

STADT SCHOTTEN

Vogelsbergkreis

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

für das Gebiet

"HEEGACKER II"

im

STADTTEIL BUSENBORN

Ing. Büro Buhle
Am Heiligen Kreuz 10

63667 Nidda 1

Am Heiligen Kreuz 10
63667 Nidda

Telefon 06043-9600-0
Telefax 06043-960033

Betr.: Bauleitplanung der Stadt Schotten, Vogelsbergkreis

**hier : Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Heegacker"
im Stadtteil Busenborn**

B E G R Ü N D U N G

=====

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß zur Aufstellung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Flächennutzungsplan
4. Bodenordnungsverfahren
5. Größe und Aufteilung des Baugebietes
6. Nutzungsfestsetzungen
 - 6.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 6.2 Mischgebiet
 - 6.3 Gewerbegebiet
 - 6.4 Verkehrsflächen
 - 6.5 Verkehrsgrünfläche / öffentliche Grünfläche
 - 6.6 Obstbaumwiese
 - 6.7 Frischwiese
7. Bauweise und Grundstücksgrößen
 - 7.1. Bauweise
 - 7.2. Grundstücksgröße
8. Dachgestaltung
9. Nebenanlagen
10. Garagen und Einstellplätze
11. Freiflächengestaltung
12. Vorhandene Vegetationsstrukturen
13. Erläuterung zum integrierten Landschaftsplan
14. Ver- und Entsorgung
 - 14.1 Wasserversorgung
 - 14.2 Kanalisation
 - 14.3 Elektroversorgung
15. Baukosten
16. Änderung des Entwurfes nach der 1. Offenlage
17. Ergebnis der 2. Offenlage

- Anlage: A) Biotopwertverfahren zur Ermittlung der erforderlichen
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
B) Pflanzensoziologische Erhebung

1. Anlaß zur Aufstellung

Ein Teil des Geltungsbereiches wurde mit der Genehmigung (16. Sept. 70) des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes "Heegacker und Unter dem Dorf" in der Vergangenheit als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen gesetzlichen Vorgaben und neuen städtebaulichen Erwägungen. Die Stadt Schotten möchte nun für die weitere Bebauung des Gebietes entsprechende überarbeitete baurechtliche Vorgaben festsetzen, um für die Zukunft eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Baugebietes zu sichern. Gleichzeitig sollen in diesem Bereich im geringen Umfang zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um die Umnutzung von vorhandenen, ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden, die bereits von Gewerbebetrieben genutzt werden bzw. genutzt werden sollen.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Stadtteil Busenborn liegt Luftlinie ca. 4 km östlich der Kernstadt Schotten im Eichetal. Von Schotten aus ist der Stadtteil über die Kreisstraße K 104 zu erreichen. Der Eichelbach verläuft am südöstlichen Ortsrand in Richtung Südwesten. Er tangiert dabei den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Nordosten durch die an die Mühlbergstraße angrenzenden Kleingärten
- im Südosten durch den Eichelbach
- im Südwesten durch die vorhandene Ortslage
- im Nordwesten durch die Eichetalstr. (K 104)

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke:

Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Busenborn

Flur 1: Flurstücks-Nr.
48, 42, 41, 40/2, 40/1, 40/3, 40/4, 136, 137,
138, 139, 43/4, 43/1, 140, 141, 142, 143/3,
44/4, 44/5, 45, 46/5, 46/8, 47/1, 47/5, 47/6,
47/10, 47/13, 47/14, 69, 135 und 134 (teilweise)

Flur 2: Flurstücks-Nr. 28/1 (teilweise)

Zusätzlich wird für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken Flur 2, Flurstücks-Nr. 60 und Flur 3, Flurstücks-Nr. 63 ein separater Geltungsbereich festgelegt. Auch diese Grundstücke liegen in der Gemarkung Busenborn.

Der Geltungsbereich für den eigentlichen Bebauungsplan, hat eine Größe von ca. 4,39 ha. Ein Teil des Geltungsbereiches ist bereits bebaut. Der zusätzlich für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen festgelegte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,34 ha.

3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zum größten Teil in dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 25.05.75 enthalten. Nur die zusätzlich vorgesehenen Gewerbeflächen gehen zum Teil über die Grenzen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes hinaus.

Bei der sich derzeit in Aufstellung befindenden Überarbeitung werden diese Flächen entsprechend in den Plan eingearbeitet. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß nach Abschluß beider Bauleitplanverfahren die Übereinstimmung der Pläne gegeben ist. Auch der Landschaftsplan für die Stadt Schotten weist das entsprechende Gelände als Baufläche aus.

4. Bodenordnungsverfahren

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bereits parzelliert. Ein Bodenordnungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

5. Größe und Aufteilung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des eigentlichen Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 4,39 ha. Diese teilen sich in folgende bestehende und geplante Nutzungen auf:

bestehende Nutzung

Allgemeines Wohngebiet	2,020 ha	=	46,02 %
Mischgebiet	0,390 ha	=	8,88 %
Verkehrsfläche	0,840 ha	=	19,13 %
Landwirtschaftlich genutzte Fläche	1,140 ha	=	25,97 %

geplante Nutzung

Allgemeines Wohngebiet	2,020 ha	=	46,02 %
Mischgebiet	0,390 ha	=	8,88 %
Gewerbegebiet	0,420 ha	=	9,57 %
Verkehrsfläche	0,840 ha	=	19,13 %
Obstbaumwiese	0,278 ha	=	6,33 %
Extensivwiese	0,442 ha	=	10,07 %

6. Nutzungsfestsetzungen

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Nutzungsfestsetzungen getroffen:

6.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 2 Bauflächen vorhanden, für die "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt wurde. Von den Grundstücken in den Baugebietsflächen ist bereits ein Großteil bebaut. Insgesamt sind noch 5 Baugrundstücke vorhanden, die nicht bebaut sind. Bei einem Grundstück ist noch eine Teilung möglich, so daß etwa 6 Wohngebäude errichtet werden könnten.

Für beide Bauflächen wurde eine zweigeschossige Bauweise festgelegt.

	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zweigeschossige Bebauung	0,3	0,6

Die mögliche Ausnutzung liegt somit unter den Vorgaben der BauNVO. Es sollte jedoch eine Anpassung an die vorhandene Bebauung geschaffen werden, so daß dies durchaus als beabsichtigt anzusehen ist.

6.2 Mischgebiet

Im Übergangsbereich zwischen dem "Allgemeinen Wohngebiet" und den geplanten Gewerbebereichen, wurde eine Baufläche als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht auch der derzeitigen Nutzung in diesem Bereich.

Auf einem Grundstück in dieser Baufläche ist derzeit nur ein älteres Gebäude vorhanden. Dieses wird als Garage genutzt. Da es sich bei dem Gebäude nicht um eine hochwertige Bausubstanz handelt, ist davon auszugehen, daß dieses Gebäude bei einer Bebauung nach städtebaulichen Gesichtspunkten abgebrochen wird. Bei der Planaufstellung erfolgte die Festlegung der neuen Baugrenzen daher ohne Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudes. Somit besteht für den außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Gebäudeteil nur noch Bestandsschutz. Ansonsten ist das Grundstück unbebaut und wird als Garten bestellt.

Analog zu der Festsetzung auf der Fläche für "Allgemeines Wohngebiet" wurde für das Mischgebiet eine zweigeschossige Bebauung festgelegt.

	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zweigeschossige Bebauung	0,3	0,6

Die mögliche Ausnutzung liegt somit unter den Vorgaben der BauNVO. Es sollte jedoch wie bei der Fläche für "Allgemeines Wohngebiet" eine Anpassung an die vorhandene Bebauung geschaffen werden.

6.3 Gewerbegebiet

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches sind zwei ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude vorhanden. Die ehemaligen Eigentümer dieser Gebäude und Grundstücke haben ihre Landwirtschaftsbetriebe aufgegeben. Für die Gebäude ist somit keine Nutzungsmöglichkeit mehr gegeben.

Für die beiden Gebäude und die Grundstücke sind jedoch Interessenten vorhanden, die dort bereits Gewerbebetriebe eingerichtet haben (Schlosserei auf dem Grundstück Nr. 135), bzw noch einrichten möchten. Eine neue Nutzung der Gebäude liegt auch im Interesse der Stadt Schotten, die somit der Einrichtung von Gewerbebetrieben positiv gegenübersteht.

Aus vorgenannten Gründen hat sich die Stadt Schotten dazu entschlossen Teile der Grundstücke als Gewerbegebiet auszuweisen. Dies jedoch mit der Einschränkung, daß die beiden Betriebe (vorhandene Schlosserei und geplante Schreinerei) keine negativen Auswirkungen auf die westlich angrenzende Bebauung bringen. In den "Textlichen Festsetzungen" auf dem Bebauungsplan wurden daher auch entsprechende Einschränkungen vorgegeben.

Für das Gewerbegebiet wurde eine Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 8,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Eine Anzahl der Vollgeschosse wurde für die Gewerbeflächen nicht festgesetzt. Für die Gebäudehöhen, sind hier alleine die festgesetzten First- und Traufhöhen maßgebend.

Im Gegensatz zum Mischgebiet und "Allgemeinen Wohngebiet" wurde für die Gewerbeflächen keine Dachneigung vorgegeben.

	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
nördliche Baufläche	0,4	0,6
südliche Baufläche	0,5	0,7

Die mögliche Ausnutzung liegt somit unter den Vorgaben der BauNVO. Aber auch bei den Gewerbegebietsgrundstücken sollte eine Anpassung an die vorhandene Bebauung geschaffen werden. Hierauf zielt auch die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe ab.

6.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes soll über den Gartenweg erfolgen. Dieser schließt an der westlichsten Ecke des Geltungsbereiches an die Eichelstalstraße (K 104) an und ist im Baugebiet bis auf die Gehwege bereits ausgebaut. Dies trifft auch weitgehend auf die anderen Baugebietsstraßen zu. Ein Endausbau des Gartenweges und Teile der Obergasse soll in den nächsten Jahren erfolgen. Hiervon ausgenommen ist die Mühlbergstraße. Bei dieser Straße handelt es sich um einen Wirtschaftsweg, der mit einer ca. 3m breiten Schwarzdecke und beidseitigen Banketten ausgebaut ist. Dieser Ausbau soll auch für die Zukunft beibehalten werden.

Speziell beim Ausbau des Gartenweges, bei dem auch der neu geplante Wendehammer hergestellt werden muß, ist zu prüfen, ob hier ein verkehrsberuhigter Ausbau erfolgen kann. In diesem Fall ist anzustreben, innerhalb des Straßenraumes zusätzliche Bäume anzupflanzen.

6.5 Verkehrsgrünfläche / öffentliche Grünfläche

Hierbei handelt es sich um Flächen im Bereich des geplanten Wendehammers. In diesem Bereich wurde von der Stadt Schotten ein Grundstück erworben, daß zum einen die Herstellung des Wendehammers ermöglichen sollte, zum anderen aber auch für die Herstellung einer noch fehlenden Ortsrandbepflanzung gedacht ist. Entsprechende Festsetzungen für die Bepflanzung dieser Flächen sind auf dem Bebauungsplan getroffen.

6.6 Obstbaumwiese

Auf einem Teil des Grundstückes 47/14 sind in geringem Umfang bereits Obstbäume vorhanden. Durch Ergänzungspflanzungen soll hier eine Streuobstwiese entstehen. Die Anlage dieser Streuobstwiese dient gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe auf dem Grundstück 47/14.

6.7 Extensiv genutzte Wiese

Der Bereich entlang des Eichelbaches soll von einer Bebauung freigehalten werden. Auch Anpflanzungen sollten hier nicht erfolgen. Die Planung sieht daher vor, diese Bereiche südlich und nördlich der Obergasse weitgehend in dem derzeitigen Zustand zu erhalten. Da es sich aber um einen besonders schutzwürdigen Bereich handelt, wurden für die ausgewiesenen "extensiv genutzten Wiesen" über die "Textlichen Festsetzungen" des Bebauungsplanes Nutzungseinschränkungen vorgegeben. Hier darf eine Mahd nur zweimal pro Jahr erfolgen. Der 1. Mahdzeitpunkt darf dabei nicht vor dem 15. Juli, der 2. Mahdzeitpunkt nicht vor dem 15. September des jeweiligen Jahres liegen. Eine Düngung der Wiesen wurde verboten.

7. Bauweise und Grundstücksgröße

7.1 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist offene Bauweise vorgesehen. Doppelhäuser oder Hausgruppen nach § 22 BauNVO sind zulässig.

7.2 Grundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße wurde nicht festgelegt, da die Grundstücke bereits katastermäßig ausgewiesen sind. Bei den zum Teil recht großen Grundstücken ist jedoch für die Zukunft eine Grundstücksteilung nicht ausgeschlossen. Es würden somit zusätzliche Baugrundstücke entstehen, die eine dichtere Bebauung ergeben. In Anbetracht dessen, daß mit Boden sparsam umzugehen ist, wäre diese Entwicklung zu begrüßen und zu fördern.

8. Dachgestaltung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde für die Dachgestaltung das Satteldach vorgegeben. In den mit Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet bezeichneten Flächen darf die Dachneigung hierbei 30° bis 45° betragen. Gauben und Dachaufbauten sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden zulässig. Sie dürfen zwei Drittel der Gesamtfläche nicht überschreiten.

Nebengebäude und Garagen sind in der Dachgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

Für die Gewerbegebietsflächen wurde keine Dachneigung vorgegeben. Hier wird die Höhenbegrenzung der Gebäude über die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhe erreicht.

9. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Sie dürfen jedoch nur eingeschossig ausgeführt werden.

10. Garagen und Einstellplätze

Um ein Abstellen der Kraftfahrzeuge von Anwohnern auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, sind auf jedem Grundstück Einstellmöglichkeiten in Form von Garagen oder Stellplätzen zu schaffen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich dabei nach der jeweils rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Stadt Schotten.

11. Freiflächengestaltung

Um eine größtmögliche Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen, sind 30 % der nicht bebauten Grundstücksflächen und die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Insbesondere sind auf jedem Grundstück 3 großkronige einheimische Laubbäume- vorzugsweise Kern- und Steinobst anzupflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist soweit wie möglich zu erhalten. Darüber hinaus wurde festgelegt, daß max. 40 qm der Grundstücksfläche mit dichten Belägen zu versehen sind. Ist eine Befestigung über diesen Wert hinaus erforderlich, dürfen zur Befestigung nur Rasengittersteine oder Öko-Pflaster verwendet werden. Diese Festsetzung gilt nicht für die Gewerbegrundstücke. Eine solche Festsetzung für die Gewerbegrundstücke, hätte deren Nutzungsmöglichkeit zu sehr eingeschränkt, so daß darauf verzichtet wurde. Durch die relativ großzügig geplanten Heckenstrukturen auf den Gewerbegrundstücken ist eine gute Eingrünung trotzdem gegeben.

12. Vorhandene Vegetationsstrukturen

Im gesamten Geltungsbereich sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen zu schützen und zu unterhalten. Bei Ausfällen sind diese durch Neupflanzungen nach Pflanzliste zu ersetzen. Vorhandener Aufwuchs darf nur dann gerodet werden, wenn dieser innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche und dort näher als 3 m an geplanten Gebäuden steht. Gemessen werden die 3 m an der kleinsten Stelle zwischen geplantem Gebäude und Geäst des Aufwuchses.

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen wurden aufgenommen und auf dem Bebauungsplan in einer Bestandskartierung dargestellt. Die Aufnahme und Darstellung wurde aber auf größere Strukturen begrenzt. Festzustellen bleibt, daß darüber hinaus noch eine Vielzahl von Kleinstrukturen auf den bereits bebauten Grundstücken vorhanden sind, auf deren Aufnahme und Darstellung verzichtet wurde.

13. Erläuterung zum integrierten Landschaftsplan

Naturräumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist naturräumlich dem Vogelsberg zuzuordnen. Der Vogelsberg ist ein größtenteils lößbeeinflusstes, inselartig bewaldetes, flaches Bergland (300 - 500 m ü. NN). Er ist in sich durch mehrere Geländestufen gegliedert. Die Nutzung erfolgt überwiegend landwirtschaftlich mit hohem Grünlandanteil.

Geologie

Der Vogelsberg, das morphographisch dominierende Element im zentralen Teil Hessens, ist mit 2500 qkm das größte zusammenhängende Vulkangebiet Europas. Zu diesem Vulkangebiet zählt auch die Stadt Schotten.

Die Geologie des Vogelsberges wird bestimmt durch Basaltschichten verschiedener Formen und Zusammensetzungen. Die Wechsellagerungen von Basalten, Tuffen und deren Verwitterungsprodukten ist durch Ausbrüche in mehreren Phasen und an verschiedenen Stellen zu erklären. Die Basalte sind weit verbreitet, die Basalttuffe kommen hingegen nur vereinzelt und mit geringer Flächenausbildung vor.

In der pleistozänen Kaltzeit kam es dann zur Einwehung und Ablagerung von Löß aus dem eisfreien, vegetationsarmen, südwestlich und westlich gelegenen Gebieten. Er bedeckte die Basalte örtlich mit Schichten, deren Mächtigkeiten teilweise bis zu 12 m betragen. Der Löß wurde bei der Ablagerung mit Tonen und Sanden vermischt. Dabei entstanden Gehängelehm, Auenlehm und Lößlehm, die in der Region weit verbreitet sind. Die Auenlehme der Täler verdecken aus Tonen, Sanden und Kiesen bestehende Basaltschuttdecken. Desweiteren bestehen noch geringmächtige Schuttdecken in Bereichen verschiedener Hanglagen, wo sie unter Lößbedeckung anstehen.

Das Grundwasser ist durch flache Wasserscheiden und ca. 20 - 30m über den Quellen des obersten Grundwasserstockwerkes örtlich schwebenden Grundwasserstockwerke charakterisiert. Kluftgrundwasser ist weit verbreitet, d. h. die Grundwasseroberfläche ist morphologisch differenziert und gut wasserwegsam. Die starke Klüftung des Gesteins bedingt wegen der guten Bodendurchlässigkeit große Amplituden des Grundwasserganges was zu kurzfristigen Grundwasserstandsänderungen führen kann.

Böden

Die anstehenden Böden des Geltungsbereiches und seines Umlandes sind nicht nur, wie man aus dem teilweise oberflächennahen Vorkommen des Basaltes schließen könnte, aus diesem hervorgegangen, sondern bilden sich aus löshaltigem Solifluktionsschutt oder den Deckschichten des Lößlehm aus, der den Basalt in verschiedenen Mächtigkeiten bedeckt. Der Basalt beeinflusst vor allem die Basaltkomponenten im Solifluktionsschutt, die Bodeneigenschaften (Basengehalt, Reaktion, Bodenart und Bodengefüge) und prägt die Gründigkeit, das Nährstoffnachlieferungsvermögen und den Wasserhaushalt der Böden. Im unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht der Basalt jedoch bis nahezu an die Oberfläche an.

Klima

Das Großklima des Geltungsbereiches wird in der Übergangszone zwischen ozeanischem und kontinentalem Klimaeinfluß generalisierend dem "warm-gemäßigten Regenklima" zugeordnet und ist "schwach subkontinental" getönt, obwohl der Einfluß des ozeanischen Charakters im vorherrschen westlicher Winde erkennbar ist. Für das Gebiet bedeutet dies relativ milde Winter und mäßig warme Sommer. Es gehört zum Klimabezirk Südwest-Deutschland, Untereinheit "Vogelsberg-Rhön".

Der Vogelsberg zeigt mit zunehmender Höhenlage kontinuierlich abfallende Temperaturwerte, die mit steigenden Niederschlagswerten, besonders im regenreicheren westlichen Teil, zu dem der Geltungsbereich zugeordnet werden muß, und einer stärkeren Windtätigkeit korrespondieren. Ursächlich bedingt ist dies durch den Luveffekt, dem die Westseite des Gebirges ausgesetzt ist (Steigungsregen). Der Vogelsberg gehört damit zu den niederschlagsreicheren Regionen Hessens. Das Lokalklima, daß von den örtlichen Faktoren wie Bewaldungsgrad, Verhältnis und Lage von Frei- und Siedlungsflächen, Emittenten, bestehenden Ventilationsbahnen und anderen lokalen Einflüssen entscheidend geprägt wird, überlagert bzw. modelliert die Großklimalage.

Daher ist lokalklimatisch neben den topographischen Gegebenheiten auch die vorherrschende Vegetation von Bedeutung. In geschlossenen Waldgebieten kommt es zur Ausbildung eines ausgeglichenen "Waldklimas", auf den Brachen, Wiesen und Feldern hingegen zu einer Kaltluftbildung, -ansammlung und -abfluß.

Vegetation

Die natürlichen Lebensbedingungen und Lebensräume Mitteleuropas sind durch anthropogene Tätigkeiten weitgehend, teilweise sogar vollständig, zerstört worden. Die Landschaften und deren Haushalt sind durch die vielfältigen Eingriffe total verändert worden.

Die Vegetation unseres Wirtschaftsgrünlandes ist keine willkürliche Zusammensetzung von zufällig nebeneinander stehenden Arten, sondern eine hauptsächlich planmäßig entstandene Pflanzengemeinschaft, die vom Menschen bewußt so geschaffen wurde.

Nur bei Flächen, die vom Menschen nicht beeinflusst wurden, läßt sich die natürliche Entwicklung erkennen. Hier reagiert die Pflanzengemeinschaft auf die Umweltbedingungen und Änderungen des Standortcharakters. So kommt es bei einer Verschiebung der Umweltfaktoren, z. B. in der Bodenfeuchte oder im Nährstoffhaushalt des Bodens, zu einer gesetzmäßigen Veränderung der Artenkombination und Umschichtung der Pflanzengemeinschaft.

Eine Pflanzengemeinschaft reagiert dabei stärker als eine Einzelpflanze und kann somit als Indikator für das Zusammenwirken aller an einem bestimmten Standort vorherrschenden Umweltfaktoren gelten. Eine potentiell-natürliche Entwicklung der Vegetation ist aber nirgendwo mehr vorhanden. So ist es wichtig, die Ausbildung der potentiell-natürlichen Vegetation zu kennen, um landschaftstypische und -gerechte Gestaltungsmaßnahmen vornehmen zu können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Flächen vorhanden, auf denen eine potentiell-natürliche Vegetation entstehen könnte. Diese massiven Veränderungen der Standortverhältnisse und Strukturen führten zu gravierenden Veränderungen der qualitativen Zusammensetzung der Flora und Fauna.

Bisherige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zum größten Teil bereits bebaut.

Nur die als Gewerbeflächen geplanten Grundstücke 135 und 47/14 wurden in der Vergangenheit noch landwirtschaftlich genutzt. Die Nutzung beschränkte sich dabei hauptsächlich auf die Futtergewinnung und Beweidung. Eine untergeordnete Bedeutung hatte die Errichtung der landwirtschaftlichen Gebäude auf diesen Flächen.

Die intensive Nutzung der Flächen wird auch dadurch deutlich, daß bis auf einige Obstbäume auf dem Grundstück 135 keine Bäume und Sträucher oder sonstige wertvolle Pflanzengemeinschaften vorhanden sind. Durch deren Fehlen konnten sich auch keine Tiergemeinschaften entwickeln.

Im Bereich der bereits bebauten Grundstücke ist eine gut entwickelte Vegetation festzustellen. Dies ist darauf zurückzuführen, daß ein Großteil der Grundstücke in der Vergangenheit als Wochenendgrundstücke genutzt wurden. Die Eigentümer haben in Anbetracht dieser Nutzung erhebliche Anpflanzungen vorgenommen, die inzwischen gut entwickelt sind. Bei den Anpflanzungen wurden aber zum Teil nicht standortgerechte Pflanzen verwendet. Hier ist besonders der auf einem Grundstück vorhandene Fichtenbestand zu nennen.

Landschaftsbild

Da ein Großteil der Grundstücke bereits bebaut ist, ist auch das Landschaftsbild im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits durch die Bebauung geprägt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden im eigentlichen Sinne keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen, sondern nur baurechtliche Vorgaben für bereits bestehende Bauflächen festgesetzt. Speziell diese Festsetzungen sollen dazu beitragen, daß sich das Baugebiet in das Landschaftsbild einpaßt. Damit ist mit einer Beeinflussung des Landschaftsbildes nicht zu rechnen.

Vernetzung und Zerschneidung

Durch die Bebauung der Baulücken innerhalb des Baugebietes und der beiden Gewerbebereiche wird keine zusätzliche Zerschneidung von Biotopbeziehungen vorgenommen.

Randstörungen

Zusätzliche Störungen, die von dem Baugebiet ausgehen und die angrenzenden Flächen beeinflussen sind nicht zu erwarten. Dies trifft auch auf die beiden Gewerbeflächen zu. Durch die geplante Eingrünung der Bauflächen mit großzügigen Hecken wurde auch versucht diese Randstörungen zu minimieren.

Klimawirkungen

Durch die zusätzliche Bebauung ist nicht mit einer Verschlechterung des Kleinklimas im Bereich des Baugebietes zu rechnen.

Grundwasserneubildung

Eine Auswirkung auf die Grundwasserbildung läßt sich bei der Erschließung von Baugebieten grundsätzlich nicht verhindern. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan wurde aber versucht, durch entsprechende Festsetzungen eine übermäßige Versiegelung der Flächen zu unterbinden. Bei der Errichtung von Gebäuden sollte aber auch darauf geachtet werden, daß keine Drainagen verlegt werden, die eine zusätzliche Entwässerung des Baugebietes mit sich bringen.

Gesamtbeurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, das mit den zusätzlich möglichen Bauungen Eingriffe in den Naturhaushalt einhergehen. Diese können aber in einem gewissen Grad innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Das entstehende Defizit ist über die Durchführung von Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes ist daher eine zusätzliche Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht unbedingt negativ zu beurteilen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung der vorhandenen und geplanten Flächengestaltung wurde nach einer Punktbewertung gemäß den Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Hess. Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vorgenommen. Der Stadt wie auch dem Planer ist bekannt, daß dieses Verfahren nicht immer als geeignet angesehen wird Eingriffs- und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Zuge der Bauleitplanung zu bilanzieren. Nach Meinung beider ist es aber unverzichtbar, daß eine Bilanzierung in jedem Fall nachvollziehbar ist. Da bisher kein einheitliches, rechtssicheres Berechnungsverfahren vorliegt, wurde für den vorliegenden Bebauungsplan die Richtlinie als Grundlage verwendet.

Bei der Bilanzierung wurde eine Biotopwertdifferenz errechnet. Die Berechnung wurde dabei für jede einzelne Baufläche und die Verkehrsflächen durchgeführt.

Im vorliegenden Fall betrug die Biotopwertdifferenz -177.615 Punkte. Die negative Punktzahl bedeutet, daß der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist. Es sind daher Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Die Berechnung zum Biotopwertverfahren liegt als Anlage der Begründung bei. Die für die Berechnung in Ansatz gebrachten vorhandenen und geplanten Biotoptypen sind dort zu entnehmen.

Vorgesehene Ersatzmaßnahme

Für die Durchführung der Ersatzmaßnahme wurde im Anschluß an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein zusätzlicher Geltungsbereich festgesetzt. Dieser Geltungsbereich ist auf dem Bebauungsplan als separate Karte dargestellt.

Als Ersatzmaßnahme ist vorgesehen, eine südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhandene Pappelallee durch die Neupflanzung von Vogel-Kirschen zu ersetzen. Bei den Pappeln handelt es sich um nicht standortgerechte Hybridpappeln, die entlang der Feldwege, Flur 2, Flurstücks-Nr. 60 und Flur 3, Flurstücks-Nr. 63 gepflanzt sind.

Insgesamt sind 145 Hybridpappeln vorhanden, von denen bereits 77 gefällt wurden. Der Bereich, in denen die 77 Pappeln bereits gefällt wurden ist als erster Abschnitt zu betrachten. Mit dem Ersatz im 2. Abschnitt soll erst begonnen werden, wenn sich die neu gepflanzten Vogel-Kirschen im 1. Abschnitt bereits entwickelt haben. Der Ersatz der Hybridpappeln des 2. Abschnittes soll in mehreren Schritten erfolgen. Von der Oberen Naturschutzbehörde wurde vorgeschlagen, den Ersatz in einem Zeitraum von mindestens 6 Jahren in 3 Abschnitten vorzunehmen.

Eine Berechnung der Ersatzmaßnahme nach den Biotopwertpunkten der Richtlinie ist nicht möglich. Die Ersatzmaßnahme ist daher als Funktionsausgleich zu sehen. Nach Rücksprache mit Frau Huber von der Unteren Naturschutzbehörde wird die Maßnahme von dieser auch als sinnvoller Ausgleich betrachtet.

Mit Durchführung der Ersatzmaßnahmen können die mit dem Bauleitplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen angesehen werden.

14. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch die vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt. Zusätzliche Maßnahmen sind nur in geringem Umfang erforderlich.

14.1 Wasserversorgung

Innerhalb des Baugebietes ist eine funktionsfähige Wasserversorgung vorhanden. Für die zusätzliche Bebauung sind jeweils nur entsprechende Anschlüsse herzustellen. Dies trifft auch auf die beiden Gewerbegrundstücke zu.

14.2 Kanalisation

Innerhalb des Baugebiets ist eine funktionsfähige Kanalisation vorhanden. Für die zusätzliche Bebauung sind jeweils nur entsprechende Anschlüsse herzustellen. Dies trifft auch auf die beiden Gewerbegrundstücke zu.

Für den Ortsteil Busenborn wird derzeit der Anschluß an die Gruppenkläranlage Nidda-Schotten hergestellt. Mit der Fertigstellung des Anschlusses der gesamten Ortslage ist bis zum Ende dieses Jahres zu rechnen. Damit wird sich die Wasserqualität im Eichelbach wesentlich verbessern.

14.3 Elektroversorgung

Innerhalb des Baugebietes sind bereits die erforderlichen Elektroversorgungsleitungen vorhanden. Diese können für die zusätzliche Bebauung genutzt werden. Welche Anschlußleistung für die beiden zusätzlichen Gewerbebereiche erforderlich ist, ist derzeit nicht bekannt. Eventuell sind hier zusätzliche Maßnahmen für die Sicherstellung der Versorgung erforderlich.

15. Baukosten

Baukosten entstehen nur noch für den Endausbau der Straßen und für eine zusätzliche Beleuchtung an verschiedenen Stellen. Die Kosten hierfür betragen:

Straßenbau	ca. 515 m * 900,- DM/m =	464.000,- DM
Beleuchtung	ca.	10.000,- DM
Bepflanzung öffentlicher Flächen innerhalb des Baugebietes	ca.	20.000,- DM
Planung und Bauleitung	ca.	80.000,- DM
Gesamtkosten		574.000,- DM

Zusätzlich zu den eigentlichen Erschließungskosten entstehen noch die Kosten für die Durchführung der Ersatzmaßnahme. Diese Kosten betragen nach der Ermittlung über das Biotopwertverfahren ca. 91.000,- DM.

16. Änderung des Entwurfes nach der 1. Offenlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Zeitraum vom 11.09.95 bis einschließlich 13.10.95 offengelegt. Im Zuge dieser Offenlage wurden von Trägern öffentlicher Belange und von Anliegern Anregungen und Bedenken zu dem Planentwurf vorgebracht.

Über die vorgebrachten Anregungen wurde von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 21.12.95 eine Abwägung vorgenommen und entsprechende Beschlüsse gefaßt. Nach diesen Beschlüssen sind verschiedene Anregungen und Bedenken in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten. Mit dieser Einarbeitung sind Änderungen verbunden, die eine erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfes notwendig machen. Diese erneute Offenlage wurde, mit der Einschränkung, daß Anregungen und Bedenken gemäß § 13 BauGB nur noch zu den Änderungen vorgebracht werden können, in der gleichen Sitzung beschlossen.

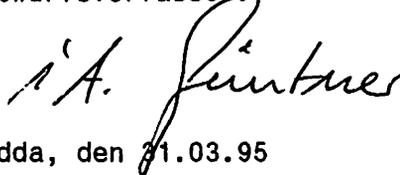
Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Im Bereich der Gewerbeflächen wurden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen geändert.
- Die Festsetzungen in den Nutzungsschablonen des Gewerbebereiches wurden geändert.
- Die grünordnerischen Festsetzungen im Bereich der Gewerbeflächen wurden geändert.
- Die "Textlichen Festsetzungen" zu dem Bebauungsplan wurden in verschiedenen Punkten überarbeitet.
- Die Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren wurde entsprechend den geänderten Flächen und Festsetzungen überarbeitet.
- Überarbeitung der Begründung.

17. Ergebnis der 2. Offenlage

Im Zuge der 2. Offenlage wurden nur noch vom RP Anregungen und Bedenken vorgebracht. Entsprechend diesen Anregungen wurde eine Pflanzensoziologische Untersuchung des Geländes durchgeführt. Das Ergebnis wurde als Anlage der Begründung beigefügt. Zusätzlich wurden die Textlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, daß für Befestigungen auf den Gewerbegrundstücken keine Beton- oder Schwarzdeckenbeläge verwendet werden dürfen.

Entwurfsverfasser:



Nidda, den 31.03.95

Bauherr:

Schotten, den

Überarbeitet: 19.02.96

Überarbeitet: 26.08.96

Anlage: A)

BIOTOPWERTVERFAHREN

ZUR ERMITTLUNG DER ERFORDERLICHEN AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Am Heiligen Kreuz 10
63667 Nidda

Telefon 06043/9600-0
Telefax 06043/960033

Betr.: Bauleitplanung der Stadt Schotten, Vogelsbergkreis

hier : Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Heegacker II" im
Stt. Busenborn

BIOTOPWERTVERFAHREN

Baufläche 1

Gesamtfläche 1,07 ha = 10.700 qm

Bestandbewertung

01.227	privater Fichtenbestand	292 qm * 24 =	7.008
11.223	struktureiche Hausgärten	6725 qm * 20 =	134.500

Bemerkung

- 1) Berechnung ohne befestigte Flächen
- 2) Aufwertung für vorh. standortgerechte Bäume
- 3) Berechnung der Hecken separat

04.110	Einzelbäume 113 Stück * 7 qm =	791 qm * 31 =	24.521
--------	--------------------------------	---------------	--------

Bemerkung

- 1) Die Fläche 11.223 wird durch große Einzelbäume aufgewertet.
- 2) Für die Bäume wird im Mittel eine Trauffläche von 7 qm angenommen.

02.500	Hecken/Gebüschpflanzungen	1456 qm * 23 =	33.488
--------	---------------------------	----------------	--------

Bemerkung

- 1) Separate Berechnung der vorh., geschlossenen Heckenstrukturen. Damit erfolgt eine Aufwertung der Fläche gegenüber 11.223.

10.510	Versiegelte Flächen	763 qm * 3 =	2.289
--------	---------------------	--------------	-------

Bemerkung

- 1) Hiermit werden die festgestellten Hofflächen ermittelt bzw. bewertet.

10.530	Schotterfläche (Weg)	132 qm * 6 =	792
--------	----------------------	--------------	-----

10.710	Dachflächen nicht begrünt	926 qm * 3 =	2.778
--------	---------------------------	--------------	-------

06.910	Weidefläche intensiv genutzt	406 qm * 21 =	8.526
--------	------------------------------	---------------	-------

Bemerkung

Bei der Weidefläche handelt es sich um die Erweiterungsfläche im Bereich des geplanten Wendehammers am Ende des Gartenweges

Biotopwertsumme Bestand Baufläche 1

213.902

=====

Planungsbewertung

01.227	privater Fichtenbestand	292 qm * 24 =	7.008
11.223	strukturreiche Hausgärten	4.678 qm * 20 =	93.560

Bemerkung

- 1) Bei der Berechnung "Planung" erfolgt keine Aufwertung durch Bäume, da damit gerechnet werden muß, daß die Bäume bei Bauarbeiten trotz Festschreibung beseitigt werden.
- 2) Dies trifft auch auf die nach Bestand bewerteten Buschflächen zu.
- 3) Auch für nach dem B-Plan neu zu pflanzende Bäume erfolgt keine Aufwertung.

02.500	Hecken/Gebüschpflanzungen	1290 qm * 23 =	29.670
--------	---------------------------	----------------	--------

Bemerkung

- 1) Hier nur Flächen, die nach Festsetzungen des B-Planes festgeschrieben sind.

10.510	Versiegelte Flächen	1010 qm * 3 =	3.030
--------	---------------------	---------------	-------

Bemerkung

- 1) Unter 10.510 werden die Hofflächen bewertet. Für die Berechnung wird hier ein Wert von 10 % der Grundstücksfläche in Ansatz gebracht. Dieser Wert liegt über dem nach B-Plan festgesetztem Wert von 40 qm pro Grundstück. Da aber bereits Hofflächen mit mehr als 40 qm versiegelt sind, wurde für die Berechnung der höhere Wert angenommen.

10.710	Dachflächen nicht begrünt	3030 qm * 3 =	9.090
--------	---------------------------	---------------	-------

Bemerkung

- 1) Für die Ermittlung wird die gesamte überbaubare Grundstücksfläche in Ansatz gebracht.
= 10100 qm * 0,3 = 3030 qm

09.150	Ruderalfluren und Brachen Feldraine	400 qm * 36 =	14.400
--------	--	---------------	--------

Bemerkung

- 1) öffentliche Grünfläche durch Extensivierung und Anpflanzung von Büschen.

Biotopwertsumme Planung Baufläche 1

156.758

=====

Bilanzierung Baufläche 1

Biotopwertsumme Planung	156.758
Biotopwertsumme Bestand	213.902
<hr/>	
Biotopwertdifferenz	- 57.144

Es ergibt sich eine negative Biotopwertdifferenz. Damit sind Ersatzmaßnahmen für diese Baufläche erforderlich.

Baufläche 2

Gesamtfläche 0,95 ha = 9.500 qm

Bestandbewertung

11.223 strukturreiche Hausgärten 5964 qm * 20 = 119.280

Bemerkung

- 1) Berechnung ohne befestigte Flächen
- 2) Aufwertung für vorh. standortgerechte Bäume
- 3) Berechnung der Hecken separat

04.110 Einzelbäume 113 Stück * 7 qm = 791 qm * 31 = 24.521

Bemerkung

- 1) Die Fläche 11.223 wird durch große Einzelbäume aufgewertet.
- 2) Für die Bäume wird im Mittel eine Trauffläche von 7 qm angenommen.

02.500 Hecken/Gebüschpflanzungen 820 qm * 23 = 18.860

Bemerkung

- 1) Separate Berechnung der vorh., geschlossenen Heckenstrukturen. Damit erfolgt eine Aufwertung der Fläche gegenüber 11.223.

10.510 Versiegelte Flächen 119 qm * 3 = 357

- 1) Hiermit werden die festgestellten Hofflächen ermittelt bzw. bewertet.

10.710 Dachflächen nicht begrünt 991 qm * 3 = 2.973

11.225 Wiesen im besiedelten Bereich 1606 qm * 21 = 33.726

Bemerkung

- 1) Nicht bebaute Grundstücke, die intensiv als Rasenfläche genutzt werden.

Biotopwertsumme Bestand Baufläche 2

199.717

=====

Baufläche 3

Gesamtfläche 0,39 ha = 3.900 qm

Bestandbewertung

11.223 strukturreiche Hausgärten 2133 qm * 20 = 42.660

Bemerkung

- 1) Berechnung ohne befestigte Flächen
- 2) Aufwertung für vorh. standortgerechte Bäume
- 3) Berechnung der Hecken separat

04.110 Einzelbäume 21 Stück * 7 qm = 147 qm * 31 = 4.557

11.221 Grabgarten 862 qm * 14 = 12.068

Bemerkung

- 1) Hier wird das Grundstück 47/6 bewertet. Dies wird z. Z. als Grabgarten genutzt.
- 2) Für die vorh. Bäume erfolgt eine gesonderte Bewertung.

02.500 Hecken/Gebüschpflanzungen 115 qm * 23 = 2.645

Bemerkung

- 1) Separate Berechnung der vorh., geschlossenen Heckenstrukturen. Damit erfolgt eine Aufwertung der Fläche gegenüber 11.223.

10.510 Versiegelte Flächen 486 qm * 3 = 1.458

Bemerkung

- 1) Hiermit werden die festgestellten Hofflächen ermittelt bzw. bewertet.

10.710 Dachflächen nicht begrünt 304 qm * 3 = 912

Biotopwertsumme Bestand Baufläche 364.300
=====

Baufläche 4

Gesamtfläche 0,38 ha = 3.800 qm

Bestandbewertung

06.910	intensiv genutzte Wirtschaftswiese	3652 qm * 31 =	113.212
--------	------------------------------------	----------------	---------

Bemerkung

1) Da es sich bei dieser Fläche um ein Grundstück im Bereich der Talaue handelt, erfolgt eine um 10 Punkte höhere Bewertung als dies nach der Richtlinie vorgesehen ist. (Punktzahl nach Richtlinie 21)
 2) Für die vorh. Obstbäume erfolgt eine zusätzliche Bewertung.

04.110	Einzelbäume 15 Stück * 7 qm=	105 qm * 31 =	3.255
--------	------------------------------	---------------	-------

10.710	Dachflächen nicht begrünt	103 qm * 3 =	309
--------	---------------------------	--------------	-----

10.530	Schotterfläche	45 qm * 6 =	270
--------	----------------	-------------	-----

Biotopwertsumme Bestand Baufläche 4			117.046
			=====

Planungsbewertung

02.500	Hecken/Gebüschpflanzungen	340 qm * 23 =	7.820
--------	---------------------------	---------------	-------

Bemerkung

1) Hier nur Flächen, die nach Festsetzungen des B-Planes festgeschrieben werden.

Übertrag			7.820
----------	--	--	-------

Übertrag 7.820

10.510 Versiegelte Flächen 144 qm * 3 = 432

Bemerkung

1) Für die GE-Bereiche wird angenommen, daß maximal 10% der Fläche mit dichten Belägen versehen werden.
Ermittlung 1440 qm * 0,1 = 144 qm

10.540 Rasengittersteine 144 qm * 7 = 1.008

Bemerkung

1) Für die Restfläche (100% - (50% + 30% + 10%)) in einer Größe von 10% wird eine Befestigung mit Rasengittersteinen unterstellt.
Ermittlung 1440 qm * 0,1 = 144 qm

10.710 Dachflächen nicht begrünt 720 qm * 3 = 2.160

Bemerkung

1) Für die Ermittlung wird die gesamte überbaubare Grundstücksfläche in Ansatz gebracht.
Ermittlung: 1440 qm * 0,5 = 720 qm

11.221 Kleine Grünanlagen 92 qm * 14 = 1.288

Bemerkung

1) Hierbei handelt es sich um den Anteil an der Grundstücksfläche, der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen ist.

06.310 Frischwiese extensiv 2.360 qm * 44 = 103.840

Bemerkung

1) Bei dieser Fläche handelt es sich um einen erforderlichen Freihaltestreifen entlang des Baches und die Restfläche des Grundstückes. Für diese Flächen ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine extensive Nutzung vorgegeben.

04.110 Einheimische, standortgerechte Obstbäume
16 Stück * 1 qm/Baum 16 qm * 31 = 496

Biotopwertsumme Planung Baufläche 4 117.044
=====

Bemerkung

Entlang des Baches ist zusätzlich noch eine Baumreihe (Erlen) geplant. Diese ist unmittelbar an der Grenze zum Gewässergrundstück vorgesehen. Eventuell ist es auch möglich diese Anpflanzung noch im Bereich des Gewässergrundstückes vorzunehmen. Da dies außerhalb des Geltungsbereiches liegt wird keine zusätzliche Bewertung vorgenommen. Bei einer Gesamtbeurteilung ist diese Maßnahme aber mit zu berücksichtigen und zu bewerten.

Bilanzierung Baufläche 4

Planung 117.044

Bestand 117.046

Biotopwertdifferenz - 2

Es ergibt sich eine gering negative Biotopwertdifferenz. Grundsätzlich kann daher davon ausgegangen werden, daß der Ausgleich der Eingriffe auf dem Grundstück erfolgt.

Baufläche 5

Gesamtfläche 0,75 ha = 7.500 qm

Bemerkung

Entlang des Baches ist eine Baumreihe vorhanden. Hier konnte aber nicht festgestellt werden, ob diese nicht auf dem Bachgrundstück stehen. Da für diese Bäume keine Änderung vorgesehen ist, erfolgt keine Bewertung.

Bestandsbewertung

06.910 intensiv genutzte Wirtschaftswiese 5.430 qm * 31 = 168.330

Bemerkung

Da es sich bei dieser Teil-Fläche um eine Wiesenfläche im Bereich der Talaue handelt, erfolgt eine um 10 Punkte höhere Bewertung als dies nach der Richtlinie vorgesehen ist. (Punktzahl nach Richtlinie 21).

06.910 intensiv genutzte Wirtschaftswiese 1.440 qm * 21 = 30.240

Bemerkung

Für die vorh. Obstbäume in der Fläche erfolgt eine zusätzliche Bewertung.

04.110 Einzelbäume 21 Stück * 7 qm = 147 qm * 31 = 4.557

10.510 Versiegelte Flächen 150 qm * 3 = 450

10.710 Dachflächen nicht begrünt 280 qm * 3 = 840

10.530 Schotterfläche 200 qm * 6 = 1.200

Biotopwertsumme Bestand Baufläche 5 205.617
=====

Planungsbewertung

02.500 Hecken/Gebüschpflanzungen 835 qm * 23 = 19.205

Bemerkung

Hier nur Heckenflächen, die nach den Festsetzungen des B-Planes entlang der Gewerbefläche festgeschrieben sind.

Übertrag:

19.205

Übertrag: 19.205

10.510 Versiegelte Flächen 297 qm * 3 = 891

Bemerkung

Für die GE-Bereiche wird angenommen, daß maximal 10% der Fläche mit dichten Belägen versehen werden.

Ermittlung 2.970 qm * 0,1 = 297 qm

10.540 Rasengittersteine 297 qm * 7 = 2.079

Bemerkung

Für die Restfläche (100% - (40% + 30% + 20%)) in einer Größe von 10% wird eine Befestigung mit Rasengittersteinen unterstellt.

Ermittlung 2.970 qm * 0,1 = 297 qm

10.710 Dachflächen nicht begrünt 1.188 qm * 3 = 3.564

Bemerkung

1) Für die Ermittlung wird die gesamte überbaubare Grundstücksfläche in Ansatz gebracht.

Ermittlung: 2.970 qm * 0,4 = 1.188 qm

11.221 Kleine Grünanlagen 473 qm * 14 = 6.622

Bemerkung

1) Hierbei handelt es sich um den Anteil an der Grundstücksfläche, der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen ist.

03.110 Streuobstwiese 1.634 qm * 31 = 50.654

Bemerkung

Bei dieser Fläche handelt es sich um die Fläche nördlich der Baufläche. Über B-Plan wird für diese Fläche die Anlage einer Streuobstwiese vorgegeben.

06.310 extensiv genutzte Wiese 2.776 qm * 44 = 122.144

Bemerkung

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine größere Fläche entlang des Baches. Über B-Plan wird für diese Fläche eine extensive Nutzung vorgegeben.

04.110 Einheimische, standortgerechte Obstbäume
14 Stück * 1 qm/Baum 14 qm * 31 = 434

Biotopwertsumme Planung Baufläche 5 205.593

=====

Bilanzierung Baufläche 5

Planung 205.593

Bestand 205.617

Biotopwertdifferenz - 24

Es ergibt sich eine geringfügige negative Biotopwertdifferenz. Trotz dieser geringen negativen Biotopwertdifferenz kann davon ausgegangen werden, daß der Ausgleich auf der Baufläche erfolgen kann..

Straßenverkehrsfläche

Gesamtfläche 0,84 ha = 8.400 qm

Bestandsbewertung

02.500	Hecken/Gebüschpflanzungen	242 qm * 23 =	5.566
06.910	intensiv genutzte Weide- fläche	200 qm * 21 =	4.200
09.160	Straßenränder	4690 qm * 13 =	60.970

Bemerkung

Zur Zeit sind die Straßenränder als Grünflächen vorhanden. Daher ist eine relativ hohe Bewertung erforderlich.

10.510	Asphaltbelag	1850 qm * 3 =	5.550
10.530	Schotterfläche	1418 qm * 6 =	8.508

**Biotopwertsumme Bestand
Straßenverkehrsfläche**

**84.794
=====**

Planungsbewertung

02.500	Hecken/Gebüschpflanzungen	442 qm * 23 =	10.166
	<u>Bemerkung</u>		
	1) Im Bereich des Wendehammers werden 200 qm für Neupflanzung vorgesehen.		
09.160	Straßenränder	1264 qm * 13 =	16.432
10.510	Versiegelte Fläche	6652 qm * 3 =	19.956

Bemerkung

1) auch Gehwege in Verbundpflaster

10.530	Schotterfläche	42 qm * 6 =	252
--------	----------------	-------------	-----

**Biotopwertsumme Planung
Straßenverkehrsfläche**

**46.806
=====**

Bilanzierung Straßenverkehrsfläche

Planung	46.806
Bestand	84.794
<hr/>	
Biotopwertdifferenz	- 37.988

Gesamtbilanzierung aller Flächen

Fläche 1	- 57.144
Fläche 2	- 69.982
Fläche 3	- 12.475
Fläche 4	- 2
Fläche 5	- 24
Straßenverkehrsfläche	- 37.988

	-177.615
	=====

Die Gesamtbilanzierung zeigt ein Defizit von - 177.615 Punkten. Damit ist ein Ausgleich der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Zum Ausgleich des Defizites sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchzuführen.

Bei dem zuvor festgestellten Defizit ist zu beachten, daß dies hauptsächlich aus der Bilanzierung von Flächen entstanden ist, für die ein genehmigter Bebauungsplan vorliegt. Eine Bebauung dieser Flächen nach den derzeitigen Vorgaben wäre jederzeit möglich. Statt eines Ausgleiches der Eingriffe wäre dann nur eine Abgabe zu entrichten.

Vorgesehene Ersatzmaßnahme

Als Ersatzmaßnahme ist vorgesehen eine südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhandene Pappelallee durch die Neupflanzung von Vogelkirschen zu ersetzen. Bei den Pappeln handelt es sich um nicht standortgerechte Hybridpappeln, die entlang der Feldwege, Flur 2, Flurstücks-Nr. 60 und Flur 3, Flurstücks-Nr. 63 gepflanzt sind. Insgesamt sind 145 Hybridpappeln vorhanden, von denen bereits 77 gefällt wurden. Der Bereich, in denen die 77 Pappeln bereits gefällt wurden ist als erster Abschnitt zu betrachten. Mit dem Ersatz im 2. Abschnitt soll erst begonnen werden, wenn sich die neu gepflanzten Vogelkirschen im 1. Abschnitt bereits entwickelt haben.

Eine Berechnung der Ersatzmaßnahme nach den Biotopwertpunkten der Richtlinie ist nicht möglich. Die Ersatzmaßnahme ist daher als funktionaler Ausgleich zu sehen. Nach Rücksprache mit Frau Huber von der Unteren Naturschutzbehörde wird die Maßnahme von dieser auch als sinnvoller Ausgleich betrachtet.

Nach Durchführung der festgesetzten Ersatzmaßnahmen ist der Bebauungsplan als ausgeglichen anzusehen.

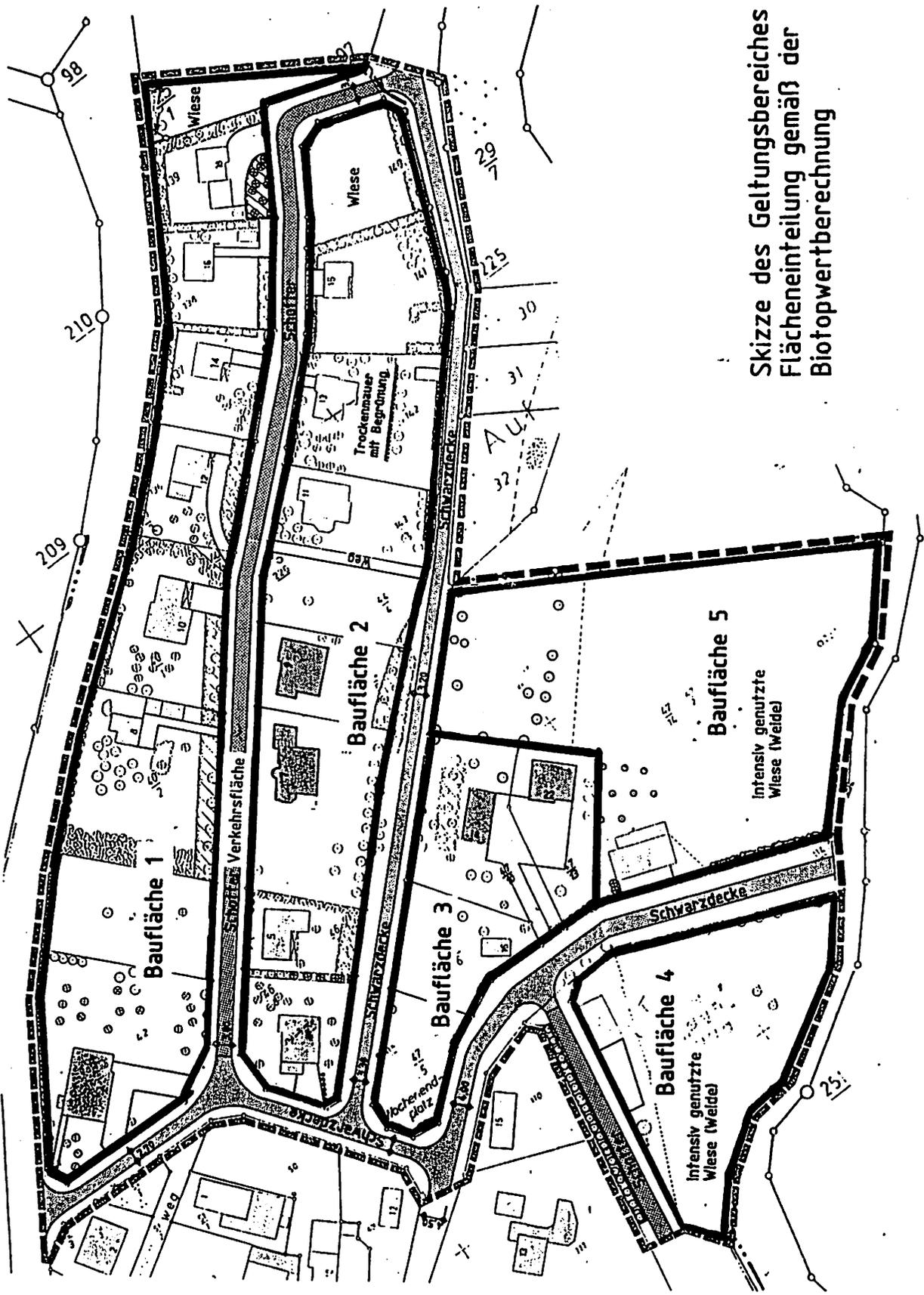
Kostenaufwand für den Ersatz der Hybridpappeln

Der Kostenaufwand wird für einen Baum ermittelt und dann hochgerechnet.

1. Fällen des Baumes und fachgerechtes Aufarbeiten des Holzes mit Beseitigung des Wurzelstockes		
Ansatz:	3 Stunden Facharbeiter	65,- DM/Stunde
	1 Stunden Gerät	100,- DM/Stunde
		295,- DM
2. Baumlieferung, Vogel-Kirschen Stammumfang mind. 16 cm		265,- DM
3. Baumpfahl		20,- DM
4. Pflanzung inkl. Pflege		50,- DM
Summe pro Baum		630,- DM

Gesamtkosten 145 Stück * 630,- DM/Stück = ca. 91.000,- DM

Die Kosten für die Ersatzmaßnahmen sind als umlagefähige Erschließungskosten zu betrachten. Hierbei ist aber zu beachten, daß für die Bauflächen 4 und 5 der Ausgleich auf den Grundstücken hergestellt wird.



Skizze des Geltungsbereiches mit
Flächeneinteilung gemäß der
Biotopwertberechnung



Anlage: B)

PLANZENSOZIOLOGISCHE ERHEBUNG

II) Busenborn "Im Heegacker I"

Krautige Pflanzen

Standort (vgl. Kartenausschnitte):	1	2	3	
Deckungsgrad (%):				
				Soz. Vh.*
<i>Achillea millefolium</i>	2m	+		5. agg
<i>Aegopodium podagraria</i>		z	o	8.4
<i>Ajuga reptans</i>	r	r		x
<i>Alchemilla vulgaris</i>		l		5.42 agg
<i>Alopecurus pratensis</i>	2a	3		5.4
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	1	z		6.112
<i>Anthriscus sylvestris</i>	1	+		(5.42)
<i>Arctium tomentosum</i>			o	3.511
<i>Bellis perennis</i>	1	r		5.42
<i>Cerastium holosteoides</i>	2m	l		5.4
<i>Dactylis glomerata</i>	2a	2a		(5.4)
<i>Epilobium angustifolium</i>			o	6.21
<i>Festuca pratensis</i>	3	3		5.4
<i>Galium aparine</i>	r	z	o	3. agg
<i>Galium mollugo</i>		+		(5.421)

Bei Nichtabschätzbarkeit nach obigem Modus aufgrund von ungünstiger Bestandsausprägung (vgl. Text) wurde auf folgende Einteilung zurückgegriffen:

- o: bestandsbildend bis regelmäßig bzw. häufig vorkommend
- x: in wenigen Exemplaren bzw. selten vorkommend
- : randlich vorkommend (nicht zum eigentlichen Bestand gehörig)
- s: auf Sonderstandorten der mehr oder weniger homogenen Untersuchungsfläche (z.B. feuchtere Senken etc.)
- v: auf der Fläche vorkommend, jedoch in der Abundanz nicht abschätzbar (z. B. beim Vorkommen verschiedener nur vegetativ vorhandener Gräser deren Abundanzstufen untereinander nicht gewichtet werden können)

* Die pflanzensoziologischen Angaben (Soz. Vh.) und Kürzel richten sich nach ELLENBERG, H. (1979): *Zeigerwerte der Gefäßpflanzen Mitteleuropas*, Göttingen

Gehölze

Gewässer- und Wegrand:

Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Faulbaum (*Frangula alnus*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Süß-Kirsche (*Prunus avium*)

Silber-Weide (*Salix alba*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Fläche 2:

Pflaume (*Prunus domestica*) (verstreut 9 Exemplare)

Umfeld, Strukturen und Nutzungsmodus

Die Gesamtuntersuchungsfläche wird durch einen Weg ("Obergasse") in eine östliche und eine westliche Teilfläche unterteilt. Während die Flächen nach Süden hin durch den Eichelbach, welcher hier durch einen beidseitig einzeiligen Erlensaum (*Alnus glutinosa*) mit einzelnen Eschen (*Fraxinus excelsior*) umsäumt ist, abgegrenzt wird, befindet sich im Nordwesten der Siedlungsbereich von Busenborn. Im Osten schließen sich Wiesen (entsprechend Untersuchungsfläche 1) an. Im Nordosten finden sich an einem nach Süden hin exponierten Hang verbrachte Hausgärten mit z.T. umfangreichen Gehölzbeständen.

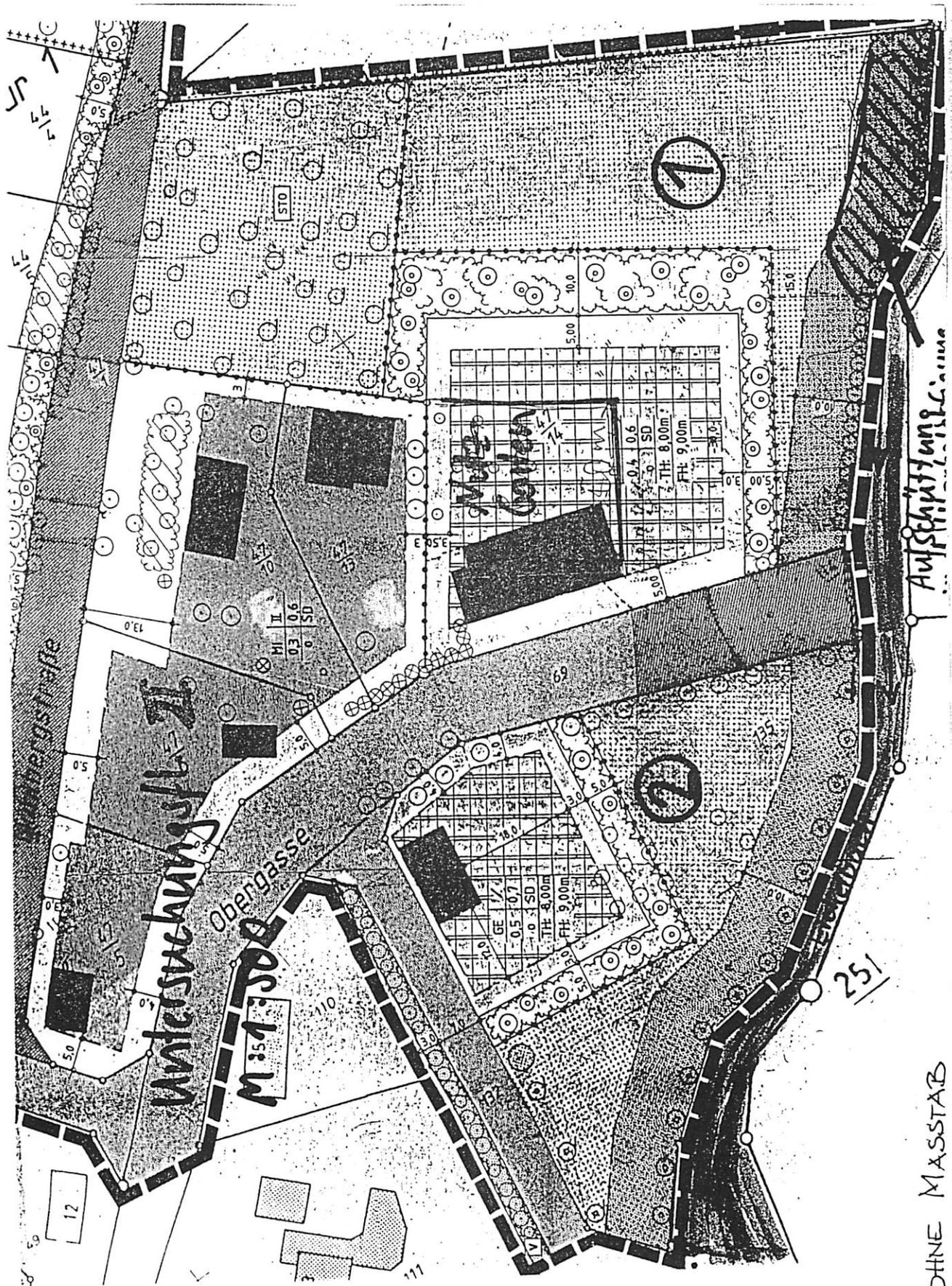
Auf beiden untersuchten Teilflächen befindet sich jeweils ein Gebäude. Direkt an dem auf der östlich gelegenen Teilfläche 1 befindlichen Gebäude befindet sich ein Nutzgarten (vgl. Kartenausschnitt). Das sich hieran anschließende Grünland (Mähweide) ist relativ eben und dürfte zur eigentlichen Aue des Eichelbaches gehören. Teilweise ist hier der einstmals abschüssige und vermutlich feuchte Uferbereich z.T. durch Bauschutt verfüllt und das Ufer befestigt worden (vgl. Eintragung in anhängige Karte).

Die westlich gelegene Teilfläche 2 ist zur Ortslage hin stärker hängig. Hier befinden sich auch einzelne Pflaumenbäume. Entlang des die beiden Teilflächen trennenden Weges stocken einzelne Gehölze (vgl. obige Liste).

Pflanzensoziologische Einordnung und Flächenbewertung

Beide Teilflächen tragen eine Wiese, die dem Verband der Goldhaferwiese (*Polygono-Trisetion*) angehört, in einer relativ artenreichen, feuchten Ausprägung. Typisch für diese Variante ist der Wiesen-Knöterich (*Polygonum bistorta*). Durch eine vermutlich über lange Jahre hin gleichförmige Nutzung konnte sich hier eine relativ typische, stabile Gesellschaft ausbilden. Ein Gradient besteht hier allerdings bezüglich der Bodenfeuchte - in Richtung Gewässer häufen sich (besonders auf der Teilfläche 2 mit ihrer stärkeren Hängigkeit) die Feuchtigkeitszeiger. Aufgrund der typischen, relativ artenreichen Ausprägung der Gesellschaft und der vielen Strukturparameter (Gehölzsäume und krautige Säume entlang des Gewässers und des Weges) wird der naturschutzfachliche Wert der Fläche trotz des noch häufigeren Auftretens ähnlicher Wiesen im Hohen Vogelsberg als etwas über dem Durchschnitt liegend (mittelwertig mit leichter Tendenz zur Hochwertigkeit) angegeben.

Im Falle einer Umgestaltung der Flächen wäre der Erhalt der Gehölze und eines breiten, naturnah genutzten Uferstreifens sinnvoll, zumal der angrenzende Eichelbach noch einen sehr hohen Strukturreichtum aufweist.



Untersuchungsl. = 1

M: 1:500

Obengasse

Aufsichtlingsgasse

1

2

0.4	1.06
0.3	SD
TH: 8,00m	
FH: 9,00m	

0.5	0.71
0.3	SD
TH: 8,00m	
FH: 9,00m	

OHNE MASSTAB

25/

12

11