

Bauleitplanung der Stadt Schotten

Stt. Einartshausen



Begründung

**zum Vorhaben und Erschließungsplan „Oberwaider Hof“
1. Änderung**

Satzung 03 / 2004

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden
Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
email: fbode@fischer-plan.de

Bearbeiter B-Plan: Dipl. Geogr. M. Wolf / Dipl. Geogr. F. Bode / L-Plan: Dipl. Geogr. A. Kiefl



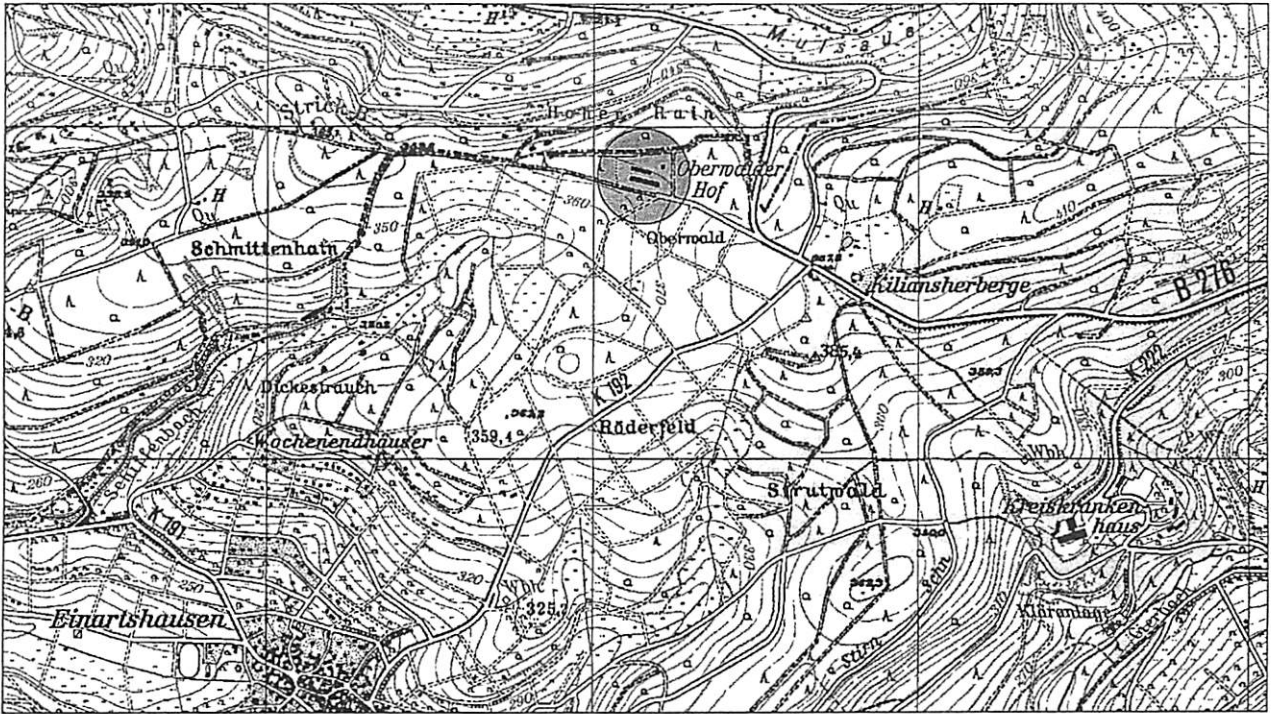
Inhalt:

- 1. Veranlassung der Planänderung und planerische Rahmenbedingungen 4
 - 1.1 Verfahrensstand 4
 - 1.2 Größe, Lage, Nutzung 4
 - 1.3 Rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan „Oberwaidler Hof“ 4
 - 1.4 Planerische Vorgaben 6
 - 1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2001 6
 - 1.4.2 Flächennutzungsplan 6
 - 1.4.3 Gesamtlandschaftsplan 6
- 2. Ziele der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 7
- 3. Inhalt und Festsetzungen 8
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB) 9
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO) 9
 - 3.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen 9
 - 3.4 Kompensationsmaßnahmen 9
 - 3.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 81 HBO) 9
 - 3.6 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG) 10
- 4. Landschaftsbild und Naturschutz 10
 - 4.1 Zuordnung 10
 - 4.2 UVP 11
- 5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 11
 - 5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen 11
 - 5.2 Abwasserbeseitigung 12
 - 5.3 Abflussregelung 12
- 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung 14
- 7. Flächenbilanz 14
- 8. Bodenordnung, Denkmalschutz 15
- 9. Kosten 15
- 10. Fotodokumentation 16

Anlage

- 11. Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag 18
 - 11.1 Aufgabenstellung 18
 - 11.2 Gesetzliche Grundlagen 18
 - 11.3 Planerische Vorgaben und Informationen 18
 - 11.4 Bestandsaufnahme und Bewertung 19
 - 11.4.1 Boden, Wasserhaushalt und Klima 19
 - 11.4.2 Vegetation und Biotopstruktur 19
 - 11.4.3 Landschaftsbild und Erholungseignung 20
 - 11.5 Eingriffsplanung und –bewertung 20
 - 11.5.1 Boden, Wasserhaushalt, Klima 20
 - 11.5.2 Vegetation und Fauna 21
 - 11.5.3 Landschaftsbild und Erholungseignung 21
 - 11.5.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 21
 - 11.6 Ausgleichsmaßnahme 22

Übersichtskarte Plangebiet



ohne Maßstab, genordet

1. Veranlassung der Planänderung und planerische Rahmenbedingungen

Der Investor möchte auf dem Gelände des „Oberwaidler Hofes“ Baurecht für ein zusätzliches zweigeschossiges Wohngebäude für Familien- und Betriebsangehörige schaffen. Aus diesem Grund wurde mit der Stadt Schotten eine Änderung des bestehenden und rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Oberwaidler Hof“ vereinbart, um das Vorhaben bauplanungsrechtlich zu steuern und zu sichern.

Im südlichen Bereich des Plangebietes soll des weiteren die planerische Voraussetzung für die Errichtung einer Reithalle geschaffen werden. Hierzu wird das bestehende Baufenster erweitert und dem geplanten Vorhaben angepasst.

Ferner soll auf einem kleinflächigen Teilbereich des Hofgeländes eine Modifizierung des bisherigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgen. Ziel dieser Maßnahme ist es, die planerischen Voraussetzungen für die Ausweitung des Bereiches *Urlaub auf dem Bauernhof* in Form von Ferienwohnungen zu schaffen.

1.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB: 30.10.2003, Bekanntmachung: 08.11.2003

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB: entfällt, da aufgrund der bereits weitgehend genehmigten Nutzung des Areals sich die Planänderung nicht oder nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Trägerbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB: Parallel zur Offenlage

Offenlage gemäß § 3(2) BauGB: 17.11.2003 bis 19.12.2003, Bekanntmachung 08.11.2003

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB: 11.03.2004

Die Bekanntmachungen erfolgen im Amtsblatt der Stadt Schotten.

1.2 Größe, Lage, Nutzung

Größe: ca. 2,8 ha

Lage: Nordöstlich der Ortslage Einartshausen im Außenbereich an der B 276

Flur: 2, Gemarkung Einartshausen

Flurstück: 1 / 2, 2, 175

Flurbezeichnung: Oberwaidler Hof

Externe Ausgleichsfläche: Gemarkung Einartshausen: Flur 2, Flurstück 170 tw.

Exposition: Das Plangebiet ist eben.

1.3 Rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan „Oberwaidler Hof“

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Oberwaidler Hof“ wurde am 10.12.1998 als Satzung beschlossen. Der jetzige Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Planes, wobei sich die Änderungen nur auf Teilbereiche des Plangebietes beziehen. Zusätzlich wird die Ausweisung einer weiteren externen Ausgleichsfläche erforderlich.

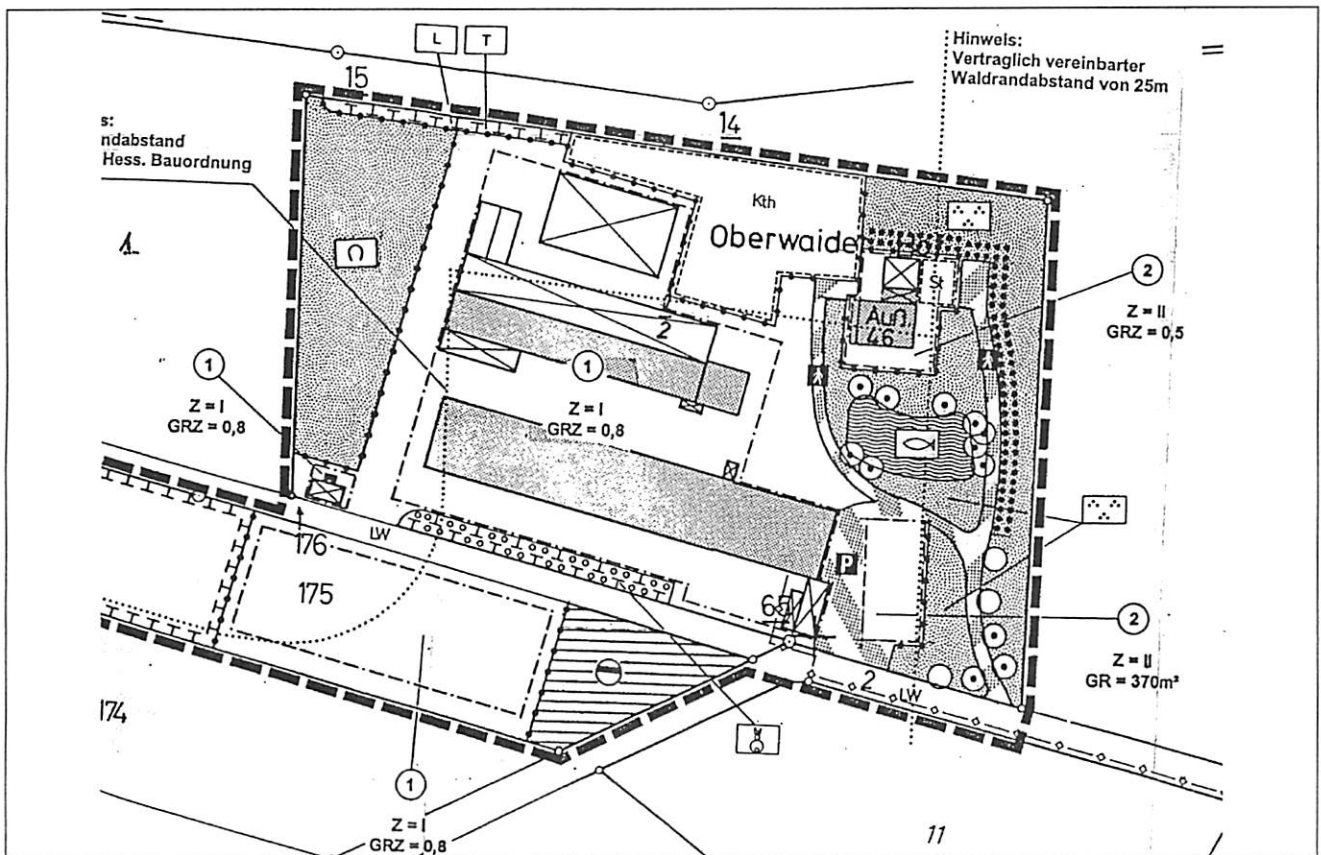
Für die 1. Änderung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes wird eine Neuordnung der Nutzung unter Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen (Regionalplan/FNP/Landschaftsplan), der aktuellen gesetzlichen Anforderungen und der vorhandenen und geplanten Nutzungen vorgesehen.

Folgende Änderungen werden gegenüber der bisherigen Planung vorgenommen:

1. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Norden des Plangebietes zwecks Ausweisung eines zusätzlichen Bauplatzes für ein zweigeschossiges Wohngebäude für Betriebsangehörige, für

das Baurecht geschaffen wird.

2. Detaillierte Vorgaben über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche, um den Gebietscharakter zu bewahren und eine unverträgliche Gebäudedimensionierung zu vermeiden.
3. Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und Nutzungsabgrenzung im Bereich der bestehenden Ferienwohnungen von einem auf zwei zulässige Vollgeschosse. Die Baugrenzen resp. die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zulässige Grundflächenzahl in diesem Bereich bleiben unberührt.
4. Erweiterung der Flächen für Gebäude und Flächen, die überwiegend der Landwirtschaft dienen im südlichen Plangebiet in westliche Richtung um ca. 30m.
5. Zusätzliche Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland / Streuobstwiese und Entwicklung eines Wegraines.
6. Modifizierung der textlichen Festsetzungen und Anpassung an die neuen gesetzlichen Vorgaben (HBO / HWG).

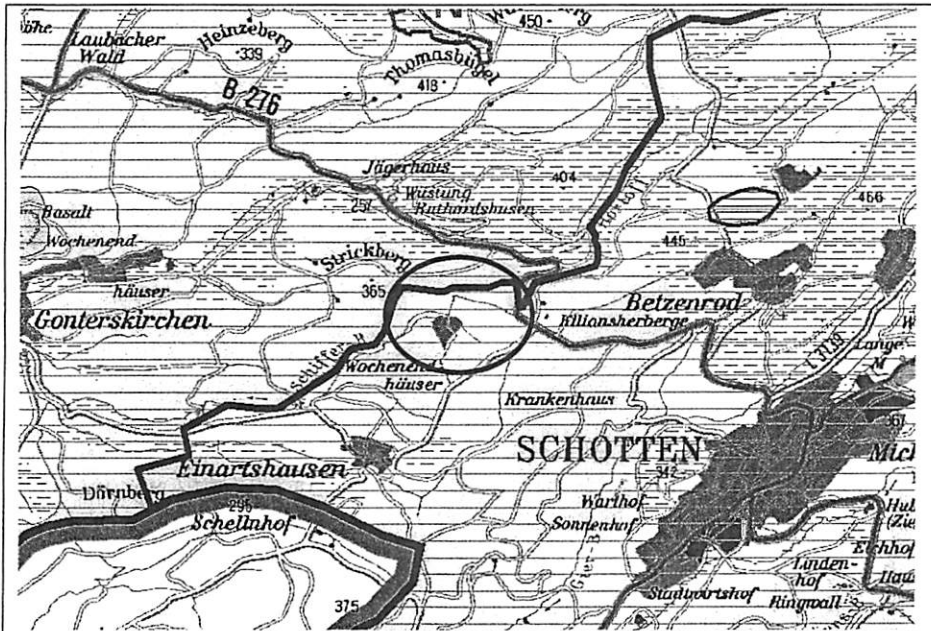


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan „Oberwaidler Hof“, ohne Maßstab, genordet

1.4 Planerische Vorgaben

1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2001

Im Regionalplan von Mittelhessen 2001 ist das Plangebiet als Bereich für die Landwirtschaft (Flurstücke 1 / 2, 2, 175) sowie Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege (Flurstück 170) dargestellt.



Ausschnitt aus dem RPM 2001, ohne Maßstab, genordet

1.4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schotten als Aussiedlerhof dargestellt, während für den Geltungsbereich der externen Kompensationsfläche (Flurstück 170) des Vorhaben- und Erschließungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind.

Aufgrund dieser Vorgabe und der geplanten ergänzenden Ausweisung eines Wohngebäudes sowie der geplanten Nutzungsänderungen auf dem Hofgelände selbst bzw. der externen Kompensationsfläche ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich (siehe auch Begründung zum VEP „Oberwaidler Hof“).

Somit ist der Planentwurf gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und kann nach erfolgtem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.3 BauGB bekannt gemacht werden.

1.4.3 Gesamtlandschaftsplan

Im Gesamtlandschaftsplan der Stadt Schotten ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die externe Kompensationsfläche auf Flurstück 170 ist als Bereich zur Schaffung von Kleinstrukturen vorgesehen.

2. Ziele der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Investor betreibt einen landwirtschaftlichen Betrieb im Vollerwerb auf der Grundlage der EG-Verordnung für den ökologischen Landbau. Er wirtschaftet nach den Richtlinien des organisch-biologischen Landbaus und ist seit 1992 Mitglied des Bioland-Verbandes. Alle Produkte werden nach den strengen Richtlinien des Bioland-Verbandes und der EU erzeugt. Die Produktionsfläche umfasst ca. 180 ha.

Die Betriebszweige gliedern sich wie folgt auf: Mutterkuhhaltung, Schafzucht, Schweinezucht, Geflügelzucht, Pferdezucht und -haltung. Neben der Direktvermarktung eigener Produkte auf verschiedenen Märkten und ab Hof betreiben die Eigentümer im Rahmen des „Urlaub auf dem Bauernhof“ eine der Landwirtschaft dienende Ferienpension, die der Verbesserung des aus der Landwirtschaft erzielten Betriebsergebnisses dient. Dieser Bereich besitzt eine untergeordnete Rolle im Verhältnis zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte, soll perspektivisch jedoch ausgebaut werden und den Fortbestand des Betriebes zukünftig sichern.

Über die Vorhaben- und Erschließungsplanänderung kann zusätzlich Baurecht für ein weiteres Wohngebäude für Familien- und Betriebsangehörige (Altenteilerhaus, sowie Betriebswohnung) im Norden des Plangebietes geschaffen werden, da das Hofgelände bereits voll erschlossen ist.

Mit der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes verfolgt der Investor neben dem o.g. Ziel auch die Vorgaben des bisher gültigen Vorhaben- und Erschließungsplanes auf die aktuelle und geplante Nutzung abzustimmen und eine bedarfsorientierte Erweiterung seines zweiten Standbeines „Urlaub auf dem Bauernhof“ mit Ferienpension planerisch vorzubereiten. Zu diesem Zweck soll das Maß der baulichen Nutzung für den bisher als Ferienwohnungen genutzten Bereich (Gebietsnummer 2) erhöht werden, so dass hier zukünftig weitere Unterkünfte (vor allem für Schulklassen) errichtet werden können. Diese Maßnahme bezieht sich lediglich auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse; eine Veränderung der Baugrenzen bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche und der Grundflächenzahl wird nicht vorgenommen.

Die dritte wesentliche Änderung bezieht sich auf das südliche Plangebiet. Das bereits bestehende Baurecht für *Gebäude und Flächen, die überwiegend der Landwirtschaft dienen* wird in westliche Richtung um ca. 30m erweitert, um hier die Möglichkeit für die Errichtung einer Reithalle mit Turniermaßen (Maße: 20 x 60m) mit Nebenanlagen zu ermöglichen. Diese Maßnahme steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Ausbau des für den Betrieb immer bedeutender werdenden Ferien- und Freizeitangebotes. Auch stellt sie letztlich die planerische Voraussetzung für die Zukunftsfähigkeit und Existenzsicherung des Betriebes dar.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Vorgaben orientieren sich u.a. am Gebäudebestand, um somit das vorhandene charakteristische und homogene Bild des Aussiedlerhofes zu bewahren. Die Grundfläche, die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse sind auf die bestehenden und geplanten Objekte abgestimmt, die Baugrenzen entsprechend eng gefasst. Die Außenbereichslage des Plangebietes erfordert gestalterische Vorgaben bezüglich der Dachform sowie Teilflächenbegrünung von Flachdächern und Grünflächen, die weitgehend aus dem bisher rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen und in Teilbereichen angepasst und modifiziert wurden.

Der für den zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Ausgleich wird durch entsprechende Maßnahme auf Flur 2, Flurstück 170 tw. vorgenommen.

Die Erschließung (Infrastruktur und Straße) ist bereits durch den vorhandenen Feldweg vorgegeben und muss nicht ausgebaut werden. Die bisherige Erschließung reicht daher aus.

Die Darstellung der 1. Änderung erfolgt in Anlehnung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes im Maßstab 1:1000.

Waldrandabstand:

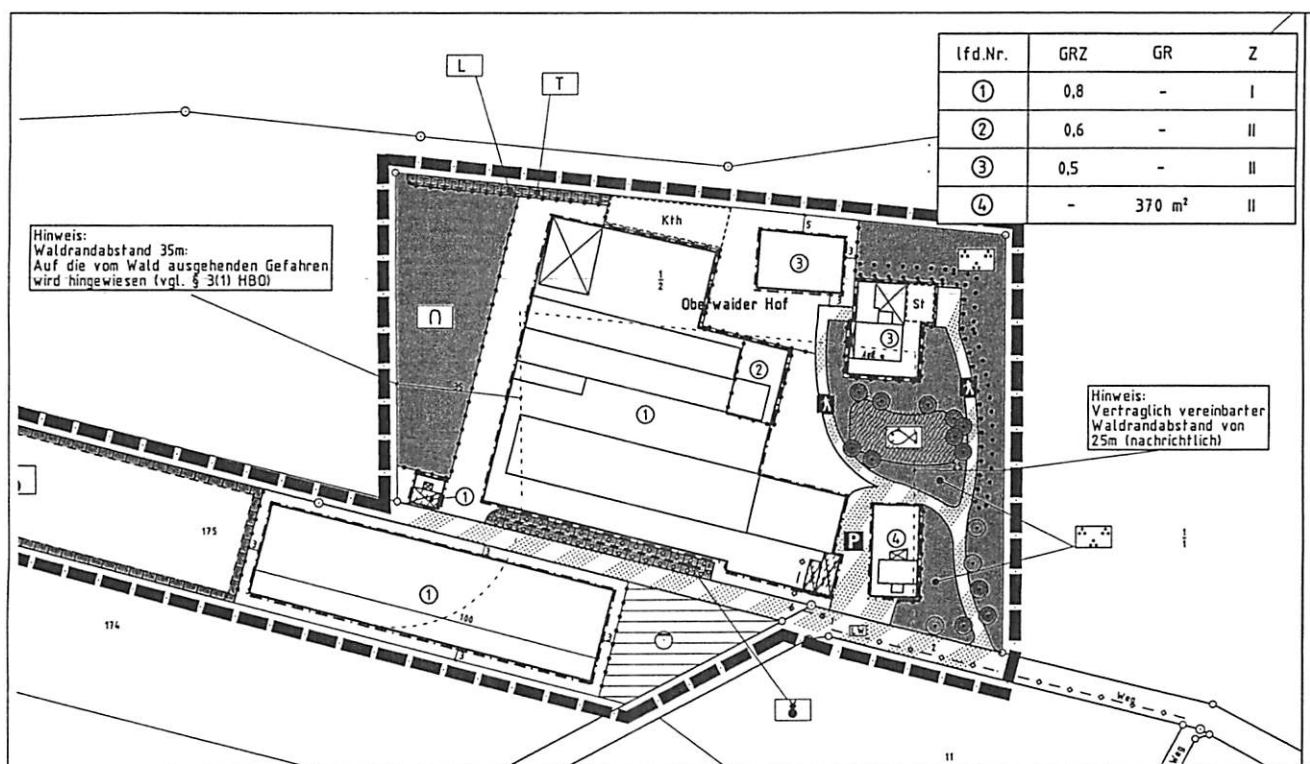
Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan wie auch die 1. Änderung des Planes überplant derzeit bestehende bauliche Anlagen sowie zukünftig zu errichtende Gebäude, die durch Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind und sich in einem Abstand von weniger als 35m zum angrenzenden

Wald befinden. Die Stadt Schotten hat sich diesbezüglich gegenüber dem Investor vertraglich verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die Höhe des umgebenden Aufwuchses im Bereich des Waldrandes in einer Tiefe von 5m die Höhe von 25m nicht überschreitet.

Um die Waldabstandproblematik auch in der 1. Änderung des V+E-Planes entsprechend zu berücksichtigen, wurde gemeinsam mit dem Forstamt Schotten am 29.12.2003 ein Ortstermin durchgeführt:

Die Stadt Schotten wird mit dem Investor vertragliche Vereinbarungen auch für die Waldbereiche treffen, die bisher noch nicht Gegenstand des bestehenden Vertrages sind und diesen entsprechend der Planänderung anpassen. Nach eingehender Alternativenprüfung steht für das in Baufläche 3 zu errichtende Gebäude kein städtebaulich und funktional sinnvoller Alternativstandort auf dem Hofgelände zur Verfügung. Um die vom Wald ausgehende Gefahrenlage zu minimieren, werden mit der Stadt Schotten vertragliche Regelungen zum Haftungsausschluss sowie zur Waldrandgestaltung vereinbart (Anm.: eine Rodung des angrenzenden Waldbestandes ist nicht vorgesehen). Der Waldrand soll dabei so gestaltet werden, dass der Wald einerseits erhalten bleibt, andererseits die Gefahr für die angrenzenden und geplanten Gebäude minimiert wird. Die noch näher zu definierenden Maßnahmen werden unter Einbeziehung und im Einvernehmen mit dem Forstamt Schotten vorgenommen.

Um auf die Waldabstandsproblematik hinzuweisen, wurden in der Plankarte (Satzung) entsprechende Vermerke aufgenommen.



Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Oberwaider Hof“, 1. Änderung, (Vorabzug Satzung) ohne Maßstab, genordet

3. Inhalt und Festsetzungen

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. Die Festsetzungen wurden im wesentlichen aus dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen und nur geringfügig modifiziert. In Ausführung dieser Grundnormen sind deshalb festgesetzt:

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB)

Ausweisung einer **Fläche mit besonderem Nutzungszweck**, hier **Landwirtschaftlicher Hof mit Ferienpension**, um den landwirtschaftlichen Betrieb langfristig zu sichern. Dies beinhaltet im einzelnen die Ausweisung von Bereiche für *Gebäude und Flächen, die überwiegend der Landwirtschaft dienen* sowie Bereiche für *Gebäude und Flächen für die Wohnnutzung (Betriebswohnung, Ferienwohnung)*.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO)

Festsetzung von **Grundflächenzahlen** (GRZ 0,5 / 0,8), die auf den heutigen Gebäudebestand und das geplante Vorhaben abgestimmt sind, um eine verträgliche Verdichtung und Gebäudedimensionierungen zu ermöglichen.

Festsetzung von **I und II Vollgeschossen** als Höchstgrenze, um eine unverträgliche Höhenentwicklung und Verdichtung im Außenbereich zu verhindern.

Festsetzung von **Baugrenzen**, um die Freiflächen und den Übergang zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen aus ökologischen, landschaftspflegerischen und siedlungsstrukturellen Gründen offen zuhalten.

3.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen

Festsetzung von Maßnahmen wie die **durchlässige Befestigung** von Stellplätze, Fußwegen, usw. und die **Begrünung von Nebenanlagen** mit Kletterpflanzen, um den Eingriff in Natur und Landschaft (Boden- und Wasserhaushalt) zu minimieren.

Festsetzung einer **Begrünung und Erhalt** bestehender Biotopstrukturen entlang des Grundstückes, um das Gebiet optimal in das Landschaftsbild zu integrieren.

Festsetzung einer **Bepflanzung** entlang der Wege zum Wohngebäude, um das Gebiet optimal in das Landschaftsbild zu integrieren.

3.4 Kompensationsmaßnahmen

Festsetzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**, die außerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesen werden und die Flächen ökologisch deutlich aufwerten.

3.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 81 HBO)

Festsetzung der **Dachform**, um den Charakter der bestehenden Dachlandschaft weitgehend zu bewahren (Satteldach / Walmdach / Pultdach).

Festsetzung von **Begrünung von Flachdächern und Garagen**, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

Festsetzung der **Eingrünung von Stellplätzen für Abfallbehälter** mit Laubgehölzen.

Gestalterische Festsetzungen bei der **Errichtung von Einfriedungen**, um bestimmten Tierarten eine ungehinderte Wanderung zwischen Teilebensräumen im Außenbereich zu ermöglichen.



3.6 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)

Festsetzung zur **Verwertung von Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen als Brauchwasser oder Löschwasservorrat**, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren (Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt).

4. Landschaftsbild und Naturschutz

Die in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belange (§ 1a BauGB) wird durch den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Planungsbeitrag Rechnung getragen. Verwiesen wird auf den Anhang zur Begründung, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und ist von drei Seiten mit Wald umgeben. Die Fläche selbst ist durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überformt. Die Neuausweisung des zusätzlich zu errichtenden Wohngebäudes für Familien- und Betriebsangehörige wird auf einer bisher als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. §9(1)4 und § 22 BauGB) mit Zweckbestimmung Flächen für die Kleintierhaltung vorgenommen.

In Teilbereichen des Flurstücks 1 / 2 sowie 175 wird durch die 1. Änderung ein neuer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der ausschließlich auf einer derzeit als *Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (hier Zweckbestimmung Flächen für die Kleintierhaltung (inkl. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung))* sowie auf einem Teilbereich einer *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* erstreckt. Letztere Fläche wird derzeit noch als Pferdeweide genutzt; die im aktuell rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wurden bisher noch nicht umgesetzt. Für die zusätzlich vorbereitete Eingriffswirkung der Planänderung wird durch die Bereitstellung von *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* auf Flurstück 170 tw. ein Ausgleich geschaffen. Die in der Planung integrierten Ausgleichsmaßnahmen stellen aufgrund der vorhandenen Strukturen eine deutliche ökologische Aufwertung dar.

Die Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund der vorgegebenen Umstände (Sicherung und Ausbau des landwirtschaftlichen Betriebes) und planerischen Vorgaben sowie der angrenzenden Nutzungsstrukturen (Wald) nicht möglich. Um den durch diese Maßnahmen vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, sind konkrete Nutzungsdifferenzierungen vorgenommen worden.

Eine detaillierte Bilanzierung und Bewertung der eingriffsminimierenden Maßnahmen, des verbleibenden Eingriffs und den daraus abzuleitenden Ausgleich erfolgt im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag. Der Eingriff wird als vollständig ausgeglichen bewertet. Die im bisher rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan integrierten Kompensationsmaßnahmen werden in der 1. Änderung des Planes nachrichtlich berücksichtigt bzw. modifiziert.

4.1 Zuordnung

Im Vorhaben- und Erschließungsplan können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Eine Zuordnung ist bei dieser Planung wie folgt vorgenommen worden:

a) Sammelausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung:
Die Zuordnung entfällt, da das Gelände bereits ausreichend erschlossen ist.

b) Sammelausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Rahmen des neu zu errichtenden Wohngebäudes im Norden des Plangebietes sowie der geplanten Reithalle im Süden:
Flur 2, Flst. 175 tw. - Entwicklungsziel Extensivgrünland mit Obstbaumanpflanzungen sowie Flst. 170 tw. -



Entwicklungsziel Extensivgrünland mit Obstbaumanpflanzungen sowie Entwicklung eines Wegrains.

c) Sammelausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Rahmen des bereits errichtenden Wohn- und Ferieng Gebäudes im Südosten des Plangebietes (nachrichtliche Übernahme aus dem bisher rechtskräftigen V+E-Plan):

Entwicklungsziel: Sukzessionsfläche und Bepflanzung der Böschung sowie Anlegung einer Trockenmauer / Lesesteinhaufen.

Die differenzierten Pflegemaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen und im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag aufgeführt.

Das Plangebiet liegt derzeit vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Vogelsberg-Hessischer Spessart“. Zur Realisierung der unter Kapitel 1.3 genannten Vorhaben ist eine landschaftsschutzrechtliche Ausnahme genehmigung erforderlich, die im Rahmen der konkreten Bauanträge zu stellen ist.

4.2 UVP

Am 3. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie in Kraft getreten. Das Gesetz baut auf dem Konzept des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) auf, in dem das Verhältnis der UVP zur Vorhaben- und Erschließungsplanung in § 1a Abs.2 Nr.3 BauGB definiert wird. Aus Absatz 1 des § 3b UVPG n.F. ergibt sich im einzelnen, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren für einen Vorhaben- und Erschließungsplan aber erst dann besteht, wenn für das Vorhaben, für das ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt wird, die zur Bestimmung seiner Art in der Anlage 1 genannten Merkmale gegeben sind und die dort gegebenenfalls genannten Größen- oder Leistungswerte (Schwellenwerte) erreicht oder überschritten werden.

Die 1.Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans erfüllt nicht die in der Anlage 1 zum UVPG n.F. genannten Merkmale, somit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an den Erlass zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 23.06.1997 S. 1803) wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Bedarfsermittlung:

Der Oberwaidler Hof verfügt über eine eigene Trink- und Brauchwasseranlage, bestehend aus Tiefbrunnen, Versorgungsleitungen und einer Druckerhöhungsanlage, (Inh. ca. 2,00 cbm). Die zusätzliche Errichtung eines Wohngebäudes ist bereits in den Berechnungen für den Oberwaidler Hof berücksichtigt.

Deckungsnachweis:

Das zusätzlich ausgewiesene Wohnbaugrundstück ist aufgrund der geringen Größe für den Deckungsnachweis nicht maßgeblich. Die Stadt Schotten setzt voraus, dass das Grundstück über die örtlich vorhandenen Leitungen versorgt bzw. in den Berechnungen für den Oberwaidler Hof berücksichtigt ist. Die Stadt Schotten geht somit nach Prüfung der Wasserversorgungssituation davon aus, dass die Wasserversorgung für das geplante Vorhaben gewährleistet ist.

Die Löschwasserversorgung wird durch einen Erdteich mit einem Löschwasservorrat von 600 cbm gesichert. Die Einspeisung erfolgt über die Oberfläche und die Regenfallrohre der Wohngebäude. Bei einem Lösch-



wasserbedarf von 1600 l / m (= 96,00 cbm / h) können maximal 6,25 h Wasser gefördert werden (vgl. Nachweis über die Löschwasserversorgung des Oberwaidler Hofes der Stadt Schotten vom 27.05.1997).

Spar- und Substitutionsnachweis:

Textliche Festsetzung des Bebauungsplanes 2.1.1 und 4.1.

Sicherstellung der Wasserqualität

Ist von der Stadt geprüft worden.

Versickerung und Entsiegelung

Textliche Festsetzung des Bebauungsplanes 2.1.1.

Betriebliche Anlagen

Der Oberwaidler Hof verfügt über eine eigene Trink- und Brauchwasseranlage, bestehend aus Tiefbrunnen, Versorgungsleitungen und einer Druckerhöhungsanlage, (Inh. ca. 2,00 cbm). Die zusätzliche Errichtung eines Wohngebäudes ist bereits in den Berechnungen für den Oberwaidler Hof berücksichtigt.

Finanzierung

Wird von der Stadt geprüft, falls erforderlich.

5.2 Abwasserbeseitigung

Abwassermenge und -fracht

Abwassermenge von einem Baugrundstück. Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen 2.1.1 und 4.1 wird die anfallende Abwassermenge deutlich reduziert.

Anschlussmöglichkeit an vorhandene oder geplante Abwasseranlagen

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt im Trennsystem. Eine Kleinkläranlage (Anlage ist auf 46 EGW ausgelegt) übernimmt die Abwasserentsorgung. Der Standort ist in die Plankarte mit übernommen worden und entsprechend dargestellt. Die Grundstücksentwässerung wird strikt im Trennsystem betrieben. Das Regenwasser der Wohngebäude wird in einem beim Haus gelegenen Teich eingeleitet. Das Regenwasser der restlichen Gebäude wird über einen Entwässerungsgraben in den Schifferbach eingeleitet.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die vorhandene und in Betrieb befindliche Kleinkläranlage ist auf 46 EGW ausgelegt und kann somit die zusätzlich anfallenden Abwassermengen des geplanten Wohngebäudes aufnehmen.

Finanzierung

Wird von der Stadt geprüft, falls erforderlich.

Möglichkeiten der Reduzierung der Abwassermenge

Textliche Festsetzung 2.1.1 und 4.1.

5.3 Abflussregelung

Vorflutverhältnisse

Die Grundstücksentwässerung wird strikt im Trennsystem betrieben. Das Regenwasser der Wohngebäude wird in einem beim Haus gelegenen Teich (Löschwasserversorgung) eingeleitet oder als Brauchwasser verwendet. Das Regenwasser der restlichen Gebäude wird über einen Entwässerungsgraben in den Schifferbach eingeleitet.

Dezentraler Hochwasserschutz

entfällt



Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen
entfällt

Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachstehenden Planungen beachtet werden müssen.

Untere Wasserbehörde

Der Planbereich liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Inheiden der OVAG, Friedberg. Auf die Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung wird hingewiesen.

Sofern bei der Erschließung des Plangebietes Vorflutgräben / Gewässer verändert werden sollen oder entfallen, ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren bzw. Einziehungsverfahren (§§ 31 WHG / 63 HWG) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Alle Zapfstellen und Anschlüsse sind mit einem entsprechenden Hinweisschild („Kein Trinkwasser“ entsprechend der DIN 1988, Teil II, Abs. 3.3.2) zu kennzeichnen (innerhalb des Gebäudes darf das Brauchwassernetz grundsätzlich keine Zapfstelle aufweisen).

Frei zugängliche Zapfstellen müssen zusätzlich durch geeignete Maßnahmen (z.B. abnehmbare Drehgriffe) kindersicher ausgeführt werden.

Die Trinkwassernachspeisung der Regenwasserzisterne ist gem. den Anforderungen der DIN 1988 (technische Regeln für Trinkwasserinstallation) auszuführen. Hier ist die Nachspeisung grundsätzlich mittels freiem Auslauf erforderlich (siehe anliegende Mindestanforderungen). Insbesondere ist das – auch vorübergehende – Herstellen einer unmittelbaren Verbindung zwischen dem Brauchwasser – (Regenwasser) Leitungsnetz und dem Trinkwasserleitungsnetz (siehe auch § 17 Abs. 1 der TVO) hygienische nicht zulässig.

Um Verwechslungen, auch bei künftigen Reparaturen und Änderungsarbeiten zwischen den einzelnen Leitungssystemen sicher vermeiden zu können, sind grundsätzlich zwei unterschiedliche Rohmaterialien zu verwenden.

Die farblich unterschiedlichen Versorgungssysteme, soweit sie nicht erdverlegt sind, ist gem. § 17 der Trinkwasserverordnung vom 05.12.1990 (BGBl. I, S. 2613ff.) zu beachten (Brauchwasser – rot).

Im Bereich des Eingangs der Hausanschlussleitung der öffentlichen Trinkwasserverordnung ist ein Hinweisschild (Aufschrift: „Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwasseranlage installiert. Querverbindung auszuschließen“) anzubringen.

Zu der bauordnungsrechtlichen Festsetzung nach § 9 BauGB i.V.m. § 87 (2) Nr. 3 HBO, wonach Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden ist, weisen wir darauf hin, dass Regenwasser-Nutzungsanlagen unter anderem als Brauchwasseranlagen auch unter die Rechtsvorschriften der Trinkwasserverordnung und der AVB-Wasserversorgung fallen. Soweit eine Regenwasser-Nutzungsanlage durch den jeweiligen Bauherrn errichtet wird, ist dies dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen (nach § 3 Abs. 2 der AVB-WasserV).

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass eine weitergehende Anzeigepflicht für den Betreiber einer Regenwasser-Nutzungsanlage nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 gegenüber dem Gesundheitsamt besteht.

Die farblichen Kennzeichnungen der Brauchwasserleitung hat grundsätzlich in rot zu erfolgen (geeignete RAL-Farbtöne 3000-3002 bzw. 3020).

Für den Bereich der Gartenbewässerung ist festzuhalten, dass das in Zisternen gesammelte Regenwasser aufgrund seines zu erwartenden Keimgehaltes als Brauchwasser für das Bewässern von zum Verzehr geeigneten Pflanzen nur bedingt geeignet ist.

So ist das Bewässern von Erdbeeren und anderen am Boden wachsenden Früchten, aber auch Kräuter, Blattgemüse usw. mit Zisternenwasser grundsätzlich als hygienisch bedenklich anzusehen. Wir verweisen auf die DIN 19650, September 1978, Bewässerung, Hygienische Belange.

Die dem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Familie und Gesundheit (Az.: VIII A 1a – 18 d 04.01) vom 08.10.1996 angeführten „Mindestanforderungen an Regenwasser-Nutzungsanlagen“ sind dem Bauwilligen auszuhändigen.

Der Planungsträger hat entsprechende Maßnahmen zu treffen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen bestehenden Feldweg mit Anschluss an die Bundesstraße. Durch die Planänderung wird der bisher vorhandene Verkehr nicht wesentlich erhöht. Die Frequenz und der Ausbau der Feldwegparzelle wird weiterhin durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Ein Ausbau der Befestigung (Schotter) ist durch die Planung nicht vorgesehen.

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen:

Brandschutzamt:

Die Straßen sind so auszubauen, dass sie mit Einsatzfahrzeugen (Achslast 12t) befahren werden können. Die Feuerwehrzufahrtswege, Bewegungs- und Abstellflächen sind nach DIN 14090 auszuführen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W405 sicher zustellen. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen keine Gebäude errichtet werden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegen (zweiter Rettungsweg). Zur Löschwasserversorgung ist in dem Baugebiet eine Löschwassermenge von 800l/min über zwei Stunden sicherzustellen.

Untere Naturschutzbehörde

Neu zu installierende Beleuchtungsanlagen sind ausschließlich mittels Natriumdampflampen zu betreiben. Hierbei sind mögliche Ferneffekte durch Montage von Sichtblenden zu minimieren.

Deutsche Telekom AG

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. 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 Deutschen Telekom AG, TNL Siegen, so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

OVAG

In dem ausgewiesenen Gebiet sind 0,4 kV-Kabel verlegt. Für die Stadt Schotten bzw. den Investor gilt es bei evtl. notwendig 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 zu setzen.

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.

Amt für Straßen- und Verkehrswesen

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

7. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Gebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Eingriff	
Flächen mit Nutzungsziffer 1	1,16 ha
Flächen mit Nutzungsziffer 2	0,03 ha
Flächen mit Nutzungsziffer 3	0,23 ha
Flächen mit Nutzungsziffer 4	0,04 ha
Landwirtschaftlicher Weg	0,12 ha

Fußwege / Zufahrten / Parkplatz	0,10 ha
Kleinkläranlage	0,09 ha
Grünfläche Reitplatz	0,20 ha
Grünfläche Parkanlage	0,28 ha
Teich	0,04 ha
Summe	2,29 ha
Ausgleich	
Grünlandextensivierung mit Obstbaumanpfl.	0,77 ha
Erhalt und Entwicklung Trockenmauer / Lesesteinhaufen	0,02 ha
Entwicklung strukturreiche Böschung	0,03 ha
Entwicklung Wegrain	0,18 ha
Summe	1,00 ha

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

Die Baufläche kann gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes maximal durch 1,56 ha versiegelt werden (incl. Nebenanlagen und Stellflächen). Die zu erwartende Versiegelung dürfte jedoch deutlich geringer liegen, da gemäß textlicher Festsetzung 2.1.1 die Stellplätze, Zufahrten und Gehwege wasser-durchlässig befestigt werden müssen.

8. Bodenordnung, Denkmalschutz

Keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan. Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen verschiedener Fachgesetze und Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen:

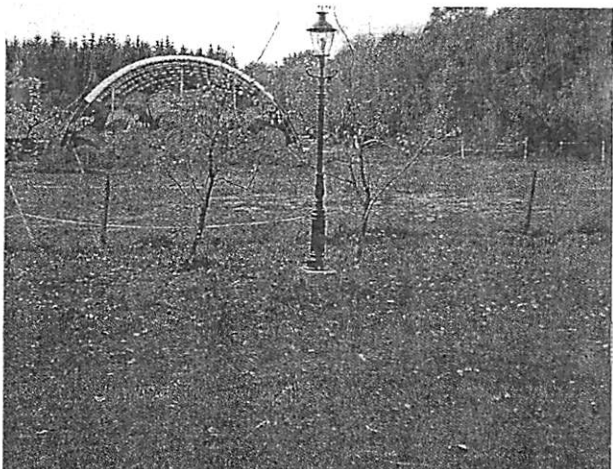
Landesamt für Denkmalpflege Hessen

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

9. Kosten

Durch die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden der Stadt Schotten voraussichtlich keine weiteren Kosten entstehen.

10. Fotodokumentation



Bereich des geplanten Wohngebäudes



Bereich der bestehenden Ferienwohnungen



Hofgelände



Im Vordergrund: Bereich der Kleinkläranlage



Bereich der geplanten Reithalle



Bereich der geplanten Reithalle und Kompensationsmaßnahme (Flst. 175)

Verfahrensstand: Satzung 03/2004

Schotten und Linden, März 2004

Bearbeiter V+E-Plan: Dipl. Geograph Mathias Wolf SRL / Dipl. Geograph Frederic Bode
Bearbeiterin L-Plan: Dipl.-Geographin Annemarie Kiefl

11. Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

11.1 Aufgabenstellung

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist die Bewertung der Eingriffserheblichkeit aus landschaftspflegerischer Sicht, die sich durch die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Oberwaidler Hof“ ergibt. Geplant sind die Errichtung eines Wohnhauses im nördlichen Bereich der Grundstücksfläche, die Erhöhung von einem auf zwei Vollgeschosse für einen Teil der bestehenden überbaubaren Fläche und die Vergrößerung des Baufensters am südlichen Rand des Plangebietes.

Im Folgenden werden die von der Planung zu erwartenden Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter Vegetation und Biotopstruktur, Boden und Wasserhaushalt, Kleinklima sowie Landschaftsbild und Erholungseignung untersucht und bewertet sowie der Kompensationsbedarf ermittelt.

11.2 Gesetzliche Grundlagen

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

11.3 Planerische Vorgaben und Informationen

Das rund 2,8 ha große Plangebiet liegt isoliert in der freien Landschaft am Waldrand des „Hohen Rain“, südlich der Bundesstraße 276. In der unmittelbaren Umgebung der Hoffläche finden sich Laub- und Nadelwald, Grünland- und Ackerflächen und Feldwege. Innerhalb der naturräumlichen Gliederung Hessens gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Einheit des Westlichen Unteren Vogelsbergs (350.4), einem flach hügeligen Bergland mit Höhenlagen zwischen 300 und 500 m. Die lössbeeinflussten Böden werden überwiegend landwirtschaftlich mit hohem Grünlandanteil genutzt.¹

Im Regionalplan Mittelhessen (ROPM 2001) ist das Plangebiet als *Bereich für die Landwirtschaft* dargestellt.

Sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Landschaftsplan der Stadt Schotten stellt den Oberwaidler Hof als Aussiedlerhof dar. Die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind im Landschaftsplan als Bereich zur Schaffung von Kleinstrukturen vorgesehen.

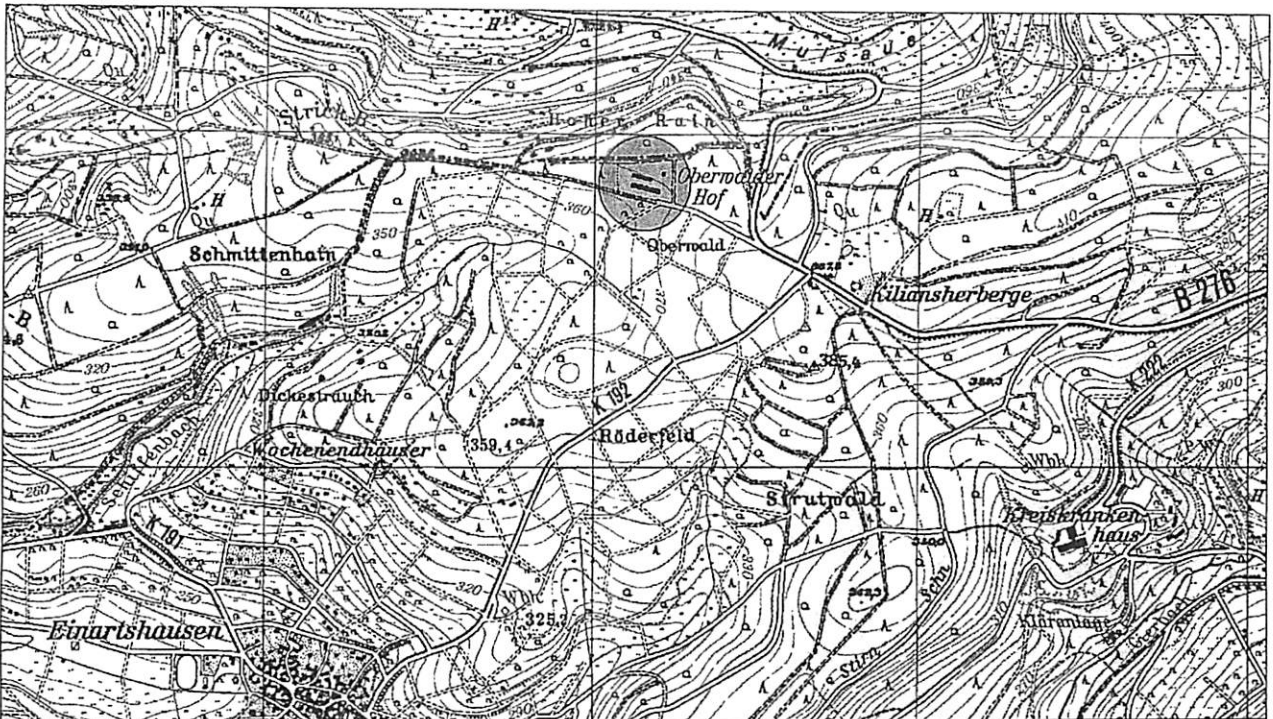
Für den Bereich Oberwaidler Hof existiert ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan vom November 1998. Darin wurden die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude überplant, im Bestand gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen, die Wohngebäude des landwirtschaftlichen Betriebes bauplanungsrechtlich gesichert und eine Baufläche für die Errichtung von Ferienwohnungen ausgewiesen.

Der gesamte Bereich des Oberwaidler Hofes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Vogelsberg – Hessischer Spessart“.

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Inheiden der OVAG Friedberg.

¹HESSISCHE LANDESANSTALT FÜR UMWELT (1974): Hessen, naturräumliche Gliederung;

Übersichtskarte



ohne Maßstab, genordet

11.4 Bestandsaufnahme und Bewertung

11.4.1 Boden, Wasserhaushalt und Klima

In der Bodenkarte von Hessen L 5520 Schotten ist für den Bereich des Plangebietes ein Pseudogley aus einer geringmächtigen Lössschicht über Vulkanit ausgewiesen. Durch den geringen Lösslehmanteil ist mit einer geringen bis mittleren nutzbaren Feldkapazität zu rechnen. Die Böden sind von mittlerer Eignung für ackerbauliche Nutzung. Die Grundwasserergiebigkeit wird in der Standortkarte von Hessen – Hydrologische Karte mit mäßig bis mittel angegeben.

Die Fläche, die für die Errichtung des Wohnhauses vorgesehen ist, kann zu thermisch ausgeglichenen Räumen gerechnet werden. Wegen der geringen Ausdehnung ist der Einfluss auf die angrenzende Wohnnutzung von untergeordneter Bedeutung. Der für die Erweiterung des Baufensters vorgesehene Bereich (Reithalle) ist eine Kaltluftentstehungsfläche. Wegen der isolierten Lage des Oberwaidler Hofes bleiben mögliche Auswirkungen durch eine Bebauung allerdings lokal begrenzt.

11.4.2 Vegetation und Biotopstruktur

Die Begehung des Geländes erfolgte im Oktober 2003, im Rahmen dessen eine Erfassung der betroffenen Biotopstruktur vorgenommen wurde. Grundlage der Bestandserfassung waren die Kartierungen zum Vorhaben- und Erschließungsplans im Jahr 1998, die während der Begehung verifiziert wurde. Da die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Oberwaidler Hof“ zum überwiegenden Teil die Vorgaben des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes vom November 1998 übernimmt, wurde die Untersuchung auf die zu ändernden Bereiche beschränkt.

Der für das Wohnhaus vorgesehene Bereich ist im Vorhaben- und Erschließungsplan als Fläche für die Kleintierhaltung ausgewiesen und wurde zum Zeitpunkt der Begehung auch als solcher genutzt. Der Tierauslauf stellt sich als Grünlandfläche dar, die aufgrund intensiver Nutzung stellenweise erheblich beeinträchtigt war. Neben Gräsern beherbergen diese Gesellschaften noch einige Arten der Weiden (*Cynosurion*), wie zum Beispiel Gänseblümchen (*Bellis perennis*) oder kriechender Günsel (*Ajuga reptans*). In den Randberei-

chen waren einige junge Laub- und Obstbäume angepflanzt. Zum Zeitpunkt der Begehung wurden folgende Arten beobachtet:

Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Hornkraut	<i>Cerastium holosteoides</i>
Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Rasenschmiele	<i>Deschampsia cespitosa</i>
Gundermann	<i>Glechoma hederacea</i>
Ausdauerndes Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Wiesen-Rispengras	<i>Poa pratensis</i>
Großer Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Löwenzahn	<i>Taraxacum officinalis</i>
Kriechender Klee	<i>Trifolium repens</i>

Die südlich im Plangebiet liegende Fläche, die für die Erweiterung des Baufensters zur Errichtung einer Reithalle in Anspruch genommen wird, unterliegt, wie schon bei der Begehung 1998, einer intensiven Nutzung als Pferdeweide. Infolge der ganzjährigen Offenstallhaltung ist der Bestand stark verarmt. Wegen erheblicher Tritt- und Verbisschäden auf der Fläche konnte keine Artenliste angefertigt werden.

Insgesamt betrachtet sind die Flächen sowohl aus vegetationskundlicher als auch aus faunistischer Sicht von geringer Bedeutung. Die Grünlandflächen sind aufgrund intensiver Weidehaltung artenarm und begründen ihren Wert nur durch ihr Entwicklungspotenzial. Wegen der häufigen anthropogenen Störungen ist im Plangebiet allenfalls mit Ubiquisten zu rechnen.

11.4.3 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Landschaftsbild ist durch den Wechsel von Grünland und Wald geprägt, der beim Spazieren gehen immer wieder neue Eindrücke ermöglicht. Die dem Geltungsbereich vorgelagerte Wiesenlandschaft weist somit eine gute Erholungseignung auf.

Der Oberwaider Hof liegt als Einzelgehöft eingebettet in Wald und ist dadurch gut eingegrünt. Großräumige Sichtbeziehungen fehlen, da die angrenzenden Bergkuppen bewaldet sind.

11.5 Eingriffsplanung und -bewertung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Oberwaider Hof“, 1. Änderung übernimmt zum größten Teil die Ausweisungen und Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans aus dem Jahr 1998.

Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses im nördlichen Bereich der Grundstücksfläche, die vorher als Fläche für die Kleintierhaltung ausgewiesen war. Ein Teil der bereits bestehenden überbaubaren Fläche soll auf zwei Vollgeschosse erhöht werden, um so bei Bedarf eine weitere Ferienwohnung für Urlaub auf dem Bauernhof zu schaffen. Des Weiteren ist geplant, das Baufenster am südlichen Rand des Plangebietes für den Bau einer Reithalle um ca. 30 m zu vergrößern. Hierfür muss ein Teil der als Ausgleichsfläche des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans in Anspruch genommen werden.

11.5.1 Boden, Wasserhaushalt, Klima

Von der Planung sind keine Böden mit herausragender Bedeutung für den Boden- oder Grundwasserschutz betroffen in so fern ist der Eingriff vertretbar. Durch die Planung wird jedoch eine zusätzliche Flächenversiegelung vorbereitet, die zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer verminderten Versickerungsleistung führt. Der Bebauungsplan enthält folgenden Festsetzungen zur Eingriffsminimierung:

- Wasserdurchlässige Befestigung von Gehwegen, Zufahrten und Pkw-Stellplätzen.
- Dachbegrünung von Flachdächern und Garagen.
- Brauch- und / oder Löschwassernutzung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers.

Diese Punkte sind gut geeignet, bezüglich Boden- und Grundwasserschutz eine wirksame Eingriffsminimierung zu erzielen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes Zone III. Unter Berücksichtigung der entsprechenden Schutzbestimmungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Gebiet hat keine besondere Funktion für das Kleinklima. Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von heimischen Laubbäumen werden die Auswirkungen der Planung, auf die klimatische Situation des Plangebietes, minimiert und sind tolerierbar.

11.5.2 Vegetation und Fauna

Für die Schutzgüter Vegetation und Fauna sind, da die Eingriffe auf intensiv genutzten Weideflächen erfolgen, keine schweren Auswirkungen zu erwarten. Durch die bestehenden anthropogenen Nutzungen im Außenbereich sind keine gravierenden Beeinträchtigungen auf die benachbarten Biotopbereiche zu erwarten. Der Bebauungsplan setzt folgende Maßnahmen fest, die gut geeignet sind die Eingriffe zu minimieren:

- Extensive Begrünung der Flachdächer,
- Verwendung ausschließlich heimischer standortgerechter Laubgehölze zur Bepflanzung der Freiflächen,
- Erhalt bestehender Biotopstrukturen entlang des Grundstücks.

Die Anpflanzung einheimischer und standortgerechter Arten trägt zu einer Anreicherung der ortsnahen Landschaft mit Strukturen und Habitaten bei.

Das gesamte Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Vogelsberg-Hessischer Spessart“. Es ist eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.

11.5.3 Landschaftsbild und Erholungseignung

Für das Landschaftsbild ergibt sich eine mäßig hohe Eingriffswirkung. Der Bereich ist durch das bestehende Hofgut zwar überformt, durch die Lage innerhalb einer Waldfläche ist aber eine gute Eingrünung gewährleistet. Für das geplante Wohnhaus im hinteren Bereich der Grundstücksfläche ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich Landschaftsbild. Die Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle war bereits durch den Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1998 möglich. Durch die Vergrößerung des Baufensters wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nur unwesentlich verstärkt.

Die Erholungseignung des Bereiches wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Zur besseren Eingliederung des Plangebietes in das Landschaftsbild wurden Festsetzungen hinsichtlich Bepflanzung und Gestaltung von Einfriedungen getroffen.

11.5.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nachfolgende Tabelle zeigt eine Gegenüberstellung der Biotopbewertung des Bestandes und der Planung

nach dem Biotopwertverfahren von KARL². Für die Bilanzierung der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird der vorgefundene Bestand berücksichtigt. In die Bilanzierung gehen lediglich die von der Änderung betroffenen Flächen ein. Dabei handelt es sich um eine Fläche für die Kleintierhaltung (1.662 m²) für die Errichtung des Wohngebäudes und eine Intensivweide (990 m²) für die Vergrößerung des Baufensters am südlichen Rand des Geltungsbereiches. Die Erhöhung eines geringen Teils der überbaubaren Fläche von ein auf zwei Vollgeschosse hat keine Auswirkungen auf die Biotopbewertung.

Die Vergrößerung des Baufensters nimmt eine Fläche in Anspruch, die im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan „Oberwaidler Hof“ als Ausgleichsfläche vorgesehen ist. Für den Verlust der Ausgleichsfläche geht die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese zusätzlich in die Bilanz ein.

Stadt Schotten, Biotopbewertung des VEB „Oberwaidler Hof“, 1. Änderung							
Bestand				Planung			
Biototyp, Nutzung	m ²	Pkt.	B.Pkt.	Biototyp, Nutzung	m ²	Pkt.	B.Pkt.
Intensivweide	2.652	0,5	1.326	Intensivweide	357	0,5	178,5
				Überbaubare Fläche	2.038	0,075	152,9
				Freifläche	257	0,15	38,6
Zwischen Σ	2.652		1.326	Zwischen Σ	2.652		371
Ausgleichsfläche des VEB „Oberwaidler Hof“ aus dem Jahr 1998							
Streuobstwiese	990	1,0	990				
Gesamt Σ	3.642		2.316	Gesamt Σ			371
Biotopwertdifferenz des Bebauungsplanes (B.Pkt. Planung - B.Pkt. Bestand) - 1.945 Pkt.							

11.6 Ausgleichsmaßnahme

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan „Oberwaidler Hof“, 1. Änderung werden Eingriffe auf 2.652 m² Intensivweide vorbereitet, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des o.g. VEP ausgeglichen werden können. Als Ausgleichsflächen wird in der Gemarkung Einartshausen, Flur 2 das Flurstück Nr. 170 tlw., Lagebezeichnung „Bei der Ziegelhütte“, herangezogen. Die Fläche liegt unmittelbar angrenzend an die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesene Streuobstwiese und wird intensiv als Weide genutzt. Der Landschaftsplan der Stadt Schotten sieht für diesen Bereich die Entwicklung von Kleinstrukturen durch die Anlage von Feldrainen, Hecken/Bäumen, Obstbaumreihen oder Streuobst vor.

Bestandsaufnahme

Aufgrund hoher Beweidungsintensität und zahlreicher Trittschäden konnte auf der Fläche selber keine Artenliste angefertigt werden. Entlang des Weges fanden sich aber zahlreiche Arten, die auf eine günstiges Entwicklungspotenzial der Fläche schließen lassen, wie zum Beispiel Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rotschwengel (*Festuca rubra*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*) und Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*).

Maßnahmen

Entwicklungsziel ist die extensive Nutzung der bestehenden Intensivweide auf einer Teilfläche des Flurstücks 170 durch die Schaffung einer Streuobstwiese und eines Wegsaums.

² KARL, J. (1994): Ermittlung des Kompensationsbedarfs an die Landschaftsplanung. Teil 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in der Bauleitplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung 26 (6).

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Entsprechend der Plankarte ist ein 10 m breiter Streifen entlang des Weges aus der Weidenutzung zu nehmen und als Saum zu pflegen. Hierfür ist der Weidezaun entsprechend umzusetzen. In den folgenden Jahren ist das Grünland alle zwei Jahre zu mähen und das Schnittgut zu entfernen.
- Für die Anlage einer Streuobstwiese ist die Pflanzung von mindestens 17 hochstämmigen Obstbäumen auf dem in der Plankarte gekennzeichneten Bereich vorzunehmen. Alternativ kann die entsprechende Anzahl an Obstbäumen, in Gruppen von mindestens 5 Obstbäumen, auf der Fläche verteilt angepflanzt werden. Der Abstand der Obstbäume soll 15 m zueinander betragen. Während der Weidenutzung der verbleibenden Grünlandfläche sind die Obstbäume durch einen Weidezaun in einem Abstand von mindestens 5 m auszuzäunen. (s. beigefügte Karte: Ausgleichsmaßnahme)
- Das Grünland ist zu extensivieren und 2 x pro Jahr zu mähen. Der 1. Mahdtermin sollte Anfang bis Mitte Juni liegen, der 2. Mahdtermin ist entsprechend des Aufwuchses frei zu wählen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Eine Düngung der Fläche hat zu unterbleiben. Alternativ zum zweiten Mahdtermin kann eine extensive Beweidung der Fläche durch Schafe (wenn möglich im Durchtrieb) erfolgen.

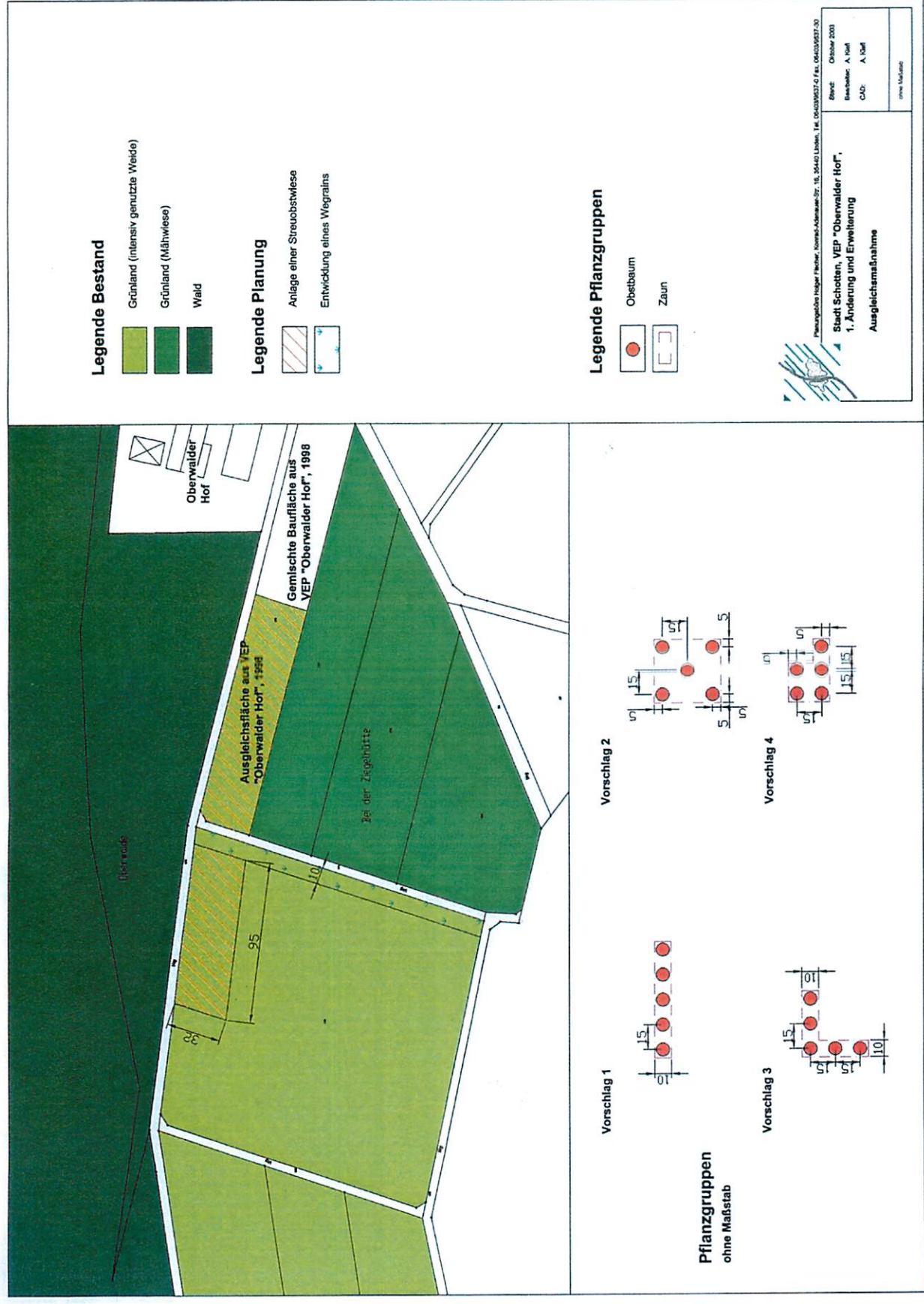
Eingriffs- Ausgleichsbewertung

Die folgende Tabelle zeigt eine Gegenüberstellung der Biotopwerte des Bestandes und der Planung für die Ausgleichsfläche. Daraus ergibt sich eine Aufwertung der Fläche um 1.956 Wertpunkten, denen eine Abwertung um -1.945 Wertpunkten für den Vorhaben- und Erschließungsplan „Oberwaider Hof“, 1. Änderung gegenübersteht. Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Stadt Schotten							
Biotopbewertung der Ausgleichsfläche zum VEP „Oberwaider Hof“, 1. Änderung							
Bestand				Planung			
Biototyp, Nutzung	m²	Pkt.	B.Pkt.	Biototyp, Nutzung	m²	Pkt.	B.Pkt.
Intensivweide	4.890	0,5	2.445				
				Anlage von Streuobstwiese	3.040	0,9	2.736
				Entwicklung eines Saumes	1850	0,9	1.665
Σ			2.445	Σ			4.401
Biotopwertdifferenz des Bebauungsplanes (B.Pkt. Planung - B.Pkt. Bestand) 1.956 Pkt.							

Schotten und Linden, Oktober 2003

Dipl.-Geogr. A. Kiefl



Legende Bestand

- Grünland (intensiv genutzte Weide)
- Grünland (Mähwiese)
- Wald

Legende Planung

- Anlage einer Streubstwiase
- Entwicklung eines Wegrains

Legende Pflanzgruppen

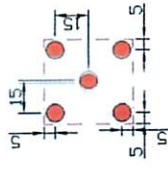
- Obstbaum
- Zaun

Planungsbüro Hölger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 18, 56460 Lützen, T. 042039637-0 Fax. 042039637-30

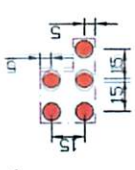
Stand: Oktober 2008
 Bearbeiter: A. Hoff
 CAD: A. Hoff
 ohne Maßstab

**Stadt Schotten, VEP "Oberwalder Hof",
 1. Änderung und Erweiterung
 Ausgleichsmaßnahme**

Vorschlag 2



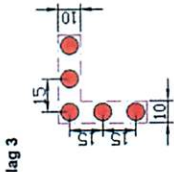
Vorschlag 4



Vorschlag 1



Vorschlag 3



**Pflanzgruppen
 ohne Maßstab**