

Stadt Schotten

Begründung
zum Bebauungsplan
"In der Bornecke"
in STT. Breungeshain

Planstand: Satzung 10/98

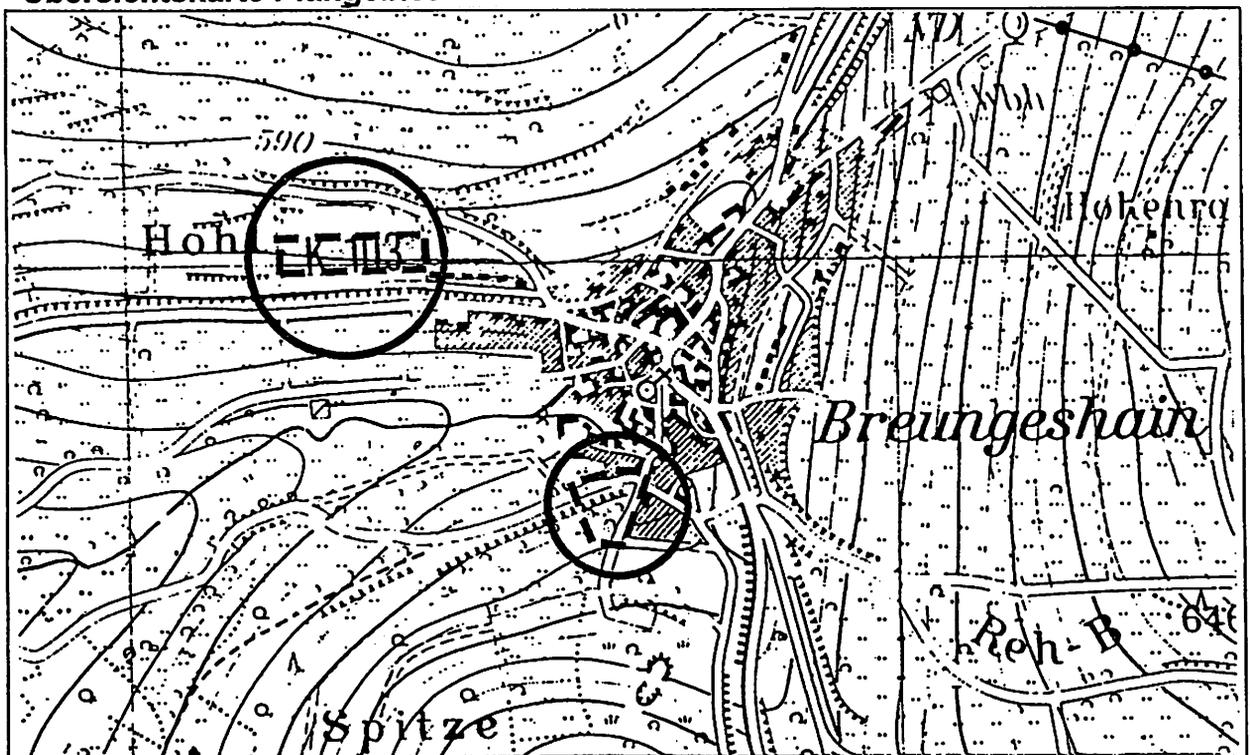
Bearbeitet:

Bebauungsplan: Dipl. Geogr. Mathias Wolf
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag: Dipl. Biologin B. Beermann

Inhalt:

1. Vorbemerkungen und Planungsvorgaben
 - Verfahrensstand
 - Regionaler Raumordnungsplan
 - Flächennutzungsplan
 - Gesamtlandschaftsplan
2. Ziele des Bebauungsplanes
3. Inhalt und Festsetzungen
4. Landschaftspflege und Naturschutz
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung
7. Flächenbilanz
8. Bodenordnung, Denkmalschutz, Baugrundbeschreibung
9. Kosten
10. Anhang -Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Übersichtskarte Plangebiet



1. Vorbemerkungen und Planungsvorgaben

Verfahrensstand

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat am 09.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Bornecke" im Stadtteil Breungeshain gemäß § 2(1) BauGB beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB wird in Form einer Bürgerversammlung am 30.07.1998 durchgeführt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat auch die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB und somit die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3(2) i.V.m. § 4(1) BauGB beschlossen. Offenlagetermin 03.08.1998-04.09.1998. Der Bebauungsplan ist am 29.10.1998 als Satzung beschlossen worden.

Planungsvorgaben

Regionaler Raumordnungsplan

Der regionale Raumordnungsplan stellt den geplanten Geltungsbereich (2 Teilflächen) als Gebiet landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege dar.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (1998) der Stadt Schotten als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Aufgrund der Vorgabe und der geplanten Ausweisung als Dorfgebiet ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Gesamtlandschaftsplan

Im Gesamtlandschaftsplan der Stadt Schotten ist die Fläche als nicht zu befürwortende bisherige Entwicklung oder Planungsabsicht dargestellt. Die ausgewiesene Fläche, auf die sich der Gesamtlandschaftsplan bezieht, ist jedoch wesentlich größer als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Dorfgebietes am südlichen Ortsrand von Breungeshain geschaffen werden. Die Ausweisung stellt eine Abrundung des Ortsrandes dar und ist aufgrund der schon bestehenden Erschließungsstraße städtebaulich sinnvoll.

Die Stadt Schotten hat in den letzten zwei Jahren verschiedene Standorte für die Ausweisung eines Dorfgebietes untersucht, die jedoch aus erschließungstechnischen, städtebaulichen oder naturschutzfachlichen Gründen planungsrechtlich nicht umzusetzen waren. Eine Alternativflächendiskussion ist somit schon durchgeführt worden und der jetzige Standort mit einigen Fachbehörden abgestimmt.

Im Plangebiet ist die Errichtung einer Halle für einen forstwirtschaftlichen Betrieb vorgesehen, der im Zusammenhang mit der Waldbewirtschaftung einen entsprechenden Fuhrpark und Geräte aufweist. Die Maschinen und Geräte sollen in der dafür vorgesehenen Halle untergebracht werden. Gleichzeitig ist die Errichtung eines Wohnhauses für den

Betriebsinhaber geplant. Eine Bearbeitung und Verwertung von Holzmaterial auf dem Grundstück ist nicht geplant.

Die geplante Nutzung sowie der Standort selbst bieten sich für die Ausweisung eines **Dorfgebietes im Sinne des § 5 BauNVO** an, da im unmittelbaren Anschluß zum Baugebiet eine für ein Dorfgebiet typische Nutzung existiert bzw. nach Süden und Westen hin der Außenbereich beginnt. Die Umsetzung der Planung stellt somit auch den künftigen südlichen Ortsrand von Breungeshain dar. Eine weitere Siedlungsflächenentwicklung ist jedoch seitens der Stadt nicht vorgesehen und wird auch vom Gesamtlandschaftsplan abgelehnt.

Gemäß § 5 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung sind im Dorfgebiet folgende Nutzungen zulässig:

1. *Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*
2. *Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,*
3. *sonstige Wohngebäude,*
4. *Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,*
- 5.
6. *Sonstige Gewerbebetriebe....*
- 7.
- 8.
- 9.

Bei der Überplanung des Grundstückes ist bei der Ausweisung der Baufläche darauf geachtet worden, daß nur die intensiv genutzten Grünlandflächen für eine Bebauung bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die im Gelände deutlich abgesetzten nördlichen Böschungsbereiche sowie die umfangreichen östlichen Gehölzstrukturen sind durch entsprechende Maßnahmen vom Eingriff nicht betroffen und werden auch weiterhin von einer Bebauung freigehalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Vorgaben orientieren sich u.a. am angrenzenden Gebäudebestand, um somit einen charakteristischen und homogenen Ortsrand in diesem Bereich zu sichern. Jedoch sind die Grundfläche sowie die Zahl der Vollgeschosse aufgrund der Ortsrandlage sehr eingeschränkt ausgewiesen, um eine zu massive Gebäudedimensionierung im sensiblen Ortsrandbereich zu vermeiden. Eingrünungsmaßnahmen werden abschnittsweise vorgenommen, da die vorhandenen Strukturen in die Planung integriert werden. Die Ortsrandlage und Exposition des Plangebietes erfordert gestalterische Vorgaben bezüglich Dachform und Dachfarbe sowie Teilflächenbegrünung von Flachdächern und Eingrünungsflächen.

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Ausgleich wird durch entsprechende Maßnahmen auf einem weiteren Grundstück westlich von Breungeshain vorgenommen. Die Fläche wird mit dem Entwicklungsziel Extensivierung der Grünlandflächen und Anpflanzung von Obstbäumen aufgewertet. Die im landespflegerischen Planungsbeitrag aufgeführte Eingriffs- und

Ausgleichsbilanzierung sowie die Bewertung des Eingriffes beurteilen diesen für vollständig kompensiert und ausgeglichen.

3. Inhalt und Festsetzungen

Plangebiet

Größe: rd. 0,84 ha

Lage : Plankarte 1 - Südlich der Ortslage Breungeshain an der Straße Bornecke, Plankarte 2 - nordwestliche Ortslage oberhalb der Kreisstraße 103

Flur : 17 (Plankarte 1) und 2 (Plankarte 2), Gemarkung Breungeshain

Flurstück: Plankarte 1 - 65/2tlw., 66tlw., 101tlw; Plankarte 2 - 74

Flurbezeichnung: *In der Bornecke*

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

- Ausweisung eines **Dorfgebietes (MD)** im Sinne § 5 BauNVO, das der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben, dient.
- Festsetzung einer **Grundflächenzahl (GRZ 0,4)**, die unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung liegt, um eine unverträgliche Verdichtung von Gebäudekörpern am Ortsrand zu vermeiden.
- Festsetzung von **I und II Vollgeschossen, Traufhöhe** und der **Bauweise (offene Bauweise)**, um eine unverträgliche Höhenentwicklung und Verdichtung am Ortsrand zu verhindern.
- Festsetzung der **Dachfarbe, Dachneigung und Dachform**, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft zu bewahren. (Satteldach/Walmdach, 15-45°)
- Gestalterische Festsetzungen bei der **Errichtung von Einfriedungen**, um bestimmten Tierarten eine ungehinderte Wanderung zwischen Teillebensräumen zu ermöglichen.
- Festsetzung von Maßnahmen wie die **durchlässige Befestigung** von Stellplätzen, Fußwegen usw. und die **Begrünung von Nebenanlagen** mit Kletterpflanzen, um den Eingriff in Natur und Landschaft (Boden- und Wasserhaushalt) zu minimieren.
- Festsetzung zur **Begrünung von Flachdächern** und schwachgeneigten Dächern, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.
- Festsetzung einer **Begrünung und Erhalt** bestehender Biotopstrukturen entlang der Grundstücke, um das Baugebiet optimal in das Landschaftsbild zu integrieren.
- Festsetzungen zur **Eingrünung der Außenwände von Garagen und sonstigen Nebenanlagen** sowie Angaben über die **Mindestbepflanzung von Grundstücksfreiflächen**, um die Durchgrünung im Plangebiet zu sichern.

- Festsetzung von **Flächen gemäß § 9(1)20 BauGB** außerhalb des Plangebietes, um eine deutliche ökologische Aufwertung und somit einen funktionalen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft vorzunehmen.
- Festsetzung einer **Ein- bzw. Zufahrt** zum Baugebiet, um bestehende wertvolle Biotopstrukturen zu schützen.

Für die als Ausgleichsfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesenen Bereiche sind die Pflegemaßnahmen aus dem Anhang (Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag) entwickelt und in den Bebauungsplan integriert.

4. Landschaftspflege und Naturschutz

Landschaftspflegerische Zielsetzungen

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt und grenzt an den heutigen südlichen Ortsrand von Breungeshain. Die Fläche wird im Norden durch eine 1,5-3m hohe und bewachsene Böschung und im Osten durch eine durchgehende Gehölzstruktur begrenzt. Dadurch bedingt konzentrierte sich die bisherige Zufahrt auf die Parzelle auf den nordöstlichen Bereich, der im Bebauungsplan als Zufahrt gekennzeichnet ist. Bei der Beplanung der Fläche sind diese topographischen und ökologischen Rahmenbedingungen übernommen und beachtet worden. Die Gehölzstrukturen stellen regionaltypische Lebensräume dar und müssen aufgrund des Alters und Umfangs als wertvolle und nach dem Hess. Naturschutzgesetz schützenswerte Biotope beurteilt werden. Das Grünland selbst wird intensiver genutzt und weist keine seltenen Arten auf.

Um den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, sind Pufferzonen geschaffen und Nutzungsdifferenzierungen vorgenommen worden. Die mögliche Bebauung beschränkt sich nur auf die Grünlandflächen. Darüber hinaus werden Pflege- und Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die ökologische wertvollere oder geschützte Lebensräume sichern und entwickeln.

Um wertvolle und bereits größtenteils verschwundene dorfökologische Strukturen wie Hecken, Ruderal- und Saumbereiche, Streuobst usw. wieder zu gestalten und zu fördern, sind entsprechende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genaue landschaftsökologische Bewertung des Geltungsbereiches ist dem Anhang - Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag- zu entnehmen, der Teil dieser Begründung ist.

Die in die Planung integrierten Ausgleichsmaßnahmen stehen im räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Eingriff und stellen aufgrund der vorhandenen Strukturen eine deutliche ökologische Aufwertung bzw. Sicherung wertvoller Strukturen dar (funktionaler Ausgleich). Ziel ist die Herstellung alter ökologisch wertvoller Strukturen am Siedlungsrand durch Pflanzung standorttypischer Bäume. Aufgrund des rauen Klimas des Hohen Vogelsberg sind jedoch nur wenige Obstbaumsorten für die Pflanzung geeignet.

Zuordnung

Aufgrund des neuen Baugesetzbuches (v. 27.08.1997 BGBl.I, S.2141), daß durch das in Kraft getretene Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 geändert wurde, können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Eine Zuordnung entfällt bei dieser Planung, da der Eingriff und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen von einem Investor getragen werden. Eine Differenzierung zwischen Baugebiet und öffentlichen Erschließungsmaßnahmen o.ä. ist daher nicht erforderlich, zumal der Anschluß an die Erschließungsstraßen bereits vorhanden ist. Auch die Ausgleichsfläche ist im Besitz des Investors, so daß die Umsetzung der Maßnahmen auf der Fläche gesichert ist.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind geplant.

a) Die Wiese ist extensiv zu nutzen. 2 x Mahd pro Jahr, (1. Mahd nach dem 1.07, 2. Mahd nach dem 15.09), Düngung ist unzulässig, das Schnittgut ist abzufahren. Alternativ kann eine extensive Beweidung mit Schafen erfolgen.

b) Anpflanzung von 15 standortgerechten Obstbäumen. Die Pflege der Bäume ist durch den Besitzer der Fläche gewährleistet.

Die Bewertung des Eingriffes auf den Baugrundstücken erfolgt im Anhang unter dem Kapitel 6 ff., der Teil diese Begründung ist.

Art und Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind von folgenden eingriffsrelevanten Faktoren wie:

- die maximal mögliche Versiegelung,
- die aktuelle Nutzung der einzelnen Grundstücke sowie deren ökologische Bewertung,
- die Intensität des Eingriffes,
- Auswirkungen auf umliegende Biotopstrukturen
- die in der Planung vorgesehenen eingriffsminimierenden Maßnahmen,
- die Zuordnung der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugrundstücken, sowie
- Art und Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

abhängig. Mit Hilfe der automatischen Zuordnung ist der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff und die jeweils zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abschließend geregelt. Der durch die Kompensationsmaßnahmen entstandene Ausgleichsüberschuß ist aufgrund der Eingriffswirkung auf die umliegenden Strukturen im Baugebiet mit in die Planung aufgenommen worden.

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

ZAV

Der bei der Grünpflege anfallende Grasschnitt sollte der landwirtschaftlichen Verwertung (evtl. Mulchen) und Gehölzschnitt der Pflanzenabfall-Kompostierung zugeführt werden.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima

Die **Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt über das örtliche Leitungsnetz, ein Anschluß ist auf Grund der Größe des Plangebietes und der maximal möglichen Wohneinheiten und Nutzungen unproblematisch. Die Leitungen zum Grundstück und zu den künftigen Gebäuden müssen jedoch noch verlegt werden.

Die **Abwasserentsorgung** soll im Trennsystem erfolgen und wurde ebenfalls von der Stadt Schotten geprüft. Ein Anschluß ist auf Grund der Größe des Plangebietes und der maximal realisierbaren Wohneinheiten möglich. Die Leitungen zum Grundstück und zu den künftigen Gebäuden müssen jedoch noch verlegt werden.

Brauchwassernutzung und Versickerung

Zur Eingriffsminimierung, bezogen auf die mit der Versiegelung einhergehende Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts wurden im Bebauungsplan festgesetzt:

- ◆ die Begrenzung der Versiegelung durch eine wasserdurchlässige Befestigung von Fuß- und Gehwegen, Stell- und Hofflächen usw.,
- ◆ die Brauchwassernutzung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers.

Hinzu kommen umfangreiche Anpflanzungs- und Eingrünungsmaßnahmen, die zu einer Erhöhung der Verdunstungsleistung und zur Begrenzung der Abflußverschärfung beitragen.

Eine gezielte Versickerung wird im Bebauungsplan aufgrund der Hanglage nicht festgeschrieben. Die dezentrale Versickerung des Niederschlagswasser auf Wohnbaugrundstücken ist erlaubnisfrei, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist (siehe Erlaß des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten III A3-79b 06.47.5-27/94 im Staatsanzeiger für das Land Hessen 22/1994 S. 1376). Dieses gilt es auf Baugenehmigungsebene zu prüfen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gilt es auch dann die konkrete Form der Versickerung festzulegen. Folgende Versickerungsformen sind je nach Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich (aus: Informationsbroschüre des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Entsiegeln und versickern):

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischenspeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den räumlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. sie ist verboten.

Weitere Empfehlungen über die wasserdurchlässige Befestigung von Flächen sind der o.g. Broschüre zu entnehmen.

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

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

Hess. Landesamt für Bodenforschung/Gesundheitsamt/Untere Wasserbehörde

Der Planbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Schotten im ST. Busenborn (11.079) und in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der OVAG in Nidda-Kohden (11.069) bzw. Brunnen 92 u. 142 in Schotten-Rainrod und in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes der OVAG, Wasserwerk Orbes, Rhoden und Rainrod. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Heizöllagerungen in der Zone III von Wasserschutzgebieten unterliegen Schutzanforderungen in Form einer besonderen Prüfungspflicht (§ 19i, Abs. 2 HWG Sachverständigenprüfung).

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die **Erschließung** des Dorfgebietes sowie der Anschluß der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt über die bestehenden nördlichen Straßen und Leitungen im südlichen Ortsbereich. Die heutige Zufahrt auf das Grundstück wird genutzt und ausgebaut. In der Plankarte wird dies durch die Festlegung und Darstellung **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten** sowie **Einfahrtsbereich** verdeutlicht.

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

DeTe Immobilien

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

Brandschutzamt

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemesserte 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 Feuerwehrzufahrtswege, Bewegungs- und Abstellflächen sind nach DIN 14090 auszuführen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W405 sicher zustellen. Zur Löschwasserversorgung ist in dem Baugebiet eine Löschwassermenge von 800l/min über zwei Stunden sicherzustellen.

OVAG

In dem ausgewiesenen Gebiet sind 20 kV- und 0,4 kV Kabel verlegt.

Für die Stadt Schotten bzw. dem Investor gilt es bei evtl. notwendigen werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) im Bereich der Kabeltrassen die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, daß diese sich -um Störungen zu vermeiden- vor Arbeitsbeginn mit dem Betriebsbezirk Mitte in Nidda -Tel. 06043(9810)- in Verbindung zusetzen.

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

Hinweis Amt für Straßen und Verkehrswesen

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

7. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzung und Aufteilung der Fläche besser beurteilen zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Eingriff:		
Gesamtfläche	0,835	ha
- Grünland -Ausgleich	0,042	ha
- Erschließungsstraße	0,044	ha
- landwirtschaftl. Weg	0,062	ha
- Fläche Erhalt Gehölze	0,064	ha
= Baufläche (brutto)	0,245	ha
Baufläche MD	0,245	ha
- MD 1	0,120	ha
- MD 2	0,125	ha
max. mögliche Versiegelung MD (GRZ 0,4)	0,147	ha
Erhalt/Anpflanzung Fläche nach § 9(1)25 BauGB	0,039	ha
Ausgleich:		

- 11 -

Grünlandextensivierung + Obstbaumpflanzungen	0,42	ha
--	------	----

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

Die überbaubare Fläche im Dorfgebiet ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl in Kombination mit dem Baufenster festgelegt. Gemäß der Grundflächenzahl dürfen 0,147 ha im Plangebiet überbaut werden (GRZ 0,4 + 50% für Nebenanlagen). Die zu erwartende Neuversiegelung im Dorfgebiet dürfte max. bei 0,1ha liegen. Da die Erschließungsstraße bereits ausgebaut ist, ist nur eine Befestigung auf dem Grundstück selbst vorgesehen (Nebenanlagen wie Stellplätze, Wege usw.).

Demgegenüber sind Flächen für den Ausgleich, für Anpflanzungen, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken selbst sowie dem Erhalt von Biotopstrukturen von insgesamt 0,523 ha festgesetzt worden. Die genaue landschaftspflegerische Bewertung und Bilanzierung der Planung ist aus dem im Anhang befindlichen Teil zu entnehmen.

Bei den Flächen zum Erhalt der Gehölze und Anpflanzungen ist die Ausweisung auf den Parzellen wie folgt vorgesehen:

Nördliche Fläche - Liegt komplett im Bereich der öffentlichen Wegeparzelle und ist auf dem eingezeichneten Böschungsbereich plaziert.

Östliche Fläche - Die Fläche liegt überwiegend im Bereich der öffentlichen Wegeparzelle, auf dem privaten Grundstück befindet sich nur ein 2m breiter Streifen.

Südliche und westliche Fläche - Die Anpflanzungsflächen liegen komplett auf dem privaten Grundstück.

8. Bodenordnung und Denkmalschutz, Baugrundbeschreibung

Ein Bodenordnungsverfahren ist gem. §§ 45 ff ist nicht erforderlich.

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

Landesamtes für Denkmalpflege:

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

9. Kosten

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Schotten voraussichtlich keine Kosten.

aufgestellt: Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30



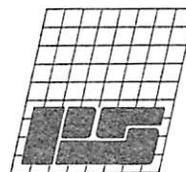
Schotten und Linden, Oktober 1998

Satzung (10/98)

Bearbeiter B-Plan: Dipl-Geograph Mathias Wolf
Bearbeiter L-Plan: Dipl-Biologin Birgit Beermann

10. Anhang/Landschaftspflegerische Planungsbeitrag

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT



LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG ZUM
BEBAUUNGSPLAN

> IN DER BORNECKE <

Stadt Schotten, Stt. Breungeshain

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Büro Dipl. Geogr. Holger Fischer
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern
Tel.: 06403/9503-0/Fax: 06403/9503-30

Bearbeiterin: Dipl. Biol. Birgit Beermann
Mai 1998

Inhalt:

- 1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- 2 DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET
 - 2.1 Lage, Größe und Nutzung
 - 2.2 Planerische Vorgaben

- 3 BESTANDSAUFNAHME
 - 3.1 Vegetation

- 4 ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG
 - 4.1 Vegetation
 - 4.2 Biotopstruktur und Fauna
 - 4.3 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima
 - 4.4 Landschaftsbild und Erholungseignung

- 5 EINGRIFFSPLANUNG UND BEWERTUNG
 - 5.1 Eingriffsplanung
 - 5.2 Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und Biotopentwicklung
 - 5.3 Eingriffsbewertung
 - 5.3.1 Vegetation
 - 5.3.2 Biotopstruktur und Fauna
 - 5.3.3 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima
 - 5.3.4 Landschaftsbild und Erholungseignung

- 6 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN
 - 6.1 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
 - 6.2 Ausgleichsflächen und Maßnahmen

- 7 LITERATUR

- Anhang: Eingriffs-Ausgleichsbilanz
Gehölzliste

1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

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

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

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

2 DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

2.1 Lage, Größe und Nutzung

Aufnahmedatum:	18. März 1998
Naturräumliche Einheit:	351.0 Westlicher Hoher Vogelsberg
Höhe über N.N.:	560 m - 565 m
Geländemorphologie:	sehr schwach geneigte Hangfläche (Grünland), die nördl. und östl. von Gehölzen (Böschungen) begrenzt werden, Ortsrandlage
Umgebende Nutzungen/Strukturen:	Ortslage Breungeshain, Straßen und Wege, Wiesen und Weiden, Gehölze
Gesamtfläche:	rd. 0,4 ha

2.2 Planerische Vorgaben

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen (1995) ist das Plangebiet als Gebiet landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege ausgewiesen.

3 BESTANDSAUFNAHME

3.1 Vegetation

Grünland

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird von einer intensiv genutzten Rinderweide über frischem Standort eingenommen. Infolge der intensiven Nutzung ist sie in ihrer Artenausstattung verarmt und setzt sich aus allgemein weit verbreiteten Hochgräsern und Krautarten zusammen. Bestandsbildend sind:

Wiesen-Knäulgras	Dactylis glomerata
Wolliges Honiggras	Holcus lanatus
Wiesen-Rispengras	Poa pratensis
Wiesen-Fuchsschwanz	Alopecurus pratensis
Spitzwegerich	Plantago lanceolata
Pfennigkraut	Lysimachia nummularia
Wiesen-Bärenklau	Heracleum sphondylium
Gemeiner Löwenzahn	Taraxacum sectio Ruderalia
Gemeiner Wiesenkerbel	Anthriscus sylvestris
Schafgarbe	Achillea millefolium
Großer Sauerampfer	Rumex acetosa
Weißklee	Trifolium repens
Kleiner Klee	Trifolium dubium
Gänseblümchen	Bellis perennis
Wiesen-Schaumkraut	Cardamine pratensis
Kriechender Hahnenfuß	Ranunculus repens

Unter den Arten, die eine Überweidung und Überdüngung anzeigen, sind Breitblättriger Wegerich (*Plantago major*) und Stumpfbläättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) zu finden, die meist in Trupps auftreten. In Richtung der Gehölze kommen auch Gemeiner Giersch (*Aegopodium podagraria*) sowie Große Brennnesel (*Urtica dioica*) vor, die dem nitrophytischen Saum zuzurechnen sind. Die bestehende Überweidung der Fläche wird auch an den zahlreichen offenen Bodenstellen deutlich, an denen die Grasnarbe nahezu völlig zerstört wurde.

Diagnostisch wertvolle Krautarten, die auf Magerkeit und eine einst bestandene extensivere Nutzung hindeuten, sind mit Frauenmantel (*Alchemilla spec.*), Magerite (*Chrysanthemum leucanthemum*) und Rotschwingel (*Festuca rubra*) vertreten. Diese Arten erreichen einen geringen Deckungsgrad.

Eine Zuordnung der Weide zu einer definierten Pflanzengesellschaft (auf Assoziationsniveau) ist nicht möglich. So läßt sich die Weide nach OBERDORFER (1993) lediglich als verarmte Basalgemeinschaft innerhalb der Frischwiesen- und Weiden (*Arrhenatheretalia elatioris*) beschreiben.

Gehölze

Die Weide wird im Osten und Norden jeweils von hochwüchsigen Gehölzen begrenzt. Sie sind meist strauchreich und mehrschichtig und werden von nitrophytischen Säumen begleitet, die Ausdehnungen bis zu 5 m erreichen. Unter den Baumarten dominiert im östlich gelegenen Bestand die Hainbuche (*Carpinus betulus*), die mehrfach einer Schneitelnutzung unterzogen wurde und ein höheres Alter aufweist (rd. 80 Jahre).

Ergänzend kommen Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Süßkirsche (*Prunus avium*) und auch Weiden (überwiegend Salweide) vor. Mit Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hasel (*Corylus avellana*) sind Straucharten der Schlehengesellschaften (*Prunetalia*) vertreten, die vor allem im südlichen Teil des östlich gelegenen Bestandes einen dichten Unterwuchs bilden bzw. sich westlich an das Gehölz anschließen.

Die nitrophytischen Säume setzen sich überwiegend aus Giersch (*Aegopodium podagraria*), Großer Brennessel (*Urtica dioica*) und Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) zusammen. Anspruchsvollere Arten wie Wald-Veilchen (*Viola reichenbachiana*), Haselwurz (*Asarum europaeum*) sowie verschiedene Grasarten (Hain-Rispengras, Knäulgras) kommen eingestreut vor. Sie stehen nach OBERDORFER (1993) aufgrund der Dominanz von Brennessel und Giersch den *Urtici-Aegopodietum podagrariae* (Brennessel-Giersch-Saum) innerhalb der *Artemisietea vulgaris* nahe.

4 ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

4.1 Vegetation

Grünland

Die Rinderweide ist infolge von intensiver Beweidung und damit einhergehender Eutrophierung an Arten verarmt und daher aus vegetationskundlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung. Infolge der Nutzung als Standweide ist die Grasnarbe in Teilen bereits zerstört, was eine zusätzliche Abwertung des Bestandes nach sich zieht. Gefährdete und seltene Arten fehlen vollständig bzw. kommen in den Randbereichen vor. Lediglich das Vorkommen einiger Magerkeitszeiger können zu einer geringfügigen Aufwertung des Bestandes beitragen.

Gehölze

Die Gehölze zeichnen sich insgesamt durch eine mittlere Artenvielfalt bei guter Strukturierung aus. Nach geltendem Hessischem Naturschutzgesetz (1996) sind natürliche und naturnahe Gehölze geschützten Biotoptypen (Pflanzengesellschaften). Riecken, Ries und Sysmank (1994) zählen Gehölze frischer Standorte mit überwiegend autochthonen Arten zu den gefährdeten Biotoptypen in der Bundesrepublik. Aus vegetationskundlicher Sicht sind die Bestände als wertvoll und erhaltenswert einzustufen.

4.2 Biotopstruktur und Fauna

Das Plangebiet weist eine durchschnittliche Biotopvielfalt auf. Die Weide bietet wegen des weitgehenden Fehlens an anspruchsvollen Arten bei insgesamt Blüthenarmut kaum einen geeigneten (Teil)-Lebensraum für nektarsuchende Insekten. Die Nähe zu den begrenzenden Gehölzen und deren Säumen erweitert das Blütenangebot (Schlehe, Holunder, Weiden) und bietet darüber hinaus auch Lebensraum für Insekten, Spinnen und andere Gliedertiere. Sie finden dort geeignete Futterpflanzen wie die Brennessel vor, die auch im Hinblick auf eine Ernährung einiger Larvenarten, z.B. derer von (Klein-)schmetterlingen wie Ziesteule, Tagpfauenauge und Zünsler sowie verschiedener Wanzenarten wichtig sind. Versteckmöglichkeiten und Orte für die Überwinterung unter Laub oder an abgestorbenen Pflanzenteilen sind vorhanden. Kleinsäuger wie Maulwurf und verschiedene Mausarten finden im Plangebiet gute Lebensbedingungen vor, wie auch zum

Zeitpunkt der Begehung an den zahlreichen Maulwurfshügeln und Mauselöchern auf der Weide unschwer zu erkennen war.

Die Gehölze sind aufgrund des mehrschichtigen Bestandsaufbaus, mittleren Artenreichtums und dem Vorhandensein von ausreichend dimensionierten Säumen als insgesamt hochwertig einzustufen. Sie bieten geeignete Ansitzplätze für größere Raubvögel (Mäusebussard, Habicht), die auf Kleinsäuger als Beute angewiesen sind. Günstig wirkt sich auch die Nähe zu weiteren Wiesen, Gehölzen und kleinen Wäldchen aus, die eine relative Ungestörtheit des Lebensraumes bewirken. Auch Kleinvogelarten bieten die Gehölze Nistplätze, Verstecke und Ansitzwarten.

4.3 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima

Über dem basischen Vogelsbergbasalt als Ausgangsgestein haben sich im Plangebiet mehr oder weniger tiefgründige, lehmige Böden ausgebildet. Nur sehr vereinzelt tritt das Ausgangsgestein zu Tage. Im Gehölz finden sich einige größere Gesteinsbrocken, die vermutlich u.a. als Lesesteine aus der Wiese entfernt wurden. Das Speichervermögen des Bodens ist als hoch zu bewerten, die Fähigkeit zur Grundwasserneubildung entsprechend geringer.

Die nur leicht nach NW abfallenden Flächen leiten nur begrenzt Kaltluftmassen in die Ortslage Breungeshain ab, so daß ein günstiger Einfluß auf das Kleinklima der umgrenzenden Siedlungsflächen noch gegeben ist.

4.4 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Plangebiet wird im Norden und Nordosten von Siedlungs- bzw. Verkehrsflächen der Ortslage Breungeshain begrenzt, wobei im Osten landwirtschaftlich geprägte Strukturen vorherrschen (Scheune, Gärten). Nordwestlich schließt sich ein durch Wiesen charakterisierter Landschaftsausschnitt an, der mit Ausnahme einer Kläranlage fast bis zur Talniederung eines kleinen Baches un bebaut ist. Die im Plangebiet liegende Weide setzt sich nach Süden und Westen hin weiter fort. Auch die das Plangebiet begrenzenden Gehölze setzen sich in Richtung Westen bzw. Süden fort.

Das von Gehölzen und einer Weide geprägte Landschaftsbild ist durchaus reizvoll und zeigt noch das Bild einer historisch gewachsenen Kulturlandschaft. Die sich daran anschließende Ortslage Breungeshain („In der Bornecke“) weist z.T. noch alte Fachwerkgebäude auf. Übrige Teile des Bereiches „In der Bornecke“ sind neu bebaut und stark überformt. Fehlende Eingrünungen und bestehende Strukturarmut der Freiflächen stellen eine Belastung des Ortsbildes dar.

Die Teerwege im Norden und Osten des Plangebietes erschließen den Zugang zur freien Landschaft außerhalb der Ortslage, die durch Gehölze, Wiesen und Wälder geprägt wird. Die weitere Umgebung des Plangebietes wird daher auch zur Erholung genutzt.

5 EINGRIFFSWIRKUNGEN UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

5.1 Eingriffsplanung

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Dorfgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 vor. Die Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse auf ein bzw. II wurde bewußt niedrig gewählt; ebenso soll die offene Bauweise dazu beitragen, die Eingriffswirkung möglichst gering zu halten. Eingrünungsmaßnahmen und Erhalt von Gehölzen werden in den Bebauungsplan integriert.

5.2 Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und Biotopentwicklung

Grundsätzlich sollten die Planungen aus Sicht des Naturschutzes folgende Ziele zur Minimierung der Eingriffswirkungen verfolgen:

Die anzulegenden Freiflächen sollten mit einheimischen Gehölzen, vor allem hochstämmigen Obstbäumen und Sträuchern begrünt werden. Eine Bepflanzung mit fremdländischen Ziergehölzen und standortfremden Nadelbäumen sollte gänzlich unterbleiben. Durch die Duldung von Krautsäumen und sich selbst überlassenen Staudenfluren können darüber hinaus auch Gärten des besiedelten Bereichs für eine Reihe von Tierarten zu attraktiven Lebensräumen entwickelt werden.

Um die Passierbarkeit der Grundstücke für bodenbewohnende Tiere, insbesondere Igel, zu gewährleisten, sollten Zäune grundsätzlich ohne Mauersockel und mit einem Mindestabstand zum Boden von mindestens 15 cm errichtet werden. Es empfiehlt sich die Verwendung von senkrecht gegliederten Holzzäunen oder die ersatzweise Pflanzung von Laubstrauchhecken, wobei Hainbuche, Feldahorn und Weißdorn der Vorzug gegenüber dem oft verwendeten Liguster gegeben werden sollte.

Obwohl der Effekt wassergebundener Befestigungen aufgrund sekundärer Verdichtungen der Tragschicht deutlich unter den im Versuch ermittelten Versickerungsbeiwerten einzustufen ist (BORGWARDT 1994), sollten Gehwege, Terrassen und Stellplätze mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder breitfugigem Pflaster im Sandbett befestigt werden.

Im Hinblick auf den Artenschutz bewirken Dachbegrünungen kaum nennenswerte Verbesserungen, sie fördern aber eine konstantere Luftfeuchtigkeit und tragen damit zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei, weshalb ihre Festsetzung für schwach geneigte Dächer sinnvoll ist.

Auch die Begrünung von Fassaden mit Kletterpflanzen oder Spalierobst bewirkt eine Verbesserung des Lokalklimas. Wintergrüne Pflanzen, wie das heimische Efeu, können zudem die Wärmedämmung von Hausfassaden verbessern.

5.3 Eingriffsbewertung und -minimierung

5.3.1 Vegetation

Mit der Überplanung ist nicht der Verlust wertvoller Pflanzengesellschaften verbunden. Die Überbauung der Rinderweide, die durch Überweidung bereits degeneriert ist, bedingt eine durchschnittliche Eingriffswirkung. Grünland dieser Ausprägung ist überall häufig. Ausweichflächen dieser Art sind auch im direkten Anschluß an das Plangebiet in ausreichendem Umfang vorhanden.

Das auch aus vegetationskundlicher Sicht wertvolle Gehölz am östlichen Rand des Plangebietes wird vollständig erhalten und durch sich anschließende, im Bebauungsplan vorgesehene Eingrünungspflanzungen (Laubgehölzhecke) im Süden und Südwesten noch ergänzt.

Auch die vorgesehenen Gestaltungsvorschriften für Freiflächen, die mit der Pflanzung von einheimischen standortgerechten Laubgehölzen und Obstbäumen verbunden sind, können zur Eingriffsminimierung beitragen.

Insgesamt besteht auch im Hinblick auf die Flächenbeanspruchung eine geringe Eingriffswirkung. Eine Bebauung kann daher grundsätzlich befürwortet werden.

5.3.2 Biotopstruktur und Fauna

Mit der Überplanung der Weide ist der Verlust von Lebensraum für allgemein weit verbreitete Arten des Offenlandes, insbesondere Kleinsäuger verbunden. Daher ist eine durchschnittliche Eingriffswirkung gegeben.

Die aus Sicht des Biotopschutzes wertvollen Gehölze und deren Säume im Osten und Westen des Plangebietes sind zum Erhalt vorgesehen.

Insgesamt besteht auch im Hinblick auf die vergleichsweise geringe Flächenbeanspruchung eine geringe Eingriffswirkung.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung des Dorfgebietes sowie die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen und Obstbäumen können zur Bereicherung der Biotopstrukturen im Gebiet beitragen. Die schonende Gestaltung von Einfriedungen durch Holzzäune oder Laubstrauchhecken kann sich günstig auf eine Besiedlung mit Kleinsäugerarten auswirken.

5.3.3 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima

Grundsätzlich sind durch Versiegelung entstehende Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht ausgleichbar, da die Filter- und Speicherfunktion des Bodens zerstört wird. Die geplante Neuversiegelung von maximal 0,147 ha Boden beeinträchtigt die Versickerung des Niederschlagswassers und verringert damit die Grundwasserneubildung bei gleichzeitiger Verstärkung des Oberflächenabflusses. Die Verkehrsanbindung erfolgt von der Ortslage Breungeshain im äußeren Norden des Plangebietes. Für die übrige nördliche Grenze des Plangebietes sind keine Ein- und Ausfahrten vorgesehen, so daß die Flächenversiegelung sehr gering ist.

Die Eingriffswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sind daher insgesamt als gering zu bewerten.

Durch eingriffsminimierende Maßnahmen, wie der Bebauungsplan sie vorsieht, können negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt minimiert werden. Die wasserdurchlässige Befestigung von Rad- und Gehwegen, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätzen, Hofflächen und Terrassen mit Rasengittersteinen, Kies, weitfugigem Pflaster oder Schotterrasen kann zu einer Reduzierung des zu erwartenden gesteigerten Oberflächenabflusses beitragen. Anfallendes Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen soll als Brauchwasser genutzt werden.

Mit der Aufheizung von Teerflächen und unbegrünter Dachflächen ist generell eine Temperaturerhöhung im Plangebiet verbunden. Gleichzeitig wird durch die Flächenversiegelung die Luftfeuchtigkeit im Gebiet herabgesetzt.

Um negativen Auswirkungen auf das Kleinklima entgegenzuwirken, sieht der Bebauungsplan die Durch- und Eingrünung des Gebietes mit standortgerechten Sträuchern, Hecken und Laubbäumen vor. Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen sind als Garten oder Grünflächen zu gestalten, wobei mindestens 40 % mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

Extensive Dachbegrünungen flach geneigter Dächer und eine Bepflanzung von Gebäudeaußenseiten und Außenwänden von Garagen und Nebengebäuden können zu einer Verbesserung des Kleinklimas im neu zu schaffenden Dorfgebiet beitragen.

Durch die vorgesehenen, umfangreichen eingriffsminimierenden Maßnahmen können mögliche Veränderungen des Kleinklimas im Plangebiet abgefangen werden.

5.3.4 Landschaftsbild und Erholungseignung

Durch die vorgesehenen Überplanungen ergeben sich durchschnittliche Veränderungen des Landschaftsbildes. Aufgrund des bestehenden Anschlusses an die Ortslage von Breungeshain ist mit der geplanten Ausweisung des Dorfgebietes bei kleinem Flächenanspruch eine geringe Eingriffswirkung gegeben. Die geringe Grundflächenzahl und die Begrenzung der zulässige Vollgeschosse begrenzen den Eingriff und ermöglichen eine gute optische Einbindung an die Ortslage bzw. in die freie Landschaft. Im Zusammenhang mit den geplanten Eingrünungen ist eine gute Eingliederung des geplanten Dorfgebietes in die Umgebung gesichert.

Die Erholungseignung des Plangebietes und seiner Umgebung wird infolge der Planungen praktisch nicht herabgesetzt.

6 AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

6.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt nach dem Bilanzierungsverfahren nach KARL (1994). Das im Rahmen der Bauleitplanung angewandte Verfahren ordnet dabei Biotoptypen einen sich nach deren ökologischen Bedeutung richtenden Wert zu, wobei noch verschiedene Korrekturen berücksichtigt werden, die sich z.B. aus der Seltenheit einer Pflanzengesellschaft ergeben können oder durch planungsbedingte Veränderungen auftreten.

Die Bilanzierung ergibt einen leichten Biotopwertüberschuß auf der Planungsseite, der aus den großzügigen Ausgleichsmaßnahmen resultieren. Da Randauswirkungen der Bebauung auf die Gehölze nicht auszuschließen sind, ist ein leichter Überschuß sehr zu begrüßen.

6.2 Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Der Bebauungsplan sieht Ausgleichsmaßnahmen auf einer derzeit intensiv genutzten Grünlandfläche auf frischem Standort unweit des Plangebietes in der Gemarkung Breungeshain (s. Plankarte 2 B-Plan) vor.

Das Entwicklungsziel ist ein extensiv genutztes Grünland mit Obstbaumanpflanzungen. Im Verlaufe der nächsten Jahre wird sich allmählich daher eine blütenreiche Streuobstwiese

entwickeln, welche die Biotop- und Artenvielfalt im betreffenden Landschaftsausschnitt erweitern kann.

Zur Bewirtschaftung des zu entwickelnden extensiven Grünlandes soll eine zweimalige Mahd/Jahr oder eine extensive Schafbeweidung durchgeführt werden, wobei das Mahdgut abzufahren ist. Eine zusätzliche Düngung ist nicht zulässig. Für die Entwicklung zum Streuobst sind auf der Fläche 15 standortgerechte Obstbäume zu pflanzen, wobei auf einen ausreichenden Pflanzabstand zu achten ist (Richtwerte: Kirschen benötigen ca. 8m x 10m, Pflaumen 6m x 6m).

7 Literatur

BORGWARDT, S. (1994): Bewertung wassergebundener Befestigungen. Wasserdurchlässigkeit im Vergleich zu Pflaster und Baumscheiben. Natur- und Landschaftsplanung 26 (3).

BUTTLER & SCHIPPMANN (1993): Namensverzeichnis zur Flora der Farn- und Samenpflanzen Hessens (Erste Fassung). Hrsg. Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessens (BVNH).

HESSISCHE LANDESANSTALT FÜR BODENFORSCHUNG (1989): Geologische Übersichtskarte von Hessen 1:300.000. 4. neu bearbeitete Auflage, Wiesbaden.

HESSISCHE LANDESANSTALT FÜR UMWELT (1974): Naturräumliche Gliederung von Hessen.

KARL, J. (1994): Formale und inhaltliche Anforderungen an die Landschaftsplanung. Teil 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in der Bebauungsplanung. Natur- und Landschaftsplanung 26 (6).

KAULE, G. (1991): Arten-und Biotopschutz. 2.Auflage- Stuttgart.

OBERDORFER, E: (1993): Süddeutsche Pflanzengesellschaften, Teil III. 2. Auflage. Stuttgart & New York.

- (1990): Pflanzensoziologische Exkursionsflora. 6. Auflage. Stuttgart

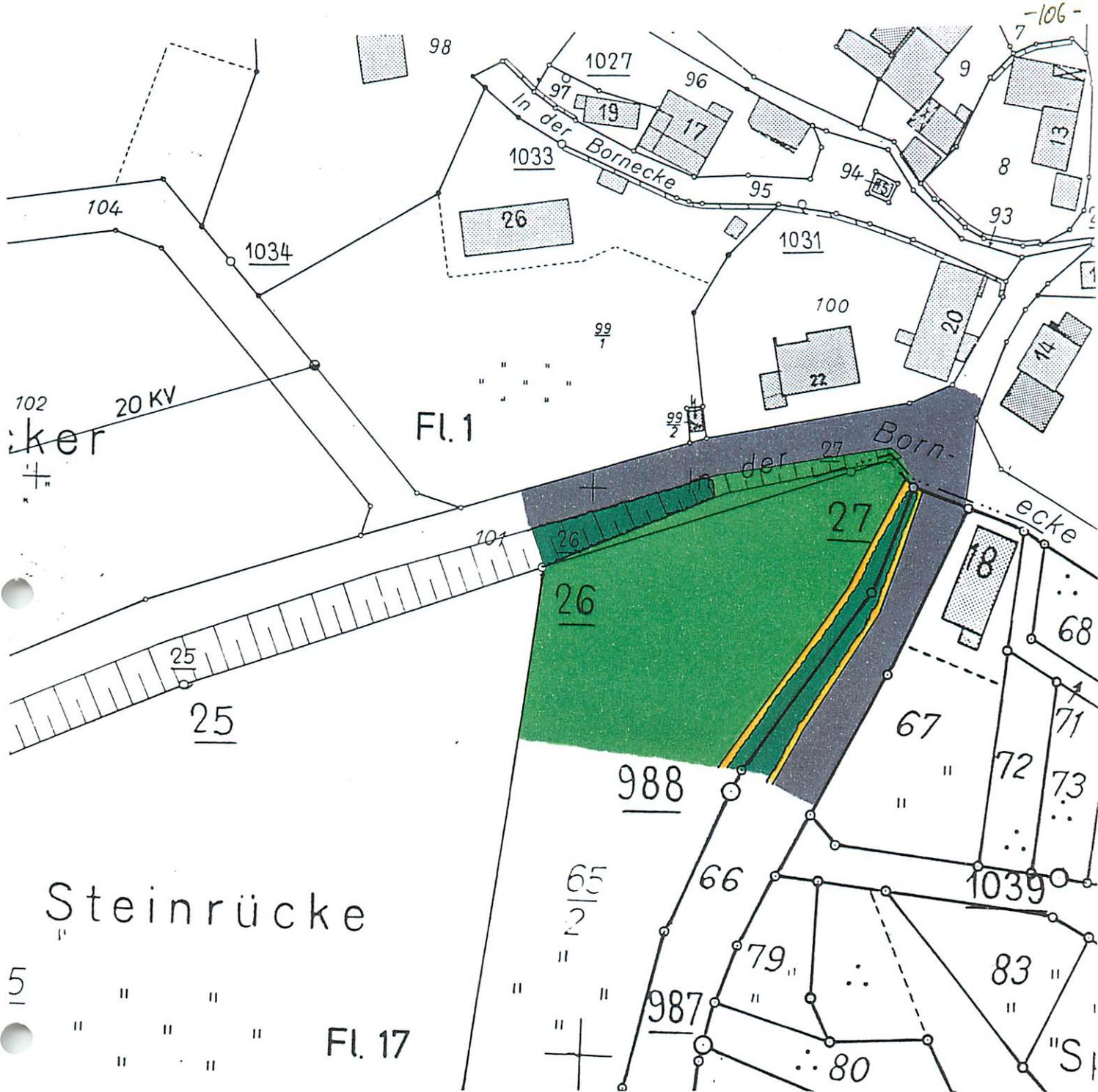
REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN (1995): Regionaler Raumordnungsplan für die Region Mittelhessen.

RIECKEN, RIES & SSYMANK (1994): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, H. 41. Kilda Verlag Greven.

Stadt Schotten, Stadtteil Breungeshain: Bebauungsplan "In der Bornecke"
Eingriffs- und Ausgleichsbilanz - Vegetation und Fauna

Bestand						Planung					
Nutzung, Biotoptyp	BW _i	Korr.	BW _{eff}	Fläche [m²]	BW _a	Erhalt, Entwicklung	BW _i	Korr.	BW _{eff}	Fläche [m²]	BW _a
Grünland frisch, intensiv	0,6		0,6	2200	1320	Gehölz (Erhalt)	1,2		1,2	800	960
Gehölz	1,2		1,2	800	960						
Teerweg	0		0	1100	0						
			0		0						
Plangebiet				4100	2280					800	960,0
						Bebauung	0,05		0,05	1470	73,5
						Freiflächen	0,15		0,15	980	147,0
						Verkehrsfläche:					
						geteert	0		0	850	0
						Eingriffsgebiet				4100	1181
Nutzung, Biotoptyp	BW _e	Korr.	BW _{eff}	Fläche [m²]	PW _a	Entwicklung	BW _e	Korr.	BW _{eff}	Fläche [m²]	BW _a
Grünland frisch, intensiv	0,6		0,6	4200	2520	Streuobstwiese	1,1		1,1	4200	4620
Kompensationsflächen					2520					4200	4620
Gesamtplanung - Wert, vorher					4800,0	Wert, nachher					5800,6

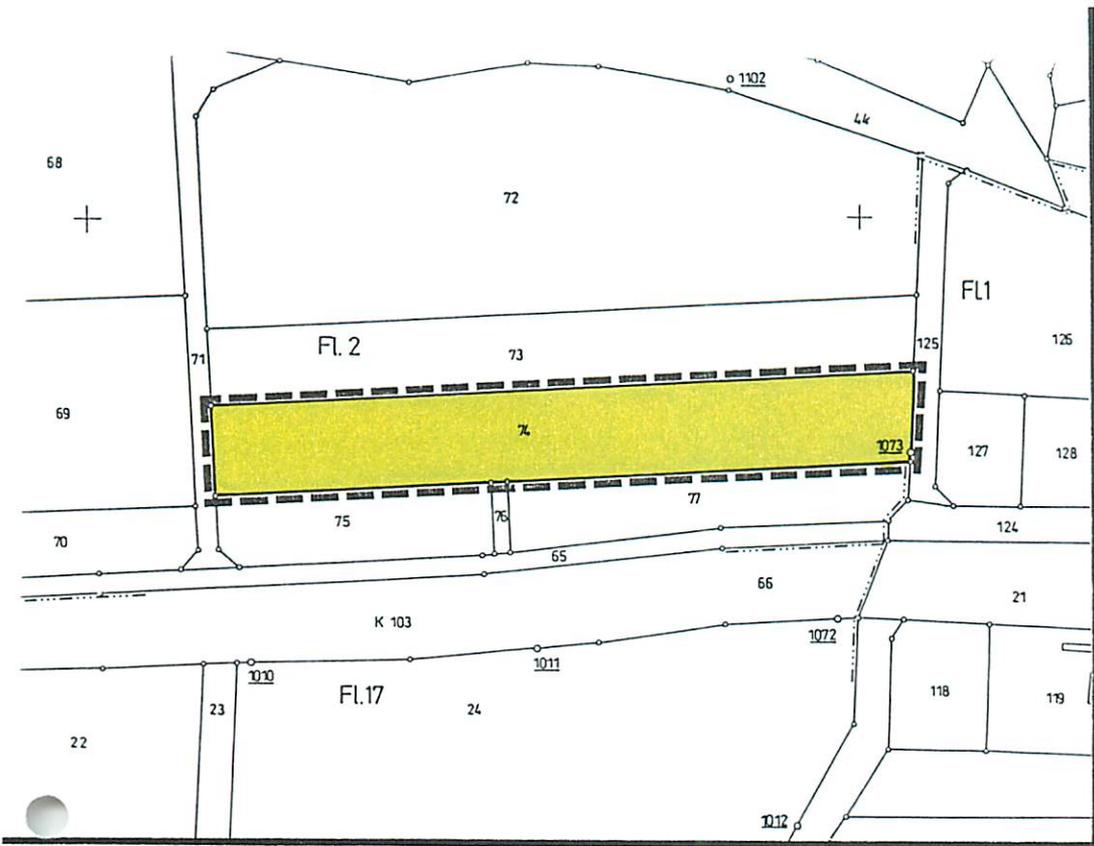
- 105 -



Biotoptypen des Plangebietes:



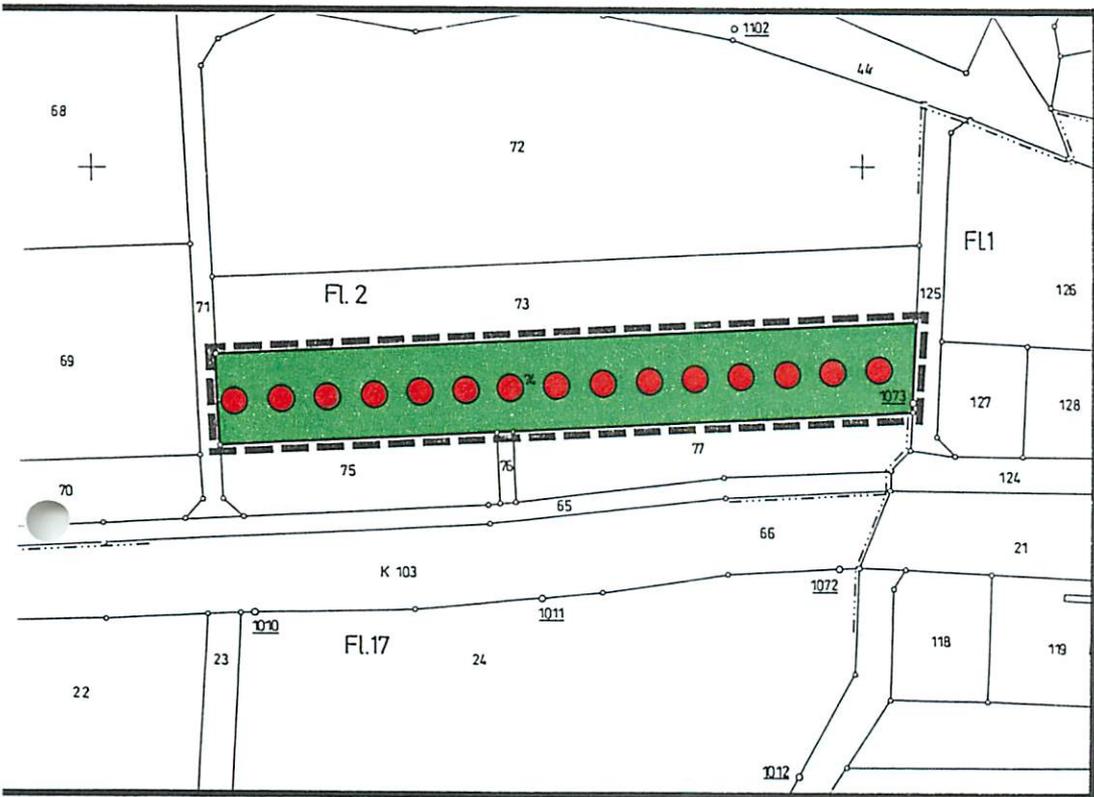
Stadt Schotten, Stt. Breungeshain	Datum: April 1998
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan	bearbeitet: Beermann
In der Bornecke	gezeichnet: Bell
Bestandskarte	Maßstab: 1: 1.000
PGS - Breiter Weg 114- 35440 Linden Tel. 06403 9503-0 Fax 06403 9503-30	



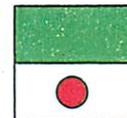
Bestand



Grünland



Planung



Grünland extensiv

Obstbaumpflanzungen



Stadt Schotten, Stt. Breungeshain
 Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan
 „In der Bornecke“
 Bestand/Planung

Stand: Entwurf
 Datum: 4/98
 Bearb.: M. Wolf
 B. Beermann
 gez.: Bell
 Maßstab: 1 : 2000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT * Büro Dipl. Geogr. H. Fischer
 Breller Weg 114 * 35440 Linden-Lelhgestern * Tel: 06403/9503-19 * Fax: 9503-30