

Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes

# 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mühlwiese" im Stadtteil Burkhardt der Stadt Schotten, Vogelsbergkreis

*-Begründung-*

(März 2003)



KETTER-EICHERT & HINZ

Architekten u. Landschaftsarchitekten

Großenbacher Tor 7  
36088 Hunfeld

Telefon (06652) 73 66 0  
Telefax (06652) 73 61 4

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN  
"MÜHLWIESE" IM STADTTEIL BURKHARDS  
DER STADT SCHOTTEN, VOGELSBERGBKREIS**

(März 2003)

---

**BEGRÜNDUNG - INHALT**

**A. GRUNDLAGEN**

1. **Veranlassung und Ziel**
2. **Beschreibung des Geltungsbereiches**
  - 2.1 Lage, Abgrenzung und Größe
  - 2.2 Topographie
  - 2.3 Nutzungen
3. **Vorgaben, Rahmenbedingungen**
  - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan
  - 3.2 Flächennutzungsplan
  - 3.3 Dorfentwicklung
  - 3.4 Prüfung der Umweltverträglichkeit

**B. STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

4. **Erschließung**
  - 4.1 Verkehrliche Erschließung
  - 4.2 Ver- und Entsorgung
5. **Bauliche Nutzung**
  - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Baugestaltung

**C. GRÜNORDNUNG UND LANDSCHAFTSPLANUNG**

6. **Natürliche Gegebenheiten**
  - 6.1 Naturräumliche Lage
  - 6.2 Geologie und Bodenverhältnisse
  - 6.3 Klima
  - 6.4 Potentiell natürliche Vegetation
  - 6.5 Hydrologie
7. **Biotop- und Nutzungsstrukturen**
8. **Bewertung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes**
9. **Geplante Eingriffe gem. HENatG**
  - 9.1 Eingriffsbilanz
  - 9.2 Potentielle Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
10. **Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege**
  - 10.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen
  - 10.2 Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen
  - 10.3 Ausgleichsmaßnahmen

## TEIL A GRUNDLAGEN

### 1. Veranlassung und Ziel

Burkhards ist seit 1972 einer von 15 Stadtteilen der Stadt Schotten und liegt 10 km südöstlich der Kernstadt. Der Ort hat ca. 600 Einwohner. Die konstante Einwohnerzahl zeigt keine größeren Abwanderungsschwankungen. Auch die verschiedenen Altersgruppen weisen eine ausgewogene Verteilung auf. Besonders die junge Generation sucht seit Jahren nach bebaubaren Flächen im Ort.

Auch momentan ist die Nachfrage nach Bauplätzen im Ortsgebiet noch immer ziemlich groß. Es existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1968. In diesem Bebauungsplan sind im südlichen Bereich noch mehrere Grundstücke unbebaut. Allerdings soll die Parzellierung so verändert werden, dass mehr Grundstücke dort entstehen und bebaut werden können. Im mittleren Bereich haben die einzelnen Grundstücke eine Tiefe von ca. 50 m und werden von 2 Seiten erschlossen. Hier soll die Möglichkeit bestehen auch eine zweite Bauzeile zu erschließen. Auch sind die Straßen im bereits bestehenden Baugebiet noch nicht vollständig ausgebaut.

Dies sind einige der Gründe für die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes. Die Neuaufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ist auch erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung zu regeln. Dabei sollen durch den Bebauungsplan Raum- und Gestaltungsvorstellungen in konkrete und nutzungsbestimmte Rechtsaussagen gefasst werden. Der Bebauungsplan stellt außerdem die Grundlage für den Vollzug der Planung dar.

### 2. Beschreibung des Geltungsbereiches

#### 2.1. Lage, Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Burkhards im Süden der Ortslage. Er beinhaltet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühlwiese" aus dem Jahr 1968, sowie die nördlich direkt angrenzenden Bereiche an der Nidder.

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes OVAG Gedern.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Gemarkung Burkhards in der Flur 7. Betroffen von der Planaufstellung sind die Flurstücke 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59/1, 59/2, 60, 62/3, 62/4, 63, 64, 65, 66, 67/3, 68/1, 68/3, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 71/1, 71/2, 71/3, 71/4, 72/3, 72/5, 72/9, 72/10, 73, 75, 76, 77. Ebenfalls betroffen sind die Wegeflurstücke 61, 70, 74, sowie 78/1 und 78/2 teilweise. Die Grenzen des Geltungsbereiches bilden somit im Nordwesten die Nidder, im Südwesten bzw. Westen die Straßen "Am Lindenhof" bzw. der Gänsweg, im Südosten bzw. Osten der Gederner Weg.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 3,5 ha.

#### 2.2 Topographie

Der nördliche, an die Nidder angrenzende Bereich ist als relativ eben zu beschreiben. Von dort aus steigt das Gebiet allmählich in Richtung Süden an. Das Gebiet ist insgesamt als bebaubar anzusehen.

#### 2.3 Nutzungen

Der größte Teil des Planungsgebietes ist bereits bebaut und es sind inzwischen Hausgärten angelegt. Der südliche, noch nicht bebaute Bereich des Gebietes ist als Weidefläche bzw. Wiesenfläche zu bezeichnen.

### 3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

#### 3.1 Regionalplan Mittelhessen 2000

Die betroffene Fläche ist im Regionalplan Mittelhessen bereits als Siedlungsfläche dargestellt, da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im seit März 1998 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Schotten ist die betroffene Fläche als gemischte bzw. Wohnbaufläche ausgewiesen.

#### 3.3 Dorfentwicklung

Burkhards ist seit 1994 Dorferneuerungsschwerpunkt.

#### 3.4 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Eine Verpflichtung zur Prüfung der Umweltverträglichkeit gem. UVPG vom 12.02.1990, zuletzt geändert am 27.07.2001 besteht für den vorliegenden Bebauungsplan nicht, da das Vorhaben der vorliegenden Planung zwar den Vorhabenskategorien der Anlage I zum UVPG entspricht ( Nr.18.7.2 ), der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche jedoch mit einer maximal neu überbaubaren Grundfläche von ca. 5.300 m<sup>2</sup> unterschritten wird.

## TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 4. Erschließung

#### 4.1 Verkehrliche Erschließung

Das geplante Wohn- bzw. Dorfgebiet ist vom Ortskern Burkhardts (der Hauptdurchgangsstraße "Niddergrund" aus) erreichbar über den "Gederner Weg bzw. über die Straße "Am Lindenhof". Das Gebiet kann also grundsätzlich über 2 von der Hauptverkehrsstraße Niddergrund abzweigenden Straßen erreicht werden.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über 3 parallel zur Hauptverkehrsstraße "Niddergrund" verlaufenden Straßen, die jeweils mit dem "Gederner Weg" bzw. über die Straße "Am Lindenhof" miteinander verbunden sind. Der "Gederner Weg" bleibt auch in Zukunft für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zur Verfügung.

Die im Norden des Planungsgebietes liegende Straße "Auf der Mühlwiese" ist momentan noch nicht ausgebaut. Der Gesamtquerschnitt dieser Straße beträgt 6,00 m, davon entfallen nach dem Ausbau

auf die Fahrbahn im Bitumen mit Rinne	4,50 m
auf den einseitig gepflasterten Gehweg	1,50 m

Um eine Verkehrsberuhigung und eine Durchgrünung dieser Straße zu erreichen, soll die Straße in der Ausbauplanung in Teilbereichen auf 3,50 m verengt werden. Die Engstellen werden durch Baumpflanzungen gekennzeichnet werden. Die genaue Lage dieser Engstellen wird erst in der Ausbauplanung festgelegt.

Die im mittigen Bereich des Planungsgebietes liegende Straße "Am Lindenhof" hat einen Gesamtquerschnitt von 9,00 m. Ein Streifen dieser Straße ist im Moment asphaltiert. Auf Wunsch der Bürger soll diese Straße in 9,00 m Breite ausgebaut werden. Angedacht ist hier

ein Gehweg von	1,50 m
ein Grünstreifen mit integrierter Parkzone von	1,80 m
ein asphaltierter Fahrstreifen mit Rinne von	4,50 m
ein Gehweg von	1,20 m

Angedacht ist, dass der Grünstreifen innerhalb der Straßenführung wechselt und in der Mitte der Straße eine platzartige Aufweitung entsteht.

Die genaue Festlegung der einzelnen Bereiche dieser Straße bleibt jedoch auch der konkreten Straßenplanung überlassen.

Im Süden des Planungsgebietes, dem Bereich der noch unbebaut ist, wird ebenfalls eine neue in Ost-West-Richtung verlaufende, vom Gederner Weg zur Straße "Am Lindenhof" führende Erschließungsstraße angelegt. Sie verläuft auf dem jetzigen "Oberen Mühlwiesenweg".

Die Straße erhält einen Querschnitt von 7,00m, davon entfallen

auf die Fahrbahn im Bitumen mit Rinne	4,50 m
auf den einseitig gepflasterten Gehweg	1,50 m
auf einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen	1,00 m

Die 3 nördlichen Grundstücke werden über jeweils 4,00 m breite Stichstraßen erschlossen.

#### 4.2 Ver- und Entsorgung

##### 4.2.1 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes OVAG Gedern. Die Schutzgebietsverordnung wird beachtet.

Die Versorgung der bereits bestehenden Bebauung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die städtische Wasserversorgungsanlage.

Die Wasserleitungen in den Straßen "Auf der Mühlwiese" bzw. "Am Lindenhof" und im Gänsweg wurden in den Jahren 1995/96 verlegt. Auch der Anschluß der im Süden des Planungsgebietes geplanten Bauzeilen an die Wasserversorgungsanlage ist in jedem Fall möglich.

##### 4.2.2 Abwasserableitung und -behandlung:

Die im Stadtteil Burkhardts anfallenden häuslichen Abwässer werden der vorhandenen Kläranlage in Burkhardts (für die Niddergrund - Gemeinden) zugeleitet und dort gereinigt.

Der Kanal ist bereits in den Straßen "Auf der Mühlwiese" bzw. "Am Lindenhof" verlegt. Die bestehenden Kanaltrassen sind im Plan dargestellt. Für die im Süden geplante neue Erschließungsstraße wird noch ein Abwasserentwurf angefertigt. Grundsätzlich ist nicht mit Schwierigkeiten bei den Entwässerung zu rechnen.

Ein Kanalisationsentwurf, der die neu geplanten Grundstücke berücksichtigt, liegt noch nicht vor.

##### 4.2.3 Sonstiges:

Im direkten Planungsbereich sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden. Wasserwirtschaftlich relevante Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

Nach dem Altablageungskataster der Hess. Landesanstalt für Umwelt sind keine Altablageungsstandorte in diesem Bereich bekannt.

Das Dachflächenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Es muß in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt werden. Ein Überlauf ist jedoch möglich.

## **5. Bauliche Nutzung**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der nördliche Bereich des Planungsgebietes, der direkt an die Nidder angrenzt, und der Bereich der direkt an die Straße "Mühlwiese" angrenzt, sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Bebauungsplan erhalten beide Gebiete die Ausweisung MD gem. § 5 BauNVO, da sich noch landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe innerhalb dieses Bereiches befinden. Im Bereich des MD an der Nidder befindet sich eine "Fläche für den Gemeinbedarf". Auf dieser Fläche wurde bereits im Rahmen des Anbaus an das Dorfgemeinschaftshaus ein Parkplatz angelegt. Zur Erschließung des Dorfgemeinschaftshauses wurde eine Fußgängerbrücke über die Nidder gebaut.

Die restlichen Bereiche des Planungsgebietes werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen, da sich dort überwiegend Wohnbebauung entwickeln soll bzw. schon entwickelt hat. Die Fläche, auf der das Feuerwehrgerätehaus entstanden ist, ist als "Fläche für den Gemeinbedarf" dargestellt, der bestehende Kinderspielplatz ist ebenfalls ausgewiesen.

Die GRZ ist in den als MI ausgewiesenen Bereichen mit 0,4 angegeben. In den WA-Bereichen wurde eine GRZ von 0,35 bzw. 0,4 angegeben. Diese Werte sind bei den vorgegebenen Grundstücksgrößen als ausreichend anzusehen.

Die GFZ ist im MD mit 0,6 angegeben, im WA liegt die GFZ zwischen 0,5 und 0,6.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Baugestaltung**

Im gesamten Planungsgebiet können durch die Änderung des Bebauungsplanes Bauplätze neu entstehen.

Im südlichen Bereich, erschlossen durch den „Oberen Mühlwiesenweg“ und zusätzliche Sticherschließungen entstehen 7 Grundstücke neu. Nördlich des „Oberen Mühlwiesenweges“ entstehen 2 Grundstücke neu und für 3 Grundstücke können zusätzliche überbaubare Flächen, die vom „Oberen Mühlwiesenweg“ aus erschlossen werden, geschaffen werden. Spätere Grundstücksteilungen sind durchaus möglich. Auch südlich des „Mühlwiesenweges“ werden zusätzliche überbaubare Flächen auf bereits bestehenden Grundstücken geschaffen. 2 zusätzliche Grundstücke entstehen nördlich des „Mühlwiesenweges“

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind dargestellt und werden, im Gegensatz zum alten Bebauungsplan bestimmt durch Baugrenzen, nicht mehr durch Baulinien.

Grundsätzlich sind die überbaubaren Flächen auf den noch nicht bebauten Grundstücken größer dargestellt als die GRZ eine Überbauung zuläßt, dadurch bleibt dem Grundstückseigentümer eine größere Freiheit bei der Wahl seiner Gebäudestellung. Die Hauptfirstrichtung soll parallel zum Hang erfolgen.

Auch auf die Angabe der Zahl der max. Vollgeschosse wird verzichtet, da aus städtebaulichen Gründen die Angabe der Gebäudehöhen wichtiger erscheint. Die maximale Traufhöhe für

entstehende Wohnhäuser darf im WA 2 (bedingt durch stärkeren Hang) talseitig 6,50 m, bergseitig 4,50 m nicht überschreiten. Für Wohnhäuser ermöglichen diese Zahlenwerte neben dem Hauptgeschoß den Ausbau eines talseitigen Kellergeschosses und den Bau eines Drempels (Kniestocks).

Im WA 1 darf die Gebäudehöhe 6,50 m nicht überschreiten. Dies ist bedingt durch die Angabe im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan. Eine Drempelhöhe wird nicht angegeben, grundsätzlich ist der Bau eines Drempels jedoch möglich.

Die Dachneigung für Wohnhäuser sowie für Garagen und Nebengebäude beträgt 36° bis 45°. Erlaubt sind in das Ortsbild passende Dachformen wie Satteldächer und Krüppelwalmdächer. Flachdächer für Garagen sind als Ausnahme nur dann möglich, wenn sie begrünt werden.

Auch Gauben waren im alten Bebauungsplan nicht erlaubt. Sie sollen durch die Bebauungsplanänderung ebenfalls erlaubt werden. Gauben können in verschiedenen Formen (z.B. Schlep-, Giebel-, Walm- und reine Dreiecksgauben) ausgebildet werden. Allerdings soll ihre Länge max. die Hälfte der Dachlänge betragen, Einzelgauben sollen eine Länge von 4,00 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Dachgauben ist 1/3 der Dachhöhe bzw. 1,50 m üblich. Nur für reine Dreiecksgauben ist eine Sonderregelung möglich.

Um überhohe Gebäude zu vermeiden, sind für alle Einzelgebäude max. Firsthöhen angegeben.

## C. GRÜNORDNUNG UND LANDSCHAFTSPLANUNG

### 6. Natürliche Gegebenheiten

#### 6.1 Naturräumliche Lage

Das hier betr. Planungsgebiet liegt in der als " westlicher hoher Vogelsberg " bezeichneten Teileinheit des " hohen Vogelsberges " .

#### 6.2 Geologie und Bodenverhältnisse

Geologisches Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind hier basaltische Gesteine bzw. vulkanische Bildungen.

Als Bodentyp dominieren Braunerden mit hohem Basengehalt, örtlich auch Ranker-, Regosol-Braunerden. Die Bodenart wird hier überwiegend von lehmigem Schluff bis sandig tonigem Lehm, meist skeletthaltig, bestimmt .

#### 6.3 Klima

Das Planungsgebiet liegt regionalklimatisch betrachtet innerhalb kontinentaler Klimabereiche und ist klimatisch zum westlichen Mitteldeutschland zu zählen.

Kleinklimatisch weist das betr. Planungsgebiet eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet auf (unbebaute Grünlandflächen).

#### 6.4 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation des Planungsgebietes wird durch einen typischen Perlgras - Buchenwald, örtlich mit Hainsimsen - Perlgras - Buchenwald (vgl. Bohn, 1981) bestimmt.

Als standortgerechte Gehölze sind hier u. a. zu nennen:

##### Bäume:

Buche, Stieleiche, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Feldahorn, Salweide, Bergahorn,

##### Sträucher:

Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Schw. Holunder, Brombeere, Kreuzdorn, Brombeere, Himbeere, rote Heckenkirsche, Stachelbeere, Waldrebe

Als Ersatzgesellschaften treten bei fehlender Nutzung Weißdorn - Schlehengebüsche und / oder nitrophile Säume auf ( vgl. Bohn, 1981).

## 6.5 Hydrologie

### Grundwasser

Die mittlere Grundwasserergiebigkeit im Planungsgebiet liegt mit 15 - 50 l/sec. mittlerer Ergiebigkeit pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk im mittleren bis hohen Bereich. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist aufgrund durchlässiger Grundwasserleiter und geringmächtiger Deckschichten als mittel zu beschreiben. (vgl. Landesamt für Bodenforschung, 1987).

### Oberflächengewässer

Innerhalb des direkt betr. Planungsgebietes sind keine Oberflächengewässer zu beschreiben. Im Randbereich des Planungsgebietes verläuft das Fließgewässer " Nidder " .

## 7. Biotop- und Nutzungsstrukturen

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Stadtteiles Burkhardts der Stadt Schotten, hier am südwestlichen Ortsrand des Stadtteiles. Es handelt sich zum überwiegendem Teil um bereits bebaute Bereiche mit entspr. Hof- und Freiflächen als Nutz- u./o. Ziergarten . Die nicht bebauten Teilflächen werden vorwiegend als Wiese u./o. Weide genutzt. Der Gehölzbestand des Planungsgebietes umfasst vor allem Obstbäume in den privaten Hausgärten, diverse z.T. sehr markante Laubbäume, Hecken, Gebüsche und Strauchgruppen, vorwiegend aus Ziersträuchern. Darüber hinaus ist ein umfangreicher Nadelgehölzbestand in den privaten Hausgärten zu beschreiben. Am nördlichen bzw. nordwestlichen Rand des Planungsgebietes verläuft das Fließgewässer Nidder mit einem gewässerbegleitendem Gehölzsaum aus Erlen und Weiden.

Während im Süden bzw. Südwesten des Planungsgebietes vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen, befindet sich im Norden und Osten bereits vorhandene Bebauung mit Einzelhausbebauung und landwirtschaftlichen Höfen, z.T. mit entspr. Nutz- u. Hausgärten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im einzelnen folgende Biotop- u./o. Nutzungstypen betroffen ( vgl. auch der Plandarstellung " Bestand " ) :

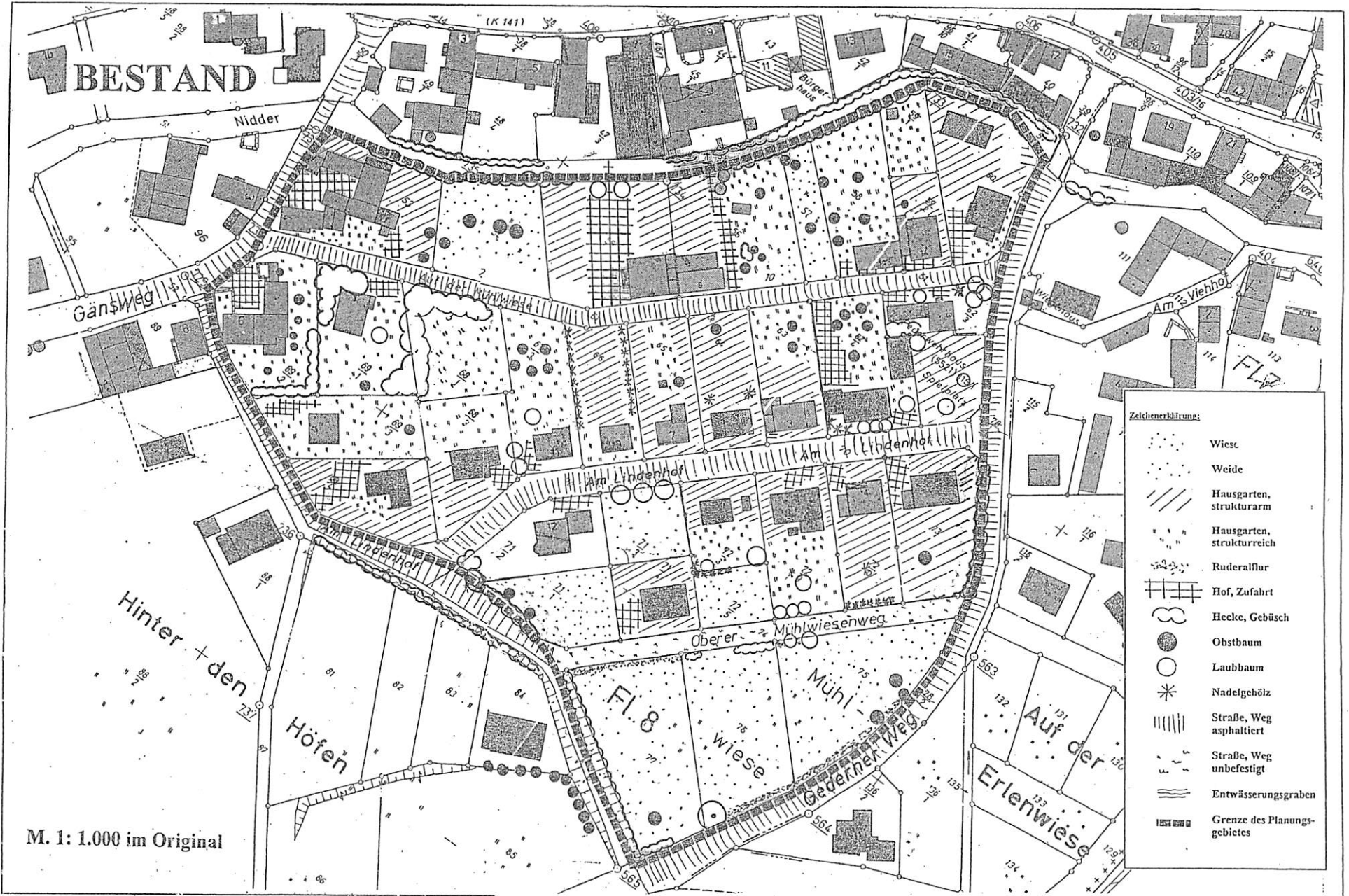
- ca. 5.200 m<sup>2</sup> Weide, punktuell mit Obstbäumen, intensiv genutzt,

- ca. 3.400 m<sup>2</sup> Wiese, z.T. mit Obstbaumbestand, hier z.T. auch Neuanpflanzungen,

- ca. 4.200 m<sup>2</sup> vorh. Bebauung, Wohnhäuser, z.T. auch Scheunen und sonstige Nebengebäude

- ca. 2.900 m<sup>2</sup> Zufahrten, Hofflächen, vorwiegend vollflächig versiegelt,

- ca. 2.400 m<sup>2</sup> Hecke, Gebüsch, vorwiegend in den Böschungs- u/o. Randbereichen der Wege, z.T. sehr dichte Bestände aus Bäumen und Sträuchern, vor allem mit Quercus robur, Prunus avium Salix div.spec., Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Populus nigra, Corylus



**BESTAND**

(K 147)

Nidder

Gänsweg

Am Viehho

Am Lindenho

Oberer Mühlwiesenweg

Hinter + den Höfen

Fl. 8

Mühlwiese

Erlenwiese

**Zeichenerklärung:**

- Wiese
- Weide
- Hausgarten, strukturarm
- Hausgarten, strukturreich
- Ruderalflur
- Hof, Zufahrt
- Hecke, Gebüsch
- Obstbaum
- Laubbaum
- Nadelgehölz
- Straße, Weg asphaltiert
- Straße, Weg unbefestigt
- Entwässerungsgraben
- Grenze des Planungsgebietes

M. 1: 1.000 im Original

avellana, Sambucus nigra, Cornus sanguinea, .... , in Teilbereichen auch Einzelbäume ohne Strauchschicht, z.T. Nadelbäume

- ca. 8.900 m<sup>2</sup> strukturreiche Hausgärten, Nutzgärten, Blumenrabatten,

- ca. 8.500 m<sup>2</sup> strukturarme Hausgärten, vorwiegend Rasenflächen und Ziergehölze, mit hohem Koniferenanteil

- ca. 1.000 m<sup>2</sup> Straße, asphaltiert, in Teilbereichen mit Bankett

- ca. 500 m<sup>2</sup> Weg, unbefestigt, wassergeb. Decke

## 8. Bewertung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes

Für das hier betroffene Planungsgebiet kann zusammenfassend festgestellt werden, daß für die überwiegenden Teile des Planungsgebietes keine besondere Bedeutung u./o. Empfindlichkeit sowohl des Naturhaushaltes als auch Landschaftsbildes beschrieben werden kann:

### Lebensbedingungen der Pflanzen - und Tierwelt

Die Bedeutung der verschiedenen Hausgärten als Lebensraum für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere ist als gering einzustufen, wobei hier jedoch zwischen strukturreichen und strukturarmen Hausgärten zu differenzieren ist. Hier trägt vor allem auch der Gehölzbestand in Teilbereichen zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung bei.

Als naturschutzfachlich bedeutender sind die betroffenen Grünlandflächen, Brachflächen sowie zusammenhängenden Gehölzbestände zu bewerten.

### Landschaftsbild und Erholungswert

Eine besondere Bedeutung des Landschaftsbildes sowie des Erholungswertes kann aufgrund der hier vorh. Strukturen und Nutzungen in weiten Teilen des betr. Planungsgebietes beschrieben werden, wobei sich besondere Empfindlichkeiten gegenüber Beeinträchtigungen auch aufgrund der hier bestehenden Ortsrandlage ergeben. Charakteristisch für das Landschaftsbild sind hier vor allem die verschiedenen Gehölzbestände.

### Naturhaushalt und Lokalklima

Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima sind ohne besondere Bedeutung und weisen neben einer allgemeinen Empfindlichkeit des Naturhaushaltes gegenüber den mit einer Bebauung u. Flächenversiegelung einhergehenden Beeinträchtigungen keine besonderen Empfindlichkeiten auf.

## 9. Geplante Eingriffe gemäß Hess. Naturschutzgesetz

### 9.1 Eingriffsbilanz

Nach § 5 HENatG liegt ein Eingriff vor, wenn der Naturhaushalt, die Lebensbedingungen der Pflanzen- u. Tierwelt sowie das Landschaftsbild, der Erholungswert oder das örtliche Kleinklima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können Belastungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes vor allem in Form von Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und allgemeine Versiegelung vorbereitet werden, wobei sich Eingriffe sowohl durch das Vorhaben der gepl. Bebauung mit entspr. baulichen Anlagen als auch durch den erforderlichen Baubetrieb, ggfs. über mehrere Jahre sowie nicht zuletzt durch die spätere Nutzung ergeben können.

Aufgrund der gepl. Aussagen und Festsetzungen des vorliegenden B-Planentwurfes kann festgestellt werden, daß ca. 5.300 m<sup>2</sup> bisher unversiegelte Fläche neu überbaut und damit vollständig versiegelt werden können. Weitere ca 980 m<sup>2</sup> Fläche werden durch die gepl. Verkehrsflächen neu versiegelt. Darüber hinaus werden durch die Neuanlage von Zufahrten, Stellplätzen und entspr. Nebenflächen weitere Flächen in ihrer Struktur und Beschaffenheit vollständig verändert.

Zusätzlich sind Veränderungen durch An - und Umbauten innerhalb des Bestandes möglich.

### 9.2 Potentielle Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Durch die o.a. Eingriffe verbunden mit der Anlage des gepl. Wohn-, in Teilbereichen auch Dorfgebietes sind folgende Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten:

### Lebensbedingungen der Pflanzen- und Tierwelt

Die Lebensbedingungen der Pflanzen - und Tierwelt werden durch das gepl. Vorhaben beeinträchtigt. In Anspruch genommen und versiegelt und damit vollständig zerstört werden hier vorwiegend bisher intensiv genutzte Wiesen- und Weideflächen. Auch das unmittelbare Umfeld der betr. Flächen, z.T. mit umfangreichen Gehölzbeständen kann durch das gepl. Vorhaben beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf die Lebensbedingungen der Pflanzen- u. Tierwelt sind somit hier zu erwarten.

### Naturhaushalt, Boden- u. Wasserhaushalt

Durch die mit den gepl. Bauvorhaben verbundenen vollständigen Flächenversiegelungen ist eine allgemeine Veränderung der Bodenstruktur und Beeinträchtigung wichtiger Bodenfunktionen in den unmittelbar überbauten Bereichen zu erwarten. Darüber hinaus wird das natürliche Wasserspeichervermögen des Bodens hier verringert. Mögliche Infiltrationsflächen gehen verloren. Gleichzeitig besteht die Gefahr einer Vergrößerung und



Beschleunigung des direkten Oberflächenabflusses und damit eine potentiell erhöhte Belastung der Vorfluter.

Insgesamt werden die überbauten und versiegelten Flächen dem Naturhaushalt vollständig entzogen.

#### Lokal- und Kleinklima

Neben ggfs. klein- bzw. mikroklimatisch wirksamen Temperaturerhöhungen im bebauten Bereich sind weitere Auswirkungen auf das Lokal- u. Kleinklima nicht zu erwarten.

#### Landschaftsbild und Erholungswert

Das gepl. Vorhaben wird sich auf das Landschaftsbild auswirken, da hier Flächen in Anspruch genommen werden, die aufgrund ihrer Biotopstrukturen, verbunden mit einer Lage am Ortsrand des Ortsteiles Burkards eine wichtige Bedeutung für das Landschaftsbild aufweisen, wobei die für das Landschaftsbild besonders bedeutsamen Gehölzbestände in großem Umfang erhalten werden.

### 10. Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege beziehen sich vorwiegend auf die geplante Neubebauung. Innerhalb der vorh. Bebauung können die beschriebenen Maßnahmen im Einzelfall als Empfehlung betrachtet werden.

#### 10.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

Im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung wurde seitens der Stadt Schotten eine Standortuntersuchung, u.a. im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung, durchgeführt. Das hier betr. Planungsgebiet wurde als Standort für das gepl. Wohngebiet ausgewählt, da im Vergleich mit anderen Standortalternativen im Ortsteil Burkards hier die geringsten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Eine Vermeidung der vorgesehenen Eingriffe kann nur durch den Verzicht auf das gepl. Vorhaben erfolgen. Dieser Verzicht ist jedoch aufgrund der in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführten Zielvorstellungen zur Notwendigkeit der gepl. Siedlungsflächenausweisung nicht möglich (vgl. hier Kap. 1 der Begründung).

#### 10.2 Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen

##### 10.2.1 Erhalt wertvoller Biotopstrukturen

Die innerhalb des Planungsgebietes vorh. Gehölzbestände werden erhalten und in die Neuplanung integriert. Im Bereich der vorhandenen Bebauung finden aufgrund des Bebauungsplanes keine Veränderungen statt. Entlang der Nidder wird ein 5,00 m breiter Streifen von weiteren Nutzungen freigehalten. Die Unterhaltung dieser Flächen erfolgt durch eine einmal jährliche Mahd.

Im Bebauungsplan erfolgen entspr. Festsetzungen zum Erhalt und Schutz der o.a. Biotopstrukturen.

##### 10.2.2 Begrenzung der baulichen Nutzung

Die betr. Grundstücksflächen werden nur in Teilbereichen baulich genutzt, wobei eine direkte Überbauung von 40 % bzw. 35 % der betr. Grundstücksflächen vorgesehen ist.

Im Bebauungsplan erfolgt gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB eine entspr. Festsetzung.

##### 10.2.3 Landschaftsgerechte Gestaltung der Gebäude

Die gepl. Gebäude und baulichen Anlagen werden der hier bestehenden landschaftl. Situation angepasst, vor allem durch...

... situations- bzw. landschaftsangepasste Dimensionierung der baulichen Anlagen,  
... Einsatz und Verwendung flächen- und energiesparender Bauweisen,  
... zurückhaltende und sensible Farb- und Materialwahl.

Ungegliederte Fassadenflächen werden durch Rank- u./o. Kletterpflanzen gestaltet. Hier gilt, dass pro 10 m<sup>2</sup> nicht durch Türen u./o. Fenster gegliederte Fassadenfläche eine Rank- u./o. Kletterpflanze vorzusehen ist.

Im B-Plan erfolgt eine entspr. Festsetzung.

##### 10.2.4 Verwendung von Koniferen

Eine Verwendung von Koniferen erfolgt nur als Solitär.

Im B-Plan wird eine entspr. planungsrechtliche Festsetzung getroffen.

##### 10.2.5 Baumpflanzungen im öffentl. Straßenraum

In den neu anzulegenden bzw. zu gestaltenden Erschließungsstraßen werden kleinkronige Laubbäume als Hochstämme (3 x v., m. B. STU 16-18) gepflanzt, wobei als zu pflanzende Art Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn) aufgrund seiner guten Eigenschaften als kleinkroniger Straßenbaum empfohlen wird. Darüber hinaus ist die Pflanzung von Sorbus aria (Mehlbeere) und Crataegus 'Carrierei' möglich.

Im Bebauungsplan wird für die gepl. Bepflanzung ein Pflanzgebot festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB), wobei eine Standortbindung nicht erfolgt.

### 10.2.6 Anlage einer freiwachsenden Hecke zur äußeren Eingrünung

Am südöstlichen Rand des Planungsgebietes wird zur Abgrenzung und zum Übergang zur freien Landschaft eine mindestens 3 m breite freiwachsende Hecke aus Arten der hier pot. nat. Vegetation angelegt.

Gepflanzt werden Heister 150/175 und zweimal verpflanzten Sträuchern 60/100, wobei je 100 m<sup>2</sup> 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen sind.

Verwendet werden im einzelnen folgende Arten:

#### Bäume:

Buche, Bergahorn, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Feldahorn, Salweide, Zitterpappel, Hängebirke, Eberesche

#### Sträucher:

Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Schw. Holunder, Brombeere, Kreuzdorn, Brombeere, Himbeere, Faulbaum

Die Anpflanzung erfolgt auf den hier betr. privaten Grundstücksflächen.

Im Bebauungsplan wird für die gepl. Gehölzpflanzung eine entspr. Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Im B-Plan werden entspr. Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

### 10.2.7 Baumpflanzungen

Je 100 m<sup>2</sup> überbauter und / oder versiegelter Grundstücksfläche wird jeweils 1 standortgerechter Obstbaum (H., ab 7 cm Stammumfang) oder sonstiger, ggfs. kleinkroniger Laubbaum (H., 3xv., m.B., 14-16) gepflanzt, wobei pro Grundstücksfläche mindestens ein in seiner Entwicklung die Firsthöhe des Gebäudes überragender Laubbaum gepflanzt werden sollte.

Die anzupflanzenden Obstgehölze und Laubbäume sollten landschaftstypisch und standortgerecht sein. Um den unterschiedlichen Ansprüchen der privaten Gartengestaltung Rechnung zu tragen, bleibt die Auswahl der zu verwendenden Arten im einzelnen dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen.

Im B-Plan wird ein Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

### 10.3 Ausgleichsmaßnahmen

Nicht innerhalb des Planungsgebietes auszugleichen ist die vollständige Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen im Bereich der maximal neu überbaubaren Flächen (ca. 5.300 m<sup>2</sup>) sowie der neu hergestellten Erschließungsstraße "Mühlwiesenweg" (780 m<sup>2</sup>) und 2 Erschließungsstichen (ca. 200 m<sup>2</sup>), wobei aufgrund der Eingriffsbedeutung und -wirkung unter Berücksichtigung der Ausgangssituation ein Ausgleichsbedarf von 1:1 für die gepl. vollständige Flächenversiegelung in Ansatz gebracht wird.

Als externe Ausgleichsmaßnahme für die o.a. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden auf dem Flurstück 27 / 0 der Flur 9, Gemarkung Schotten Maßnahmen des Naturschutzes durchgeführt. Der hier bisher vorhandene Nadelwaldbestand (Kiefern Stangenholz mit Fichte) wird gerodet und die betr. Fläche entbuscht. Ziel ist hier die Entwicklung eines Trockenrasens mit Wacholder.

Als private Ausgleichsmaßnahme für die vollständige Versiegelung durch die maximal mögliche Überbauung im Bereich privater Grundstücksflächen werden 5.300 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Als öffentliche Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung durch den Neubau von Straßen im öffentlichen Bereich werden 980 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Einzelheiten zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahme werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Schotten und der Unteren Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises geregelt.

---

#### Aufgestellt:

KETTER-EICHERT & HINZ  
Architekten u. Landschaftsarchitekten

Magistrat der  
Stadt Schotten

Hünfeld, 30.06.2003

Schotten, 30.06.2003

**KETTER-EICHERT & HINZ**  
Architekten u. Landschaftsarchitekten  
Tel.: 06652/73660 Fax 06652/73614  
31088 Hünfeld/Großerbacher Tor 7

.....  
Ketter-Eichert, Hinz

.....  
Zimmermann, Bürgermeister