die l.w. Betriebe uneingeschränkt möglich sein, zumal am Ende der Wegeparzelle 94/1 auf dem Grundstück 95 ein l.w. Wirtschaftsgebäude errichtet wurde.

OVAG AG

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 20 kV und 0,4 kV Kabel und Fernmeldekabel verlegt, eine Transformatorstation ist auch vorhanden. Wir bitten die Stadt Schotten, bei notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtungen) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda, Tel. 06043 – 9810 in Verbindung setzt.

Außerdem bitten wir die Stadt Schotten uns das Grundstück zu gegebener Zeit kostenlos zur Verfügung zu stellen. Das Grundstück bleibt weiterhin im Eigentum der Stadt; wir werden für den Bau, den Betrieb und Unterhalt der Transformatorstation eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten eintragen lassen.

7. Flächenbilanz

Um den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können bzw. die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt. (Planimetriert im Maßstab 1:1.000)

Art der Nutzung	Fläche in ha	
	Planung alt	Planung neu
Grundstücksflächen (SO – WR)	4,831	4,831
Anzahl der Bauplätze	33	33
Straßenverkehrsflächen	1,124	1,059
Grünfläche	-	0,021
Versorgungsanlagen	-	0,009
Stellplätze/Garage	-	0,035
Gesamtfläche ^{*1}	3,707	3,707
max. mögliche Versiegelung im WR	Planung alt	Planung neu
GRZ 0,1 / 0,15	3707m ²	5560m ²

Die Bewertung über den Eingriff in Natur und Landschaft ist aus den im Anhang befindlichen Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

Die Bauflächen im Plangebiet können pro Grundstück um eine geringfügig erhöhte Grundflächenzahl (0,05) mehr versiegelt werden zzgl. der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 12 und 14 BauNVO. Somit ist gegenüber der bisherigen zulässigen Planung im Bereich des Reinen Wohngebietes eine Mehrversiegelung in der Summe von 1853m² möglich. Gleichzeitig ist die überbaubare Fläche, die durch die Vorgabe der Baugrenzen festgesetzt wird, deutlich eingeschränkt. Trotz Erhöhung der zulässigen Versiegelung wird der Eingriff auf den einzelnen Grundstücken gegenüber der bisherigen Planung durch ein Baufenster nur geringfügig erweitert. Im Zusammenhang mit den landschaftspflegerischen textlichen Festsetzungen, die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht Bestandteil der Planung waren, kann der Eingriff in der Summe nur gering-

fällig erhöht werden, siehe Flächenbilanz im Umweltbericht. Im Bereich der Erschließungsstraßen wird der Eingriff in Natur und Landschaft nicht erhöht.

8. 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.

ZAV

Drei von der HLUG, Wiesbaden unter den Schl. Nr. 535 016 010 002, 017 und 019 registrierte Altablagerungsstandorte befinden sich weit außerhalb im südöstlichen Betzenroder Gemarkungsbereich. Allerdings liegen nur vom ersten gesicherte Standortangaben (Fl. 2 NR. 179) vor. Die übrigen Altablagerungsstandorte bedürfen der Überprüfung durch den Verband. Sofern sich hierbei für die Bauleitplanung relevante Erkenntnisse ergeben, erhalten Sie Benachrichtigung.

9. Denkmalschutz

Keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Nachrichtliche Übernahme und 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan für die Stadt entstehen.

Verfahrensstand: Satzung 12/2005

Schotten und Linden, 14.12.2005



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

Bearbeiter L-Plan: Dipl.-Biol. Ch. Jockenhövel

(Schotten_SchöneAussicht10.doc)

Stadt Schotten, Stadtteil Betzenrod

Umweltbericht
mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan
„Schöne Aussicht“, 1. Änderung

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

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 „Schöne Aussicht“, 1. Änderung für die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen die bisher gültige Ausweisung als Sondergebiet Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet in Reines Wohngebiet zu ändern.

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 und Planziel) 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 am nordwestlichen Ortsrand von Betzenrod und umfasst den überwiegenden Teil des Bebauungsplans „Schöne Aussicht“ sowie Teilbereiche des Bebauungsplans „Am Hirzenberg“ die hier bisher Sondergebiet Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet ausweisen. Die vorhandenen Grundstücke sind bis auf wenige Ausnahmen bereits bebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schöne Aussicht“, 1. Änderung umfasst eine Fläche von etwa 4,8 ha. Nach Südosten grenzt auf gesamter Länge unmittelbar die vorhandene Wohnbebauung von Betzenrod an. Im Nordosten wird das Gebiet durch die Kreisstraße 134 begrenzt. In westlicher und nördlicher Richtung schließt sich die umgebende Feldmarkung an.

Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Neben der Änderung der Nutzungsart von Sondergebiet Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet zu Reinem Wohngebiet erfolgt eine geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 auf 0,15. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 (= 80 % der Grundstücksfläche) überschritten werden darf.

Unmittelbar nördlich der Einmündung der Hirzenbergstraße in die Straße An den Linden erfolgt eine Differenzierung der hier bisher ausgewiesenen Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation, Pumpstation) in Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität, Wasser), Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (hier: Stellplätze und Garagen) sowie öffentliches Verkehrsbegleitgrün.

Im Hinblick auf die Ein- und Durchgrünung werden die auf den Grundstücken vorhandenen Laubgehölze zum Erhalt festgesetzt. Für abgängige Bäume und Sträucher ist eine Nachpflanzung von standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

Hinsichtlich der Verkehrsflächen ergeben sich keine Änderungen der bisherigen Festsetzungen.

Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 4,8 ha, wobei es sich im gesamten Bereich um eine reine Bestandsüberplanung handelt.

2.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten Ziele des Umweltschutzes

Der Regionalplan Mittelhessen 2001 stellt den gesamten Geltungsbereich als Siedlungsbereich, Bestand dar. Die sich außerhalb des Plangebietes nach Norden und Westen anschließenden Flächen sind Teil eines Bereiches für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schotten stellt den Bereich des Plangebietes als Sondergebiet dar. In den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen „Schöne Aussicht“ und „Am Hirzenberg“ wird Sondergebiet Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet ausweisen. Bäume, Sträucher und Hecken sind entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans „Schöne Aussicht“ soweit als möglich zu erhalten oder später dem Gelände entsprechend wieder anzupflanzen.

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 abgeführt.

2.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen enthält der Bebauungsplan keine Regelungen.

2.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Umwidmung des Wochenendhausgebietes zu einem Reinen Wohngebiet resultiert neben dem Dauerwohnrecht für die jetzigen Eigentümer/Nutzer auch für Wohnbauinteressenten eine Alternative zum Bauen „auf der grünen Wiese“. Dadurch kann ggf. der Bedarf nach neuen Wohngebieten im bisherigen Außenbereich verringert werden und so auch ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs bisher unbebauten Bodens geleistet werden.

Dem Umfang der auf den Grundstücken möglichen Bebauung und der damit resultierenden Versiegelung werden durch die Festsetzung einer niedrigen GRZ enge Grenzen gesetzt. Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan zudem, dass Rad-, Gehwege, Hofflächen und Garagenzufahrten nur in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind.

3 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

Da es sich vorliegend um ein bereits vollständig entwickeltes Wochenendhausgebiet handelt, für sämtliche Flächen – dies gilt auch für die bisher unbebauten Parzellen 175 und 197 – Baurecht besteht und zudem keine nennenswerten neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, 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. Aufgrund der Ausgangslage wird zudem auf eine detaillierte Darstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme in Form einer landschaftspflegerisch orientierten Bestandskarte verzichtet.

Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde eine Geländebegehung im November 2004 durchgeführt. Danach werden die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Grundstücke mit zwei Ausnahmen als Wochenendhausgrundstücke genutzt. Neben den teilweise recht großen Wochenendhäusern werden die Grundstücke durch die zugehörigen strukturarmen Freizeigärten mit kleineren befestigten Flächen, Zierrasen, Ziersträuchern und -hecken sowie Koniferen charakterisiert. Dies gilt auch für die bisher unbebaute Parzelle 175.

Neben diesen für die Nutzung des Gebietes typischen Strukturen finden sich innerhalb der Grundstücke auch noch Zeugnisse der ursprünglich anstelle des Wochenendhausgebietes vorhandenen Biotop- und Nutzungsstruktur. Es handelt sich dabei um ältere Einzelbäume und Baumgruppen der Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eiche (*Quercus spec.*), Buche (*Fagus sylvatica*), Linde (*Tilia spec.*), Salweide (*Salix caprea*) (z.B. Parzellen Nr. 166, 176, 183, 184, 185, 195 und Teilbereich der Straßenparzelle An den Linden unmittelbar südlich der Parzellen 168 und 169), heckenartige Bereiche mit teilweise alten Weißdornbüschen (*Crataegus spec.*) (z.B. Nr. 195) sowie größere Ansammlungen von Basalt-Blockschutt in Randbereichen einzelner Parzellen (z.B. Nr. 183, 185, 192 und 195). Diese Strukturen kennzeichnen den Bereich als ehemalige halboffene Hecken- und Hutungslandschaft mit einzelnen Hangstufen.

Bei den beiden von der Nutzung Wochenendhausgebiet abweichenden Parzellen handelt es sich um die Flurstücke 197 und 200. Im Bereich der Parzelle 200 wurde in jüngster Vergangenheit ein Wohnhaus (einschließlich einer räumlich vom Wohnhaus abgesetzten Garage) neu errichtet. Parzelle 197 wird von Grünland frischer Standorte (ohne Magerkeits- oder Wechselfeuchtezeiger) sowie im unteren Drittel von einem dichten Schlehen-Weißdorngebüsch eingenommen.

Im Bereich der überwiegend sehr breiten Parzelle der Straße An den Linden finden sich neben der vorhandenen Schotterbefestigung artenarme straßenbegleitende Gras- und Krautfluren, einzelne angepflanzte Bäume sowie zwischen der vorhandenen Trafostation und der nicht mehr im Geltungsbereich befindlichen Parzelle 243 ein Gebüsch aus Schlehe (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Kirsche (*Prunus avium*).

Der Wert der vorhandenen Strukturen ist aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt als gering einzustufen, da ihr Lebensraumpotential durch die gegebene Einbettung in das Wochenendhausgebiet und das dadurch bedingte Fehlen geeigneter Nachbarbiotope weitgehend entwertet ist.

Landschaft

Da durch die vorliegende Planung nur geringfügige bauliche Erweiterungen ermöglicht werden, die Begrenzung der Höhenentwicklung weitgehend beibehalten wird und die auf den Grundstücken vorhandenen Laubgehölze zum Erhalt festgesetzt werden bzw. bei Absterben durch eine Nachpflanzung von standortgerechten Gehölzen zu ersetzen sind, sind keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild zu erwarten. Zudem enthält der Bebauungsplan weitere im Rahmen des Bauordnungsrechtes mögliche Gestaltungsfestsetzungen mit der Zielrichtung orts- und landschaftsuntypische Entwicklungen zu vermeiden.

Boden und Wasser

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser resultieren aufgrund der Kleinflächigkeit der zusätzlich ermöglichten baulichen Erweiterungen - Erhöhung der GRZ von 0,1 auf 0,15 - insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Wie bereits in Kap. 2.5 beschrieben, soll zudem eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Rad-, Gehwege, Hofflächen und Garagenzufahrten minimiert werden.

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

4.1 Kompensationsbedarf

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird nach der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) des Landes Hessen vorgenommen (Tab. 1). Dabei ist zu beachten, dass der Bilanzierung der aus rechtlicher Sicht maßgebliche Bestand der rechtskräftigen Bebauungspläne „Schöne Aussicht“ und „Am Hirzenberg“ zugrunde zu legen ist. Da sich die für die Bilanzierung maßgeblichen, durch den Bebauungsplan vorbereiteten Änderungen auf eine geringfügige Erhöhung der GRZ von 0,1 auf 0,15 beschränken, beschränkt sich auch die Ermittlung der Tab. 1 auf diesen Aspekt. In den übrigen Bereichen (z.B. Verkehrsflächen) werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet, die nicht auch schon auf Grundlage der beiden bisher rechtskräftigen Bebauungspläne zulässig waren.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Nutzungstyp nach Anlage 2 AAV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung					
Bestand (lt. B-Pläne „Schöne Aussicht“ und „Am Hirzenberg“)						
10.710	Überbaubare Wohnbauflächen	3	5.463		16.389	
11.221	Freiflächen	14	30.960		433.440	
Planung (lt. B-plan „Schöne Aussicht“, 1. Änderung)						
10.710	Überbaubare Wohnbauflächen	3		8.195		24.585
11.221	Freiflächen	14		28.228		395.192
Summe			36.423	36.423	449.829	419.777
Biotopwertdifferenz					30.052	

Für die im Rahmen des Bebauungsplans „Schöne Aussicht“, 1. Änderung zusätzlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt entsprechend Tab. 1 ein Defizit von 30.052 Punkten.

4.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme für das im vorangegangenen Kapitel ermittelte Defizit plant die Stadt Schotten in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises eine nachhaltige Entfernung von Beständen des nicht einheimischen Riesen-Bärenklaus (*Heracleum mantegazzianum*) im Oberlaufbereich der Horloff nördlich von Betzenrod (s. Abb. 1). Die zugehörige Geländeerhebung wurde Mitte Juli 2005 durchgeführt und umfasste neben dem in Abb. 1 umgrenzten Bereich auch den nach Nordosten weiterführenden Verlauf der Horloff.

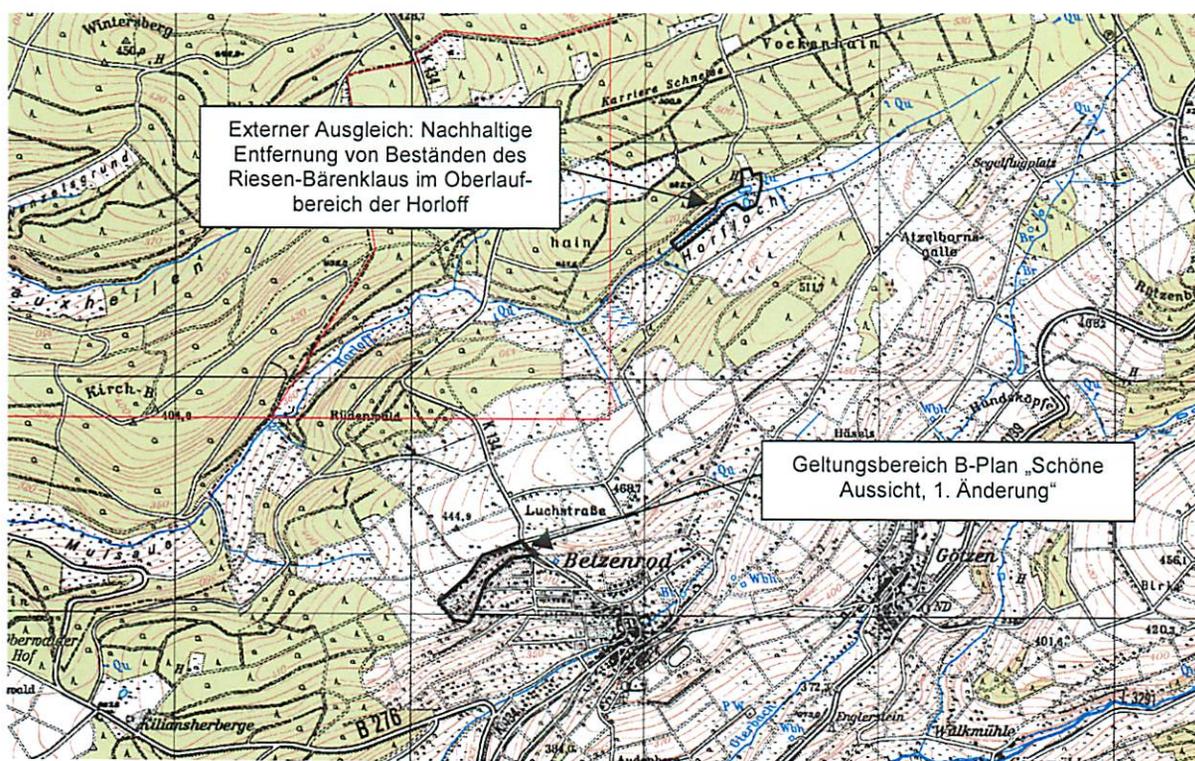


Abb. 1: Übersicht zur Lage der externen Ausgleichsfläche

Beschreibung der Ausgleichsfläche

Der Riesen-Bärenklaus wurde in der Vergangenheit im Bereich einer Fischteichanlage (Foto 1) nördlich von Betzenrod als Bienenweide ausgebracht und hat sich seither in nördlicher Richtung in den Bereich einer Waldwiese (Foto 2) sowie entlang der Horloff (Fotos 3 und 4) bachabwärts ausgebreitet. Neben flächigen Beständen finden sich im gesamten Bereich verstreut blühende und nicht blühende Einzelpflanzen (Fotos 5 und 6).

Bei den angetroffenen Biotoptypen, in denen der Bärenklaus sich angesiedelt hat, handelt es sich um die Gras-/Kraut- und Staudenfluren sowie Graswegbereiche innerhalb der Fischteichanlagen, wechselfeuchte Frischwiesen am Waldrand nordöstlich der Teiche und entlang der Horloff sowie den Gehölz- und Ufersaum der Horloff.

Die Fischteichanlagen nördlich der Horloff sind überwiegend von Nadelgehölzbeständen umgeben, der südlich des Fließgewässers befindliche Teich zeichnet sich demgegenüber insgesamt durch eine naturnähere Struktur aus und wird von einem standortgerechten Erlenbestand (*Alnus glutinosa*) gesäumt. In den Gras-, Kraut- und Staudensäumen finden sich u.a. Brennessel (*Urtica dioica*) und Echtes Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) als Nährstoff- bzw. Feuchtezeiger sowie weitere standorttypische Arten wie Kletten-Labkraut (*Galium aparine*).

Die betroffenen Frischwiesen wechselfeuchter Ausprägung sind durch Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) und Schlangenknöterich (*Polygonum bistorta*) gekennzeichnet. Daneben finden sich Vergesellschaftungen mit Pestwurzfluren (*Petasites hybridus*) und Bereiche mit Störzeigern wie Krausem Ampfer (*Rumex crispus*), Roter Lichtnelke (*Silene dioica*) und Brennessel (*Urtica dioica*).

Entlang der Horloff ist ein durchgehender Saum aus Erlen vorhanden, Weidengebüsche (*Salix spec.*) finden sich vereinzelt im Bereich einer gewässerbegleitenden, nur noch sporadisch genutzten Wegeparzelle.

Im Bereich der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Feuchtbrachen wurden keine Vorkommen des Riesen-Bärenklaus festgestellt. Der östliche, im Nahbereich der Fischteichanlagen lokalisierte Bestand zeichnet sich durch eine bereits recht weit fortgeschrittene Verbrachung aus, so finden sich neben Mädesüß und Sumpf-Kratzdistel (*Cirsium palustre*) auch Kletten-Labkraut und Brennessel. Der westliche Bestand ist dagegen mit Sumpf-Storchschnabel (*Geranium palustre*), Sumpf-Hornklee (*Lotus uliginosus*) und Echtem Labkraut (*Galium verum*) noch durch einen etwas höheren Artenreichtum gekennzeichnet.

Im Rahmen der Geländeerhebung wurden keine Hinweise auf besonders wertvolle Biotopbereiche angetroffen, für die im Rahmen der Maßnahme besondere Schutzvorkehrungen zu treffen wären.



Foto 1: Einzelpflanzen am Fischteich



Foto 2: Bestand am Waldrand



Foto 3: Bestand entlang Horloff



Foto 4: Bestand entlang Horloff



Foto 5: Nicht blühende Pflanzen an Horloff



Foto 6: Blühende Einzelpflanze an Horloff

Problematik

Der Riesen-Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*) zeichnet sich als Neophyt (eingebürgerte, nicht einheimische Pflanzenart) dadurch aus, dass er keine natürlichen Feinde wie Fressschädlinge oder Parasiten hat. In Verbindung mit der großen Produktion von Samen, welche über Wind und Wasser verbreitet werden, und seiner Vorliebe für nährstoffreiche Standorte hat dies zu einer starken Ausbreitung oftmals in Auenbereichen geführt.

Durch die große Blattmasse wirkt er verdrängend auf lichtbedürftigere kleinere Pflanzen. Insbesondere für die Auen von Bächen und Flüssen, die oftmals als Ausbreitungslinien fungieren, ist bei einem weiteren Vordringen der Art – zusammen mit anderen Neophyten wie dem Indischen Springkraut (*Impatiens glandulifera*) - mit einem nachhaltigen Wandel der Pflanzengesellschaften zu rechnen.

Da der Riesen-Bärenklau damit – insbesondere in Auenbereichen und an Ufern von Fließgewässern - eine Gefährdung für den Erhalt der Vielfalt der heimischen Pflanzenarten sowie daran angepasste Tierarten darstellt, ist seine gezielte Bekämpfung eine Maßnahme die den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entspricht.

Beschreibung der Maßnahmen

Im Rahmen einer wirksamen Bekämpfungsstrategie kommt es v.a. darauf an, die Vorkommen an den Oberläufen der Gewässer prioritär anzugehen, um so ein fortlaufendes Eindringen der besonders schwimmfähigen Samen in die Mittel- und Unterläufe zu unterbinden.

Im Zuge der Geländebegehung, die aus diesem Grund auch den nach Nordosten bis zur Quelle weiterführenden Abschnitt der Horloff umfasste, wurden keine weiteren Wuchsorte des Riesen-Bärenklaus festgestellt. Bei der vorliegend beschriebenen Maßnahmenfläche handelt es sich damit um das am weitesten am Oberlauf gelegene Vorkommen, womit sich ein Beginn der Bekämpfung hier in besonderer Weise eignet.

Bei der Bekämpfung des Riesen-Bärenklaus ist 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 Ausreifung 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).

Bilanzierung der Maßnahme

Zur Bilanzierung der Maßnahme wird aufgrund der erforderlichen, sehr aufwendigen Arbeiten eine Aufwertung um 5 Biotopwertpunkte (BWP) je m² angenommen. Bei einer Fläche des regelmäßig zu kontrollierenden und zu bearbeitenden Gebietes von rd. 6.000 m² ergibt sich insgesamt eine Punktzahl von rd. 30.000 BWP. Die zusätzlichen Eingriffe im Rahmen des B-Plan 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, welche sich im wesentlichen auf die Art der Nutzung (Wochenendhausgebiet zu Wohngebiet) beziehen, ergeben sich im Hinblick auf die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands keine wesentlichen Unterschiede für die Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung.

Den geringfügigen zusätzlichen Auswirkungen (geringfügige Erhöhung der GRZ) bei Durchführung der Planung stehen die positiven Wirkungen auf den Naturhaushalt durch die Ausgleichsmaßnahme gegenüber.

6 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In diesem Zusammenhang wird auf Kap. 2 der Begründung verwiesen (Kriterien der Standortwahl).

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.

Im vorliegenden Fall ist seitens der Gemeinde eine Dauerbeobachtung der Ausgleichsfläche durchzuführen, um einen nachhaltigen Erfolg bei der Bekämpfung des Riesen-Bärenklaus sicherzustellen.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Die Stadt Schotten plant im Stadtteil Betzenrod im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Schöne Aussicht“, 1. Änderung die über die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne „Schöne Aussicht“ bzw. „Am Hirzenberg“ gegebene Ausweisung als Sondergebiet Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet in Reines Wohngebiet zu ändern. Die vorhandenen Grundstücke sind bis auf wenige Ausnahmen bereits bebaut. Der am nordwestlichen Ortsrand gelegene Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 4,8 ha. Nach Südosten grenzt auf gesamter Länge unmittelbar die vorhandene Wohnbebauung von Betzenrod an. Im Nordosten wird das Gebiet durch die Kreisstraße 134 begrenzt. In westlicher und nördlicher Richtung schließt sich die umgebende Feldgemarkung an.

Im Hinblick auf Tiere und Pflanzen ist der Wert der vorhandenen Strukturen - auch wenn sich innerhalb des Plangebietes noch Zeugnisse der ehemaligen Landschaftsstruktur finden - insgesamt als gering einzustufen, da das Lebensraumpotential durch die gegebene Einbettung in das Wochenendhausgebiet weitgehend entwertet ist.

Auch hinsichtlich des Landschafts- bzw. Ortsbildes sind keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da durch die vorliegende Planung nur geringfügige bauliche Erweiterungen ermöglicht werden, die Begrenzung der Höhenentwicklung weitgehend beibehalten wird und die auf den Grundstücken vorhandenen Laubgehölze zum Erhalt festgesetzt werden bzw. bei Absterben durch eine Nachpflanzung von standortgerechten Gehölzen zu ersetzen sind.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser resultieren aufgrund der Kleinflächigkeit der zusätzlich ermöglichten baulichen Erweiterungen - Erhöhung der GRZ von 0,1 auf 0,15 - ebenfalls keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

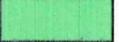
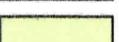
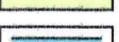
Hinsichtlich der Schutzgüter bzw. der Umweltbelange Klima und Luft, Biologische Vielfalt, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sind aufgrund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

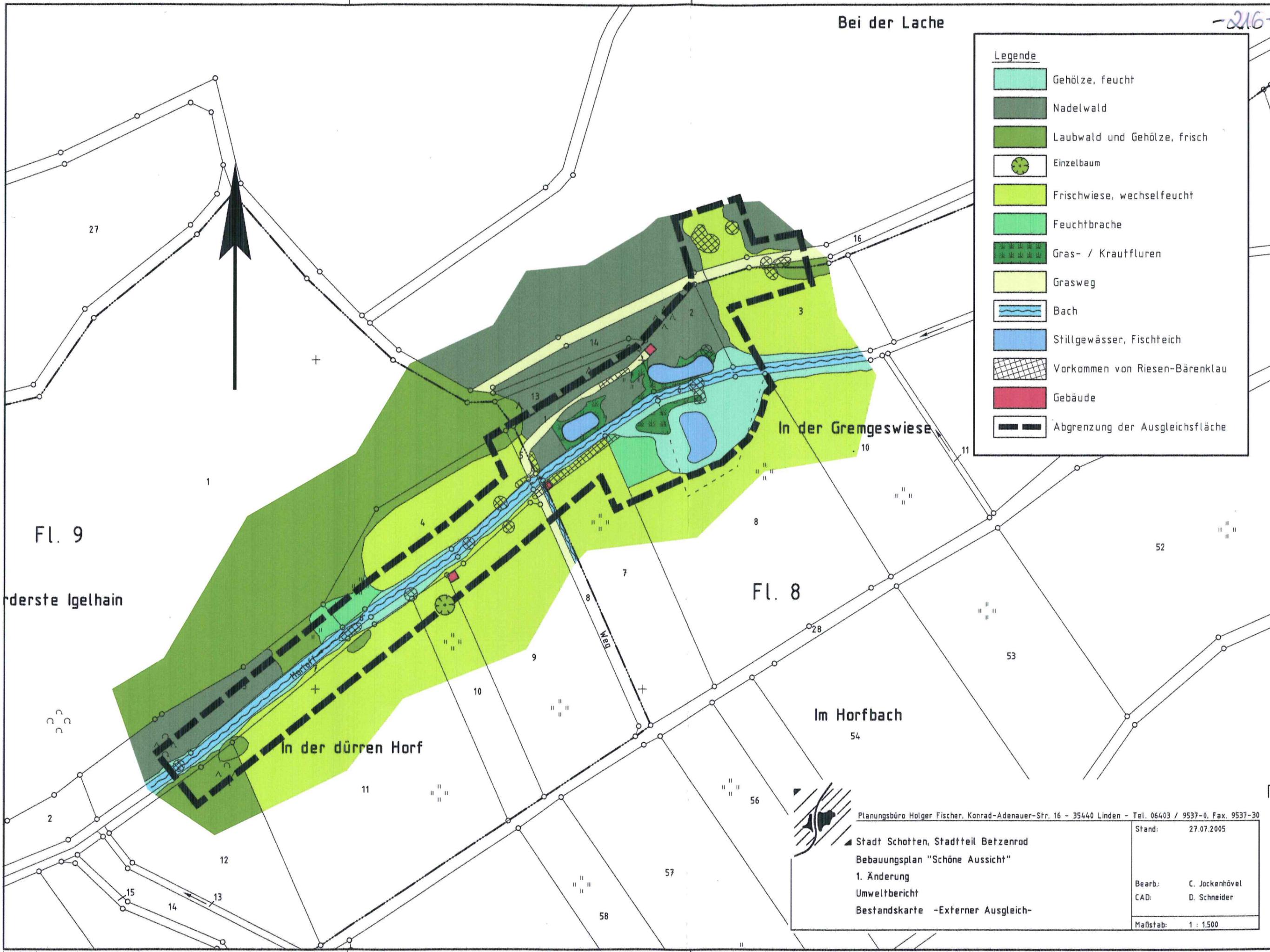
Im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird zur Kompensation des ermittelten Biotopwertdefizits die Durchführung einer externen Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Dazu plant die Stadt Schotten in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises eine nachhaltige Entfernung von Beständen des nicht einheimischen Riesen-Bärenklaus (*Heracleum mantegazzianum*) im Oberlaufbereich der Horloff nördlich von Betzenrod.

Aufgrund der lediglich geringfügigen Änderungen durch den Bebauungsplan, welche sich im wesentlichen auf die Art der Nutzung (Wochenendhausgebiet zu Wohngebiet) beziehen, 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. Im Zusammenhang mit der Ausgleichsmaßnahme wird seitens der Gemeinde eine Dauerbeobachtung erforderlich um einen nachhaltigen Erfolg bei der Bekämpfung des Riesen-Bärenklaus sicherzustellen.

Legende

-  Gehölze, feucht
-  Nadelwald
-  Laubwald und Gehölze, frisch
-  Einzelbaum
-  Frischwiese, wechselfeucht
-  Feuchtbrache
-  Gras- / Krautfluren
-  Grasweg
-  Bach
-  Stillgewässer, Fischteich
-  Vorkommen von Riesen-Bärenklau
-  Gebäude
-  Abgrenzung der Ausgleichsfläche



FL. 9
 derste Igelhain

FL. 8

Im Horfbach

In der dünnen Horf

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


 Stadt Schotten, Stadtteil Betzenrod
 Bebauungsplan "Schöne Aussicht"
 1. Änderung
 Umweltbericht
 Bestandskarte -Externer Ausgleich-

Stand:	27.07.2005
Bearb.:	C. Jockenhövel
CAD:	D. Schneider
Maßstab:	1 : 1.500

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs.5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs.4 BauGB**Bauleitplanung der Stadt Schotten, Stadtteil Betzenrod****Bebauungsplan „Schöne Aussicht“ - 1. Änderung
und Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Die folgende zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs.5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs.4 BauGB wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen:

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

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes¹ sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Stadt Schotten das Ziel, die Nutzung im Bereich „Schöne Aussicht“ an die veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen anzupassen, um dadurch langfristig eine geordnete Entwicklung in diesem Plangebiet sicher zu stellen. Eine grundlegende Änderung stellt dabei die Umzonierung des ursprünglich geplanten Wochenendhausgebietes in ein Reines Wohngebiet dar. Dies spiegelt in weiten Teilen die bereits heute realisierte Nutzung wieder, da in der Vergangenheit durch Um- und Anbaumaßnahmen der Gebäudebestand geringfügig erweitert wurde und mittlerweile häufig als Dauerwohnsitz dient. Durch die jetzt vorgesehene planungsrechtliche Nutzungsanpassung werden daher die bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Fragestellungen und Probleme abschließend geklärt, die zwangsläufig in einem Gebiet mit schleichender Nutzungsumwandlung entstehen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Erfassung der bereits genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die nachträgliche behutsame Verdichtung durch die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl 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 „Schöne Aussicht“, 1. Änderung sowie der FNP-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 sowohl dem Vorentwurf als auch dem Entwurf des Bebauungsplanes bzw. der FNP-Änderung 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 sowie der FNP-Änderung 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 können wie folgt zusammengefasst werden:

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie

Die Hinweise auf die im Planbereich befindlichen Trinkwasserschutzgebiete wurden gemäß § 5 Abs.4 und § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen (Plankarte/Begründung).

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Untere Naturschutzbehörde

Die Hinweise zu den Kompensationsmaßnahmen wurden vollständig berücksichtigt (Plankarte/Begründung).

RP Gießen, Grundwasserschutz, Wasserversorgung Dez. 41.1/Mr.

Die Hinweise auf die im Planbereich befindlichen Trinkwasserschutzgebiete wurden gemäß § 5 Abs.4 und § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen (Plankarte/Begründung).

Winfried und Betti Staab

Die Bedenken gegen die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,1 auf 0,15 wurden zur Kenntnis genommen, konnten aber im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB nicht berücksichtigt werden.

Linden und Schotten, Juni 2006

¹ qualifizierter Bebauungsplan i.S. § 30 BauGB₂₀₀₄