



Bauleitplanung der Stadt Schotten

Stadtteil Schotten

Begründung zum
Bebauungsplan
„Am Schlaggraben“

Satzung

Planstand: 02/2011

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Dipl.-Geogr. J. Adler

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax 06403/9537-30
E-Mail: mwolf@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1 Vorbemerkungen 4

1.1 Planziel und Planerfordernis 4

1.2 Verfahrensstand 5

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes 5

1.4 Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne 5

1.5 Änderungen zum Entwurf 6

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption 6

3 Inhalt und Festsetzungen 6

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO) 7

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO) 7

3.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB) 9

3.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO) 9

3.5 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG) 10

4 Landschaftspflege und Naturschutz 11

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 11

4.2 Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen 12

4.3 Artenschutz und Schutzgebiete 13

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 13

5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen 13

5.2 Abwasserbeseitigung 14

5.3 Abflussregelung 15

5.4 Wasserschutzgebiete 16

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur 17

6.1 Straßen und Verkehrsflächen 17

6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr 17

6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr 17

6.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung 17

6.5 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien 17

6.6 Brandschutz 18

7 Immissionsschutz 18

8 Denkmalschutz 19

9 Altlasten, Boden 19

10 Bodenordnung 20

11 Flächenbilanz 20

12 Kosten 20

Abb. 1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich (ohne externen Ausgleich)

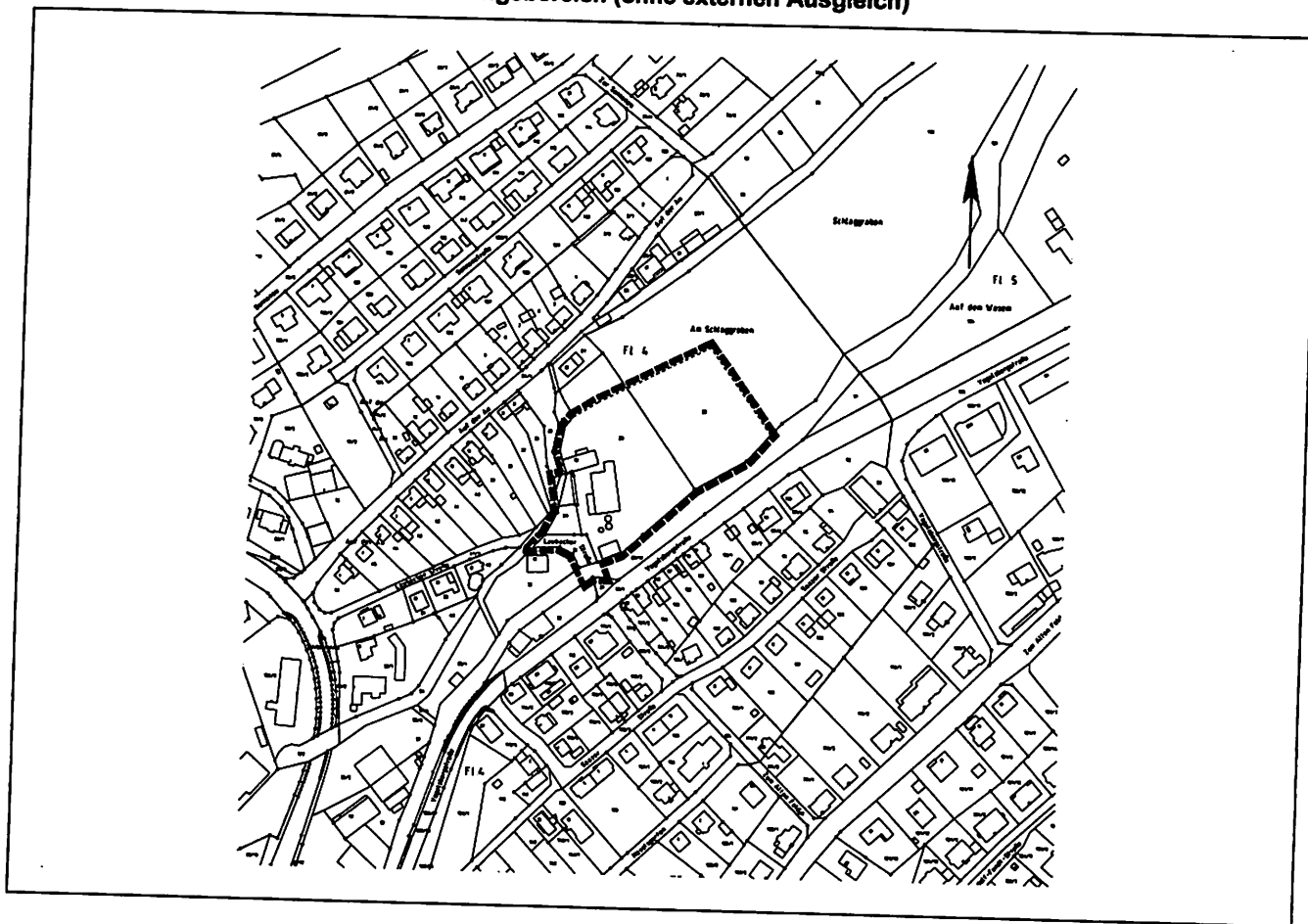


Abbildung ohne Maßstab, genordet

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat am 24.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schlaggraben“ im nordöstlichen Bereich der Kernstadt beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Bauplanungsrecht geschaffen werden, um den bisher genutzten Reit- und Bewegungsplatz zu sichern und eine Überdachung oder auch alternativ den Bau einer Reithalle planungsrechtlich zu ermöglichen. Die westlich an den Reitplatz angrenzende Nutzung wird im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ebenfalls mit in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Dorfgebietes i.S.d. § 5 BauNVO.

Abb. 2: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Ausgleichsfläche)



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (28.07.11)

genordet, ohne Maßstab

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird in dem o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht, während zugleich die seitens des Reitvereins vorgesehenen baulichen Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert werden können. Das Plangebiet kann derzeit bauplanungsrechtlich teilweise als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB bewertet werden, während der westliche Bereich mit der bestehenden Bebauung des landwirtschaftlichen Betriebes im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schotten bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	24.03.2011 Bekanntmachung: 29.07.2011*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	01.08.2011 – 19.08.2011 Bekanntmachung: 29.07.2011*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben: 29.07.2011 Frist: 22.08.2011
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	05.12.2011 – 13.01.2012 Bekanntmachung: 26.11.2011*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben: 28.11.2011 Frist: Analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	23.02.2012

*Die Bekanntmachungen erfolgen im *Kreisanzeiger Vogelsbergkreis*.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schlaggraben“ umfasst in der Gemarkung Schotten, Flur 4, die Flurstücke Nr. 26 tlw., 28, 29, 30, 34 tlw. und 89/17 tlw. und somit die Flächen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes und den östlich angrenzenden Bereich des Reit- und Bewegungsplatzes des ansässigen Reitvereins einschließlich der umgebenden Freiflächen.

Nördlich und östlich schließt sich zunächst Grünland an, während das Plangebiet südlich vom Gewässerverlauf der *Nidda* und westlich durch die *Laubacher Straße* begrenzt wird.

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von insgesamt rd. 1,0 ha.

Zum Entwurf wurde eine externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Schotten (Flur 5, Flst. 100tlw.) mit aufgenommen, die sich nur wenige hundert Meter nördlich vom Plangebiet befindet.

1.4 Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne

Im **Regionalplan Mittelhessen 2010** ist das Plangebiet bereits überwiegend als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt. Aufgrund der nur geringfügigen und kleinräumigen Abweichung von den raumordnerischen Vorgaben und der genehmigten Darstellung im Flächennutzungsplan (siehe unten) geht die Stadt Schotten auch vor dem Hintergrund erster Abstimmungsgespräche mit dem zuständigen Dezernat davon aus, dass die vorliegende Bauleitplanung als gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** stellt das Plangebiet als *gemischte Baufläche* i.S.d. § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

1.5 Änderungen zum Entwurf

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden folgende wesentliche Änderungen aufgenommen:

1. Erweiterung des Geltungsbereiches um die externe Ausgleichsfläche Flurstück 100tlw. (Flur 5).
2. Erweiterung des Geltungsbereiches um Gewässerparzelle der Nidda (89/17).
3. Nachrichtliche Übernahme von Telekommunikationslinien.
4. Nachrichtliche Übernahme von Trinkwasserschutzgebieten.
5. Kennzeichnung eines Kulturdenkmales gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz.
6. Nachrichtliche Übernahme (textlich) eines 0,4 KV Kabel.
7. Anpassung der Baugrenze im Abstand zum Uferrandstreifen des Gewässers Nidda
8. Redaktionelle Ergänzungen und Hinweise in der Begründung.

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Für das Flurstück Nr.26 ist eine Überdachung des bestehenden Reit- und Bewegungsplatzes vorgesehen. Der Reitplatz sowie auch die geplante Überdachung befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB, sodass zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Nutzungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Darüber hinaus werden im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich auch die Flächen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes einschließlich der vorhandenen Gebäude, Straßen und Wege sowie der umgebenden Freiflächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Fläche soll als Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO ausgewiesen werden, wobei die geplante Flächenausweisung im unmittelbaren Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung und Nutzung gesehen werden kann. Bestätigt wird die geplante Art der baulichen Nutzung im Übrigen auch durch die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Neben der Art der baulichen Nutzung orientiert sich auch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung an dem vorhandenen Gebäudebestand und eröffnet zugleich die Möglichkeit einer behutsamen städtebaulichen Weiterentwicklung. Diesbezüglich erfolgt die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Die Stadt Schotten hat gemäß den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3 (bauordnungsrechtliche Festsetzungen, integrierte Orts- und Gestaltungssatzung) zudem gestalterische Vorgaben für den Geltungsbereich getroffen. Die Vorgaben beziehen sich auf die Dachgestaltung sowie die Gestaltung von Einfriedungen und von Grundstücksfreiflächen. Die Festsetzungen erfolgen insbesondere unter dem Aspekt, gestalterische Fehlentwicklungen im Bereich der bebauten Ortslage bzw. des Ortsrandes zu vermeiden.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bo-

dennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan „Am Schlaggraben“ zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Bebauung, um das charakteristische Gesamtbild des Siedlungsbereiches zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Im Plangebiet wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen (1.2.1.1). Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienender Handwerksbetriebe. Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben). Städtebauliche Gründe, welche den Ausschluss einzelner zulässiger Nutzungen rechtfertigen, liegen nicht vor.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung (hier: Dorfgebiet) erfolgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß (siehe Zeichenerklärung 1.2.3.2.1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs.3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl

(1.2.2.2), die Geschossflächenzahl (1.2.2.1) sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (1.2.2.3) fest. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen (1.2.3.2) sowie zur Bauweise (1.2.3.1) wird somit eine dem Standort angemessene Nutzung planungsrechtlich ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Dorfgebiet die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,6** fest.

Mit der Festsetzung erfolgt somit eine Orientierung an dem vorhandenen Gebäudebestand sowie an den in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für die Dorfgebiete, während zugleich auch eine Bebauung ermöglicht wird, die der Lage des Plangebietes gerecht wird und eine zweckentsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO die Geschossflächenzahl für das Dorfgebiet auf ein Maß von **GFZ = 1,2** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestandsorientiert auf ein Maß von **Z = II** fest (1.2.2.3).

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Dorfgebiet eine **offene Bauweise** i.S.d. § 22 Abs.2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind (1.2.3.1).

Darüber hinaus werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen (1.2.3.2). Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.

Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind im Übrigen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Abstände der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig, während Gemeinschaftsanlagen (hier: Reit- und Longierplätze) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (2.1).

Gemäß den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes sind bauliche Anlagen sowie die Errichtung von Nebenanlagen im gesetzlich geschützten Uferandstreifen nicht zulässig. Aus diesem Grund ist in der Plankarte eine Bauverbotszone (für den bisherigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich) mit einem Abstand von 13 m zum Randstreifen des Gewässers eingetragen.

3.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Festsetzung (2.2) zur Befestigung von Geh- und Radwegen, Garagenzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem bzw. wasserdurchlässigen Pflaster, um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren.

Unter den Festsetzungen 2.3 bis 2.4 sind die zum Entwurf aufgenommen Ausgleichsflächen- und maßnahmen aufgeführt. Neben der Aufnahme und Sicherung der Strukturen im Bereich der Nidda sind im Bereich des Flurstücks 100 Pflegemaßnahmen zur Extensivierung und Gewässeraufwertung festgesetzt worden. Details sind im Umweltbericht aufgeführt, auf den hiermit verwiesen wird. Die Flächen sind im Besitz des Eigentümers der Eingriffsfläche, so dass der Zugriff zum Grundstück und die Umsetzung der Maßnahmen gewährleistet sind.

Festsetzung (2.5) zur Anpflanzung von großkronigen, einheimischen standortgerechten Laubbäumen sowie Festsetzung (2.6) zur Begrünung von Gebäudeaußenseiten, um eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes und der baulichen Anlagen zu sichern.

Die Artenliste (2.7.1) ist dabei als Auswahl zu verstehen, wird aber städtebaulich mit der Rücksichtnahme auf ökologische Faktoren des Naturhaushalts und des optischen Beziehungsgefüges des Orts- und Landschaftsbildes begründet. Im Übrigen wird auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Hess. Nachbarrechtsgesetz verwiesen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

ZAV

Der bei der Pflege des Plangebietes anfallende Grünschnitt sollte der Grünabfallkompostierung angedient werden.

3.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Am Schlaggraben“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen (siehe Festsetzungen 3.1 bis 3.3.)

Festgesetzt wird unter anderem, dass nur bestimmte Dachformen und Dachneigungen (10° - 40°) zulässig sind. Geringere Dachneigungen können zugelassen werden, sofern eine dauerhafte extensive Dachbegrünung vorgenommen wird. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO sind Dächer auch mit einer Dachneigung vom 0° - 40° zulässig. Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), Brauntöne und dunkle Farbtöne (Schwarz, Grau und Anthrazit) zu verwenden. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig. Mit den Festsetzungen kann somit insbesondere die Maßstäblichkeit der innerhalb des Plangebietes sowie auch im näheren Umfeld bestehenden Bebauung aufgegriffen und auch künftig eine hiermit verträgliche Gestaltung der baulichen Anlagen vorbereitet werden.

Zur Vermeidung von Trennwirkungen wird weiterhin festgesetzt, dass Einfriedungen als Laubhecke, naturbelassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zu errichten sind. Die Pflanzdichte beträgt 1 Laubstrauch pro 5 m². Die straßenseitige Einfriedung darf eine mittlere Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Ferner sind Stellplätze für Abfallbehälter mit Laubgehölzen einzugrünen.

Darüber hinaus sind im Dorfgebiet mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 40 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es gilt: ein Baum je 10 m² und ein Strauch je 1 m². Die Festsetzung dient somit der Mindestdurchgrünung im Plangebiet und soll gleichzeitig die Freiflächen- und Wohnumfeldqualität entsprechend sichern. Zudem finden hierdurch auch klein- und lokalklimatische Aspekte die erforderliche Berücksichtigung.

3.5 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt. Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist. Das HWG wurde darüber hinaus bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen.

Die Stadt Schotten hat für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der nunmehr in § 37 Abs.4 Satz 2 HWG integrierten Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht. Die wasserrechtlichen Festsetzungen (4.1) beziehen sich auf die Verwendung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers nicht begrünter Dachflächen.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB_{2004/2007} neu strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung – unterteilt, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB_{alt} abgeleitet wurden ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsöffentlichkeit der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind.

Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung – zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist – wie bisher – Bestandteil der weiteren Planbegründung.

Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Die entsprechenden Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden zum Entwurf in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Hierbei handelt es sich um das Flurstück 100 in der Flur 5, ca. 300m nordöstlich des Plangebietes. Verwiesen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

ZAV

Der bei der Grünpflege anfallende Grünschnitt sollte einer lw. Verwertung zugeführt werden.

4.2 Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (Festsetzung 2.4). Die abschließende Bilanzierung und Zuordnung erfolgte zum Entwurf des Bebauungsplanes. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten neuen Eingriffe in Natur und Landschaft werden einer externen Ausgleichsfläche, die sich ca. 300 m nordöstlich des Geltungsbereiches befindet, zugeordnet. Der derzeitige Gebäudebestand sowie mögliche Erweiterungen (in Form eines Anbaus) sind über die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB abgedeckt.

4.3 Artenschutz und Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Vogelschutzgebietes 5421 – 401 „Vogelsberg“. Die Berücksichtigung der hiermit verbundenen Belange und Anforderungen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft insbesondere die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) – mithin die erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, die Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen.

Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung zunächst nicht erkennbar. Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes gegebenenfalls auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Gießen, Obere Naturschutzbehörde

Von der ONB zu prüfende Schutzgebiete (NSG und LSG) werden von der Planung nicht berührt.

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

Im Zuge der vorliegenden Planung wird sich der Wasserverbrauch allenfalls geringfügig erhöhen. Der Umfang sonstiger Nutzungen wird über den Bebauungsplan als Angebotsplanung jedoch nicht abschließend festgelegt, sodass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser nicht quantifiziert werden kann.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes geht die Stadt Schotten davon aus, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung gesichert werden kann.

Sicherstellung der Wasserqualität

Die Wasserqualität ist durch die Stadt Schotten sichergestellt.

Versickerung und Entsiegelung

Durch die Festsetzung zur Befestigung von Geh- und Radwegen, Garagenzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise (2.2), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung 3.3 mit der Mindestfläche innerhalb des Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Zudem wird auf die wasserrechtliche Festsetzung zu Ziffer 4.1 verwiesen.

Betriebliche Anlagen

Die vorhandenen betrieblichen Anlagen können den zusätzlichen Bedarf decken.

Finanzierung

Entfällt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagsableitung,- versickerung des infolge zusätzlicher Versiegelungen entstehenden Mehrabflusses ist zu erbringen. Auf die Beachtung des ATV Arbeitsblattes A 138 „Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Ein Rückhaltebecken wäre nach ATV A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge der zusätzlichen Versiegelungen vermieden wird.

5.2 Abwasserbeseitigung

Abwassermenge und -fracht

Im Zuge der vorliegenden Planung wird sich der Umfang des anfallenden Abwassers allenfalls geringfügig erhöhen. Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht, die von den häuslichen Abwässern wie auch von dem Abwasser im öffentlichen Straßenraum resultiert, kann zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht abschließend bestimmt werden.

Anschlussmöglichkeit an vorhandene oder geplante Abwasseranlagen

Die Anschlussmöglichkeiten an die in der *Laubacher Straße* und der *Vogelsbergstraße* vorhandenen Abwasserkanäle sind gegeben.

Möglichkeiten der Reduzierung der Abwassermenge

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Zudem wird auf die wasserrechtliche Festsetzung zu Ziffer 4.1 verwiesen.

5.3 Abflussregelung

Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem bestehenden Zustand.

Vorflutverhältnisse

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der *Schlaggraben* als Vorfluter sowie südlich angrenzend der Gewässerlauf der *Nidda*. Zum Entwurf wurde die Gewässerparzelle sowie der wasserrechtliche Abstand zur Gewässerparzelle (10 m) mit in die Planung aufgenommen bzw. verändert.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen Dez. 41.2. Gewässer, Hochwasserschutz

Für die Nidda besteht ein amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet. Die Überschwemmungsgrenze der Nidda östlich des Geltungsbereiches liegt außerhalb der Gewässerparzelle. In Höhe des Geltungsbereiches uferfodert die Nidda bei einem hundertjährigen Hochwasserabfluss HQ 100 nicht aus dem Gewässerbett bzw. der Gewässerparzelle aus. Das Überschwemmungsgebiet bzw. der Abfluss HQ 100 bleibt auf der gesamten Länge des Bebauungsplanes innerhalb der Gewässerparzelle. Die Überschwemmungsgrenzen sind im Bebauungsplan korrekt dargestellt. Erst ca. 50 m unterhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan uferfodert die Nidda bei einem Abfluss HQ 100 aus dem Gewässerbett bzw. Gewässerparzelle wieder aus. Aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes wird die Verbotregelung des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz nicht berührt.

Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz besteht im Außenbereich an Gewässern ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen. Die Geltungsbereichsgrenze sowie die geplante Baugrenze des Bebauungsplanes liegt innerhalb des gesetzlichen oberen Streifens der Nidda. Gemäß § 23 Abs. 2 HWG gilt das Verbot der Ausweisung neuer Baugebietes der gesetzlichen 10 m Uferstrandstreifen eines Gewässers. Zukünftige Baugrenzen sind außerhalb des 10 m Uferstrandstreifen anzuordnen. Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß Baugesetzbuch im gesetzlichen Uferstrandstreifen ist ebenfalls unzulässig.

Aufgrund der oben aufgeführten Vorgaben wurde die Parzelle der Nidda mit in den Geltungsbereich aufgenommen und die Baugrenze in Abhängigkeit des Uferstrandstreifens neu definiert. Somit wird über den Bebauungsplan keine zusätzliche Bebauung im Uferstrandstreifen vorbereitet. Entsprechende textliche Festsetzungen (Bauverbotszone) sind mit in die Plankarte aufgenommen worden.

Dezentraler Hochwasserschutz

Durch eine Verwertung von unverschmutztem überschüssigem Niederschlagswasser kann die Abwassermenge reduziert und in diesem Sinne ein Beitrag zum dezentralen Hochwasserschutz geleistet werden.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Erkenntnisse für Hochwasserschutzmaßnahmen liegen zum derzeitigen Planungszeitpunkt nicht vor.

5.4 Wasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zonen III und IIIB ausgewiesener Trinkwasserschutzgebiete. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Gesundheitsamt

Das Vorhaben liegt im Bereich der Trinkwasserschutzzone III des Stausseebrunnen der Stadt Schotten sowie innerhalb der Zone IIIB der Trinkwasserschutzzone Rainrod. Auf die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes der OVAG Kohden, Orbes und Rainrod. Auf die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagsableitung,- versickerung des infolge zusätzlicher Versiegelungen entstehenden Mehrabflusses ist zu erbringen. Auf die Beachtung des ATV Arbeitsblattes A 138 „Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Ein Rückhaltebecken wäre nach ATV A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge der zusätzlichen Versiegelungen vermieden wird.

Regierungspräsidium Gießen, Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Das Vorhaben liegt im Bereich

- des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes IIIB Kohden, Orbes und Rainrod der OVAG, Friedberg (StAnz. 19/87 S.1112)
- des Trinkwasserschutzgebietes IIIB des Stausseebrunnen der Stadt Schotten (StAnz. 52/88 S.2859).
- im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim vom 19.02.1929.

Auf die Einhaltung der Schutzgebietsverordnungen wird hingewiesen

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt auch künftig in der bestehenden Form über die *Laubacher Straße* als Abzweigung von der *Vogelsbergstraße*. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen. Der vorliegende Bebauungsplan weist ausschließlich bestandsorientiert Verkehrsflächen aus.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

ZAV

Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte der leichten An- und Abfuhr von Abfallentsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Bebauungsplan werden öffentliche und private Parkplätze nicht explizit ausgewiesen. Durch die Festsetzung 2.1 wird jedoch die Errichtung von Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken planungsrechtlich ermöglicht.

6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung befinden sich Bushaltestellen im Bereich der umliegenden Erschließungs- und Hauptsammelstraßen.

6.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist bereits Bestand. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehenden Kanäle geleitet oder Vorort zur Versickerung gebracht. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

6.5 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) sind bereits Bestand. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen, die vorhandenen Leitungen werden nachrichtlich übernommen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

In der südlichen Randzone befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom.

OVAG Netz AG

Im Geltungsbereich sind von uns 0,4 kV-Kabel verlegt. Bei notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich –um Störungen zu vermeiden- vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda, Tel. 06043-9810 in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von je 1,25m Breite links und rechts der Kabeltrasse, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann.

Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine -beschränkt persönliche Dienstbarkeit- erforderlich. Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel –auch die am Rande des Planbereichs liegende- durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Nidda.

Bei einer erforderlich werdenden Änderung unserer Anlagen erfolgt die Kostenregelung gemäß Konzessionsvertrag / Wegenutzungsvertrag. Sollte dies aus ihrer Sicht notwendig werden, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir Ihnen vorlegen.

Die Versorgung des Grundstückes mit elektrischer Energie erfolgt zurzeit über ein vorhandenes 0,4 kV-Hausanschlusskabel. Sollten Änderungen an dem bestehenden Anschluss notwendig werden, setzen Sie sich bitte direkt mit dem Netzbezirk Nidda in Verbindung.

6.6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist für den Geltungsbereich gesichert. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen. Im Zuge des Bauantrages bzw. der Bauausführung gilt es die Vorgaben der Hessischen Bauordnung sowie des Arbeitsblattes W 405 -Technische Regeln bei der Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstypus Dorfgebiet zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

8 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Kulturdenkmal, siehe unten.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Das stattliche Wohn- und Mühlengebäude „Vogelsbergstraße 188 in Schotten“, das sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz. Denkmalpflegerische Belange sind entsprechend zu berücksichtigen.

Wir bitten aber weiterhin um Beteiligung im Zuge des Bauantragsverfahrens.

9 Altlasten, Boden

Der Stadt Schotten und dem Dez. 41.4 beim Regierungspräsidium Gießen liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

ZAV

Für den bei Bautätigkeiten anfallenden unbelasteten Erdaushub gilt ein Verwertungsverbot.

10 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

11 Flächenbilanz

Für das Plangebiet wurde eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt, die der nachfolgenden tabellarischen Übersicht entnommen werden kann:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Ausgleich)	11.975 m²
Fläche des Dorfgebietes	9.711 m ²
Straßenverkehrsfläche	444 m ²
Wasserfläche, hier: Nidda	1.777 m ²
Ausgleichsfläche (Flst. 100)	5.433 m ²

12 Kosten

Der Stadt Schotten entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Schotten und Linden, 27.01. und 23.02.2012



Bearbeitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)
Dipl.-Geograph Julian Adler

Satzung 02/2012

(BG_Schlaggraben_10.doc)



Stadt Schotten, Kernstadt

Umweltbericht
mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zur Satzung des Bebauungsplans
„Am Schlaggraben“

Planstand: 02/2012

Bearbeitet:
Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Vorbemerkungen	3
1 Beschreibung des Planvorhabens	4
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.1.1 Ziele des Bauleitplans	4
1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....	4
1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	5
1.1.4 Bedarf an Grund und Boden	5
1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei Planaufstellung.....	5
1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern..	6
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	6
1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	6
2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich	7
2.1 Boden und Wasser.....	7
2.2 Klima und Luft	7
2.3 Tiere und Pflanzen	7
2.4 Artenschutz	9
2.5 Biologische Vielfalt	10
2.6 Landschaft.....	11
2.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	12
2.8 Natura-2000-Prognose.....	12
2.9 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	12
2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter	12
2.11 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	13
3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	13
3.1 Kompensationsbedarf	13
3.2 Eingriffskompensation.....	15
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung	16
5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	17
6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	17
7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	17
Anhang: Bestandskarte	20

Vorbemerkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat am 24.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schlaggraben“ im nordöstlichen Bereich der Kernstadt beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Bauplanungsrecht geschaffen werden, um den bisher genutzten Reit- und Bewegungsplatz zu sichern und eine Überdachung oder auch alternativ den Bau einer Reithalle planungsrechtlich zu ermöglichen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 18 (1) BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a (3) und § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Dorfgebietes i.S.d. § 5 BauNVO. Die weiteren Ziele des Bauleitplans werden in Kapitel 1 der Begründung ausführlich beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich an der Nidda am nordöstlichen Ortsausgang von Schotten. Es umfasst neben Haus- und Hofflächen einen Reitplatz und intensiv beweidetes Grünland. Während sich nach Norden, Westen und Süden bestehende Siedlungsflächen anschließen, schließen sich mit dem nach Nordosten verlaufenden Tal der Nidda ausgedehnte Grünlandflächen an.

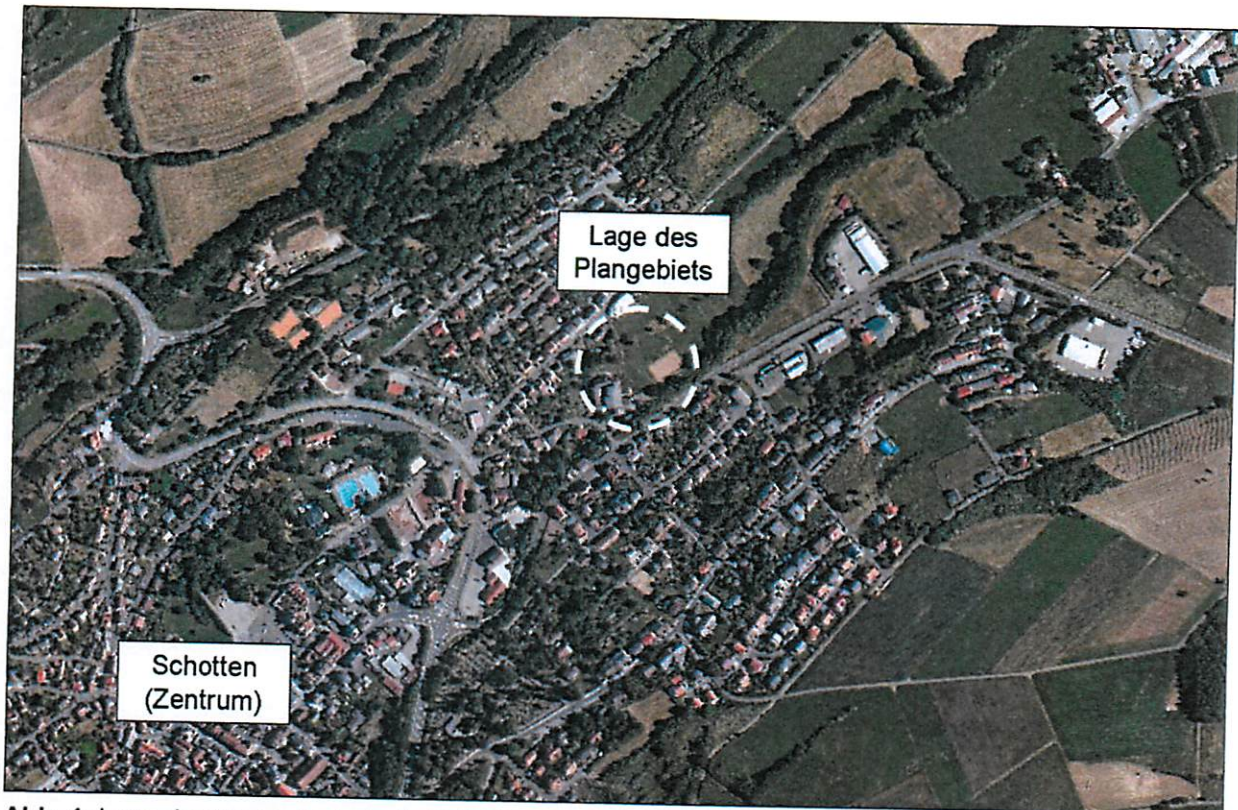


Abb. 1: Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: <http://hessenviewer.hessen.de>, 09/2011)

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausling (1988)¹ im Randbereich des Naturraums 351 Hoher Vogelsberg (351.0 Westlicher Hoher Vogelsberg). Die Höhenlage des nach Norden ansteigenden Geländes beträgt etwa 300 m ü. NN.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

- *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Im Plangebiet wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.

Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 (= 80 % der Grundstücksfläche) überschritten werden darf. Im ungünstigen Fall wäre damit für das Plangebiet mit einer Überbauung von 80 % der Fläche zu rechnen. Zusätzlich wird die Überbauung durch die Darstellung von Baugrenzen eingeschränkt.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 1,2. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Im Hinblick auf die Höhenentwicklung lässt der Bebauungsplan zwei Vollgeschosse zu.

- *Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung*

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt auch künftig in der bestehenden Form über die *Laubacher Straße* als Abzweigung von der *Vogelsbergstraße*. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen. Der vorliegende Bebauungsplan weist ausschließlich bestandsorientiert Verkehrsflächen aus.

- *Ein- und Durchgrünung*

Zur Ein- und Durchgrünung des überplanten Bereichs finden sich im Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung von großkronigen, einheimischen standortgerechten Laubbäumen sowie zur Begrünung von Gebäudeaußenseiten, um eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes und der baulichen Anlagen zu sichern.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Plangebiets beträgt rund 1,2 ha (11.975 m²). Davon entfallen 9.754 m² auf das Dorfgebiet, 444 m² auf die Straßenverkehrsflächen und 1.777 m² auf die Nidda.

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet bereits überwiegend als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt. Aufgrund der nur geringfügigen und kleinräumigen Abweichung von den raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen geht die Stadt Schotten auch vor dem Hintergrund erster Abstimmungsgespräche mit dem zuständigen Dezernat davon aus, dass die vorliegende Bauleitplanung als gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als *gemischte Baufläche* i.S.d. § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.1 bis 2.11 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

-18t-

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstypus Dorfgebiet zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Entstehende Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal abgeführt.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind im Rahmen der Dacheindeckung ausdrücklich zulässig.

1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden und bereits erschlossenen Ortsrandes in geringem Umfang Flächen für eine eng umgrenzte zusätzliche Bebauung mobilisiert werden.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

2.1 Boden und Wasser

Das Plangebiet finden sich laut Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000, Blatt L 5520 Schotten) Böden aus Auenablagerungen der Bäche (Auengley). Das Plangebiet liegt innerhalb der Zonen III und IIIB eines Trinkwasserschutzgebiets. Als Oberflächenwasserstruktur findet sich im südlichen Plangebiet ein Abschnitt der *Nidda*. Außerdem verläuft direkt westlich des Geltungsbereichs ein alter Mühlgraben (*Schlaggraben*).

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung des Plangebiets. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, setzt der Bebauungsplan fest, dass im Dorfgebiet mind. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind. Diese Grünflächen sind zu mind. 40 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Darüber hinaus sind Geh- und Radwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem bzw. wasserdurchlässigen Pflaster zu befestigen, um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben wurde zum Entwurf des Bebauungsplans die Parzelle der *Nidda* mit in den Geltungsbereich aufgenommen und die Baugrenze in Abhängigkeit des Uferstrandstreifens neu definiert. Somit wird über den Bebauungsplan keine zusätzliche Bebauung im Uferstrandstreifen vorbereitet. Entsprechende textliche Festsetzungen (Bauverbotszone) sind mit in die Plankarte aufgenommen worden.

Unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Festsetzungen sind keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

2.2 Klima und Luft

Das Plangebiet besitzt lediglich im östlichen Bereich eine gewisse Funktion zur Entstehung von Kalt- und Frischluft, weist aber keine Bedeutung als Kaltluftschneise auf. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens konzentrieren sich somit hauptsächlich auf das Plangebiet, wo im Zuge einer Planumsetzung mit einer geringfügigen weiteren Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur sowie ggf. mit erhöhter Staubbelastung zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte sind z. B. eine

- großzügige und die Beschattung fördernde Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplatzflächen mit großkronigen Laubbäumen
- sowie die Begrünung von Fassaden mit Kletter- oder Schlingpflanzen und die extensive Begrünung von Flachdächern.

2.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wurde im September 2011 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartographisch umgesetzt.

Während das westliche Plangebiet von Haus- und Hofflächen sowie strukturreich gestalteten Gartenanlagen eingenommen wird, finden sich im östlichen Bereich intensiv genutzte Pferdeweiden, ein vegetationsloser Reitplatz mit umgebender Wiesenböschung sowie geschotterte und durch Tritt stark gestörte Bereiche. Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft die von naturnahen Ufergehölzen gesäumte *Nidda*.

Das Grünland im östlichen Plangebiet wird intensiv als Pferdeweide genutzt und beherbergt die folgende Artenzusammensetzung:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Alchemilla vulgaris</i>	Gewöhnlicher Frauenmantel
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Lysimachia nummularia</i>	Pfennigkraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Polygonum bistorta</i>	Schlangen-Knöterich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältriger Ampfer
<i>Sonchus asper</i>	Rauhe Gänsedistel (vereinzelt)
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee, Wiesen-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee

Im Bereich der Wiesenböschung am Reitplatz kommen die folgenden Arten hinzu:

<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Hieracium aurantiacum</i>	Orangerotes Habichtskraut
<i>Lapsana communis</i>	Rainkohl
<i>Oxalis stricta</i>	Aufrechter Sauerklee
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Unterhalb der Weideflächen hat sich zwischen den Schotter- und Rohbodenbereichen eine artenarme Trittrasengesellschaft mit Breitwegerich (*Plantago major*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Einjährigem Rispengras (*Poa annua*) und Weißklee (*Trifolium repens*) ausgebildet. Erhaltenswerte Laubbäume finden sich insbesondere in Form der zwei Walnussbäume bei der Hofeinfahrt sowie der insgesamt fünf landschaftsprägenden Bäume oberhalb des Reitplatzes (tlw. bereits außerhalb des Geltungsbereichs, vgl. Kapitel 2.5 Landschaft).



Abb. 2: Hofbereich



Abb. 3: Gartenbereich



Abb. 4: Grünlandbereich



Abb. 5: Reitplatz



Abb. 6: Trittrasen



Abb. 7: Nidda

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis allenfalls mäßige Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür ist die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur mit versiegelten und vegetationslosen Flächen sowie Vegetationstypen überwiegend geringer Wertigkeit (Trittrasen, Intensivweiden). Lediglich die Ufergehölze an der *Nidda* und die oberhalb des Reitplatzes stockenden Laubbäume weisen als Haupt- oder Teillebensraum insbesondere für Kleinsäuger, Singvögel und Insekten eine gewisse Bedeutung auf. Dazu zählen z. B. die Funktion als Brut- oder Nistplatz sowie als Nahrungshabitat für blütenbesuchende Insekten und samen- bzw. fruchtfressende Vögel.

2.4 Artenschutz

Im Rahmen der Begehung wurden keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Arten gefunden. Dennoch sind entsprechende Vorkommen aufgrund vorhandener Gebäude und Gehölze nicht auszuschließen. Hierzu wird vorliegend eine Potenzialabschätzung vorgelegt:

Rechtliche Grundlagen

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“² durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und aller europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Sinne des Umweltschadensgesetzes sind aus Gründen der Haftungsfreistellung die nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Schädigung von Arten und Lebensräumen gemäß § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG zu ermitteln und von den zuständigen Behörden zu genehmigen. Nur bei Genehmigung nach Ermittlung der Auswirkungen liegt keine Schädigung i.S. des Umweltschadensgesetzes vor.

Potenziell relevante Arten

Grundsätzlich weist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen Habitatpotenziale für Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Fledermäusen (FFH-Anhang-IV-Arten) auf. Daher muss hier von möglichen Brut- bzw. Nistvorgängen innerhalb der randlichen Gehölzstrukturen bzw. der Gebäude ausgegangen werden. Der durch die vorliegende Planung vorbereitete Eingriff betrifft jedoch ausschließlich die im Außenbereich gelegenen Freiflächen des Plangebiets, so dass für Gehölz- und Gebäudebewohner keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Vorkommen von Wiesenbrütern im Bereich Grünlandflächen sind aufgrund der hofnah hohen Störungs- und Nutzungsintensität indes nicht zu erwarten. So sind nach Angaben der PNL Hungen (Frank Bernshausen) im Rahmen der Erhebungen zur Grunddatenerhebung für das hiesige Vogelschutzgebiet (vgl. Kap. 2.8) keine der untersuchten Brutvogelarten im Vorhabensbereich festgestellt worden.

Als Nahrungsgast kann nach Angaben der PNL der Schwarzstorch (*Ciconia nigra*) gelegentlich an der Nidda auftreten, frühmorgens auch bis in die Ortslagen. Da das Plangebiet jedoch keine essenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat für den großräumig agierenden Schwarzstorch besitzt, werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschädigt. Etwaig mögliche Störungen während der Nahrungssuche wären nicht populationsrelevant. Auch ist kein erhöhtes Tötungs- oder Verletzungsrisiko zu erwarten. Daher ist auch für den Schwarzstorch mit keinem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu rechnen.

Vorläufiges artenschutzrechtliches Fazit

Bezüglich der Verbote des § 44 BNatSchG sind nach Abschätzung der möglichen Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. möglicher Störungen durch den vorbereiteten Eingriff keine Übertritte zu erwarten. Zur Eingriffsvermeidung sollten Erschließungsarbeiten allerdings generell außerhalb der Brutperiode europäischer Vogelarten durchgeführt werden, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar. Im Falle der Umnutzung oder des Abrisses bestehender Gebäude sollten diese vorher vorsorglich nach Vorkommen von Fledermäusen abgesucht werden.

² Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, HMUENV, Wiesbaden, 2. Fassung (Mai 2011)

2.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ³

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig: Bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z. B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

2.6 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens weist aufgrund der im Umfeld bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung und der nach Nordosten bestehenden Baumreihe keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf. Zur Eingliederung der zusätzlich vorbereiteten Bebauung in die Umgebung sieht der Bebauungsplan den Erhalt nördlich vorhandener Laubbäume sowie die Anpflanzung vier zusätzlicher Laubbäume östlich des geplanten Baufensters vor. Darüber hinaus werden entlang der *Laubacher Straße* zwei weitere Laubbäume zum Erhalt festgesetzt. Somit sind durch die Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

³ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de

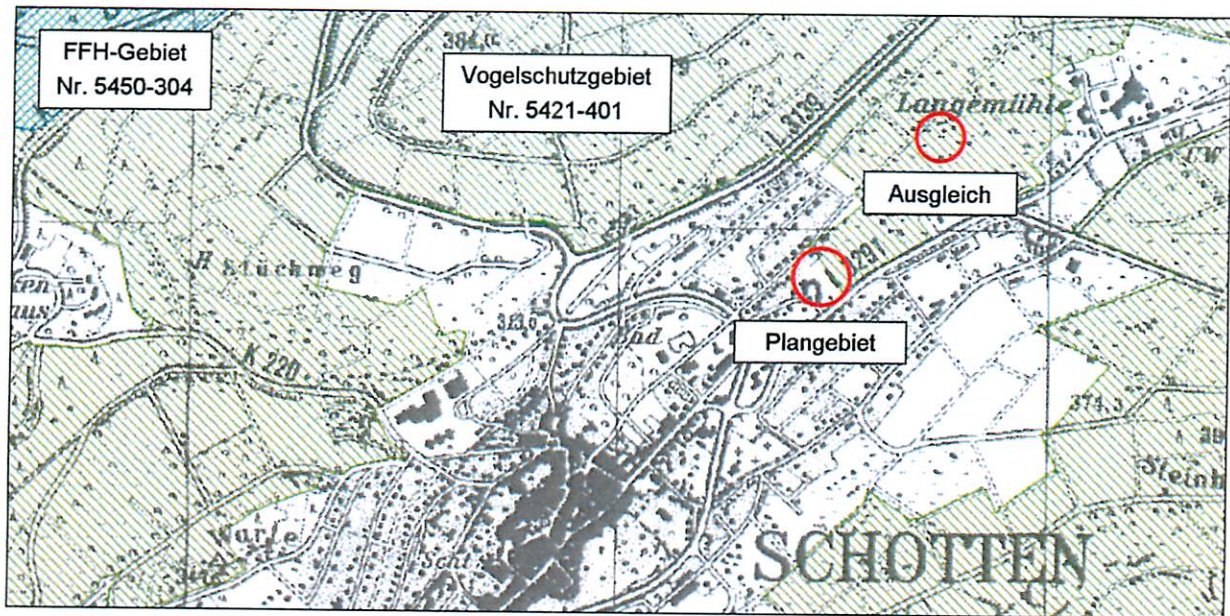


Abb. 8: Lage des Plangebietes zu Natura-2000-Gebieten

2.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet wird im nordöstlichen Bereich vom Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 *Vogelsberg* eingenommen (vgl. Abb. 8 u. Darstellung in Plankarte). Aufgrund der unmittelbaren Einwirkungen auf ein EU-Vogelschutzgebiet wird daher eine Natura-2000-Prognose erforderlich (siehe nachfolgendes Kapitel 2.8). Das nächstgelegene Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung ist das FFH-Gebiet Nr. 5420-304 *Laubacher Wald* in rund 1,5 km westlicher Entfernung vom Plangebiet. Erhebliche Auswirkungen können hierfür aufgrund der Entfernung und fehlender funktionaler Bezüge ausgeschlossen werden.

2.8 Natura-2000-Prognose

Das Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 *Vogelsberg* repräsentiert eine Mittelgebirgslandschaft auf Basaltschild und hat eine Ausdehnung von 63.671 ha. Die Hochlagen werden von großen weitgehend geschlossenen Wäldern bestimmt, teils von Fichtenwald, teils von Buchenwäldern; eingestreut liegen tlw. heckenreiche Bergwiesen und -weiden, Vermoorungen, Quellfluren und Bäche. Es wurde als eines der 5 besten hessischen Gebiete für Brutvogelarten des Anhangs 1 und Zugvögel nach Art. 4 (2) VSRL sowie als hessisches Spitzengebiet für einige besonders wichtige Arten ausgewiesen und hat eine europaweite Verantwortung für Rotmilan, Schwarzstorch, Neuntöter und Raubwürger.

Die Grunddatenerhebung zum Vogelschutzgebiet ist nach Angaben der Oberen Naturschutzbehörde noch in Bearbeitung. Nach Angaben des bearbeitenden Fachbüros (PNL Hungen, Frank Bernshausen) sind im Einwirkungsbereich des Vorhabens keine relevanten Brutvogelarten bekannt. Als Nahrungsgast kann jedoch der Schwarzstorch gelegentlich an der Nidda auftreten, frühmorgens auch bis in die Ortslagen. Durch die geplante Bebauung ist jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung der Art zu erwarten (vgl. auch Artenschutz Kap. 2.3). Darüber hinaus ist vorgesehen, im Rahmen der Eingriffskompensation innerhalb des Vogelschutzgebiets einen Gewässerrandstreifen mit Nahrungsteich für den Schwarzstorch anzulegen (vgl. Kap. 3.2).

In der Zusammenfassung sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele des Vogelschutzgebiets zu erwarten; eine detaillierte Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung wird somit im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

2.9 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Da sich das Vorhaben an bestehende Hofanlagen anschließt und immissionsschutzrechtliche Konflikte vorliegend nicht zu erwarten sind, sind durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnqualität umgebender Bereiche zu erwarten. Auch im Hinblick auf den Aspekt Erholung führen die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgrund seiner versteckten Lage zu keinen nachteiligen Auswirkungen.

2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Wohn- und Mühlengebäude *Vogelsbergstraße 188 in Schotten* innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz. Denkmalschutzbelange sind entsprechend zu berücksichtigen. Entsprechende Hinweise werden in die Plankarte des Bebauungsplans integriert.

Sonstige Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.11 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan zusätzlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevante Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

3.1 Kompensationsbedarf

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV)⁴ des Landes Hessen vorgenommen und umfasst den bisher unbeplanten Außenbereich (vgl. Tab. 1 und Abb. 9), da innerhalb der bereits im Zusammenhang bebauten Ortslage durch den Bebauungsplan keine neuen Eingriffe vorbereitet werden. Hierbei wird der Bestand gemäß Bestandskarte im Anhang zugrunde gelegt und mit den Festsetzungen des Bebauungsplans verglichen. Für die im Rahmen des Bebauungsplans „Am Schlaggraben“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt dabei insgesamt ein Defizit von 60.482 Punkten.

⁴ DER HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV; 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

Tab. 1: Eingriffsdefizit für den Erweiterungsbereich (Außenbereich ohne Nidda)

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
11.222	Strukturreiche Hausgärten	25	309		7.725	
06.200	Weiden (intensiv)	21	3.784		79.464	
10.600	Trittpflanzengesellschaften	21	345		7.245	
06.320	Intensiv genutzte Frischwiesen (Böschungsbereich)	27	325		8.775	
09.150	Ruderales Wiesen	36	105		3.780	
10.530	Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze	6	1.437		8.622	
<i>Aufwertung der von Bäumen übertrauften Weideflächen:</i>						
04.110	2 großkronige Laubbäume à 10 m ²	31			620	
Planung						
10.510	Dorfgebiet: versiegelte Fläche	3		3.387		10.161
11.221	Dorfgebiet: nicht überbaubar	14		2.630		36.820
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung	27		288		7.776
<i>Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen:</i>						
04.110	Erhalt 2 großkroniger Laubbäume à 10 m ²	31				620
04.110	Neupflanzung 4 großkroniger Laubbäume à 3 qm	31				372
Summe			6.305	6.305	116.231	55.749
Biotopwertdifferenz					-60.482	

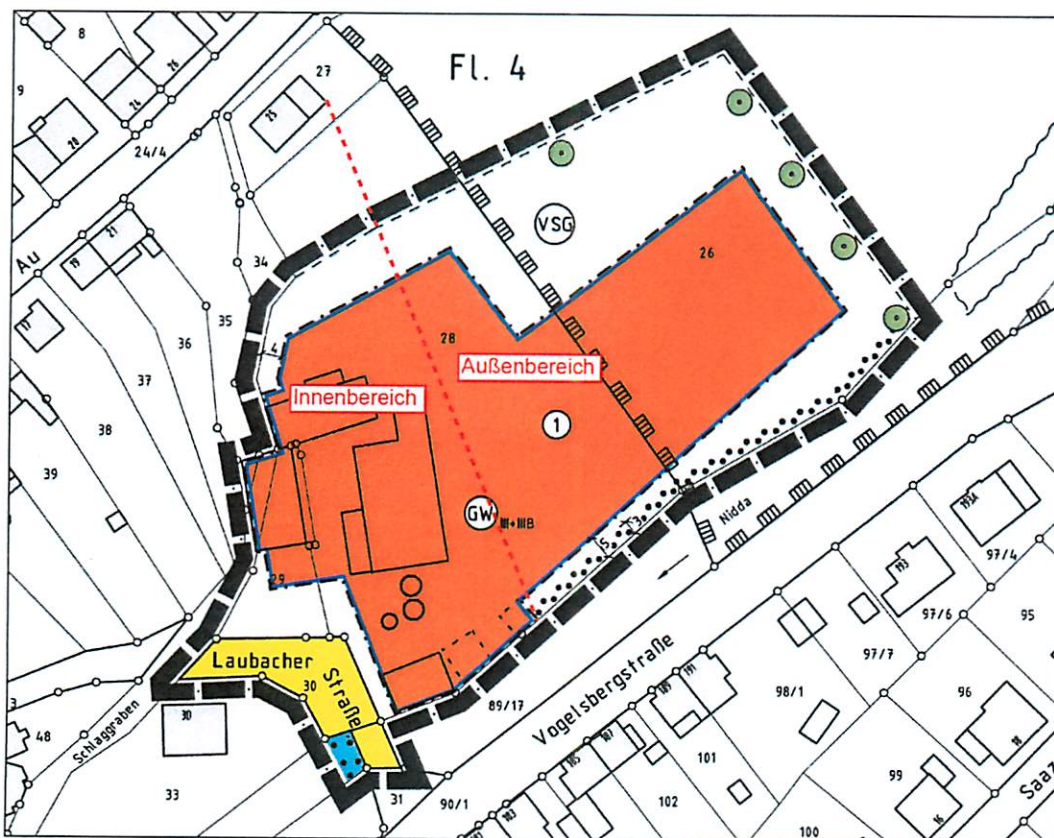


Abb. 9: Abgrenzung des Außenbereichs für die Eingriffsbilanzierung

3.2 Eingriffskompensation

Zum Ausgleich des im vorangegangenen Kapitel ermittelten Biotopwertdefizits ist die Durchführung externer Ausgleichmaßnahmen geplant. Hierzu soll nordöstlich des Plangebiets eine ebenfalls an *Nidda* und *Schlaggraben* gelegene Grünlandparzelle – Flurstück 100 tlw. – extensiviert und entlang der Nidda durch einen 8 m breiten Gewässerrandstreifen und einen Nahrungsteich für den Schwarzstorch angereichert werden.

Bestandsbeschreibung der Ausgleichsfläche

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen der Ausgleichsfläche wurde im November 2011 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestands- und Maßnahmenkarte (siehe Anhang) kartographisch umgesetzt.

Die Fläche wird zum Großteil von intensiv beweidetem Grünland frischer bis feuchter Standorte eingenommen. Als charakteristisch konnten die folgenden Arten erhoben werden:

<i>Cardamine pratense</i>	Wiesen-Schaumkraut
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Polygonum bistorta</i>	Schlangen-Knöterich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältriger Ampfer
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Nördlich und südlich der Ausgleichsfläche verlaufen Erlen-Eschen-Ufergehölze, die den Lauf der Nidda bzw. des Schlaggrabens begleiten. Am Westrand der Ausgleichsfläche findet sich zudem ein ausgeäunter Grabenablauf vom Schlaggraben in die Nidda, der von einer Uferstaudenflur mit vereinzelt Weidenaufwuchs begleitet wird. Es dominieren hier Brennnesseln (*Urtica dioica*), Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) und Mädesüß (*Filipendula ulmaria*). Darüber hinaus wurde im Bereich der Ausgleichsfläche der Schwarzstorch mehrfach bei der Nahrungssuche beobachtet.



Abb. 10: Ausgleichsfläche von Osten



Abb. 11: Ausgleichsfläche von Westen

Während die Bestands- und Maßnahmenkarte eine detaillierte Darstellung der Maßnahmen beinhaltet, finden sich im Bebauungsplan zur Ausgleichsfläche die folgenden Festsetzungen:

Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Bewirtschaftungsempfehlung: Die Fläche soll als ein- bis zweischüriges Grünland bewirtschaftet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur zweiten Mahd ist eine extensive Nachbeweidung zulässig.

Entwicklungsziel: Gewässerrandstreifen

Maßnahmen: Entlang der Nidda ist ein 8 Meter breiter Streifen aus der Nutzung zu nehmen, sich selbst zu überlassen und durch lockere Initialpflanzungen (Erle, Weide) zu ergänzen. Innerhalb dieses Streifens ist zusätzlich ein Kleingewässer oder eine Gewässertasche anzulegen.

Tab. 2: Ausgleichsbilanz (ohne bereits bestehende Uferstaudenfluren)

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
06.200	Weiden (mäßig intensiv) *	23	5.250		120.750	
Planung						
10.510	Frischgrünland, extensiv genutzt **	34		4.097		139.298
01.137	Neuanlage von Ufergehölzen (Uferstrandstreifen)	36		1.067		38.412
05.332	Temporäre Kleingewässer	47		86		4.042
Summe			5.250	5.250	120.750	181.752
Biotopwertdifferenz					+61.002	

*) Biotopwert für Intensivweiden aufgrund nur mäßig intensiver Beweidung um 2 BWP/qm aufgewertet.

**) Biotopwert für Extensivgrünland aufgrund des artenarmen Ausgangszustands um 10 BWP/qm abgewertet.

Zusammenfassung

Die geplanten Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche sind naturschutzfachlich sinnvoll und auch nach dem Bewertungsmodell der KV durch einen zu erwartenden Biotopwertgewinn von 61.002 Biotopwertpunkten geeignet, die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Höhe von 60.482 Biotopwertpunkten vollständig auszugleichen.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung kann bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass die intensive Nutzung des Plangebiets mit seiner relativen Artenarmut fort-dauern wird.

Bei Durchführung der Planung:

Im Eingriffsgebiet wird der Bau einer Reithalle auf Intensivweiden und Trittrassen sowie Sand- und Schotterflächen vorbereitet. Dies wird im Rahmen der Ausgleichsplanung berücksichtigt. Wie die Bewertungen der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind somit insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei dem Vorhaben um die bauliche Erweiterung einer bereits vorhandenen Einrichtung für Pferde am gegebenen Ort handelt, erübrigen sich Planungsalternativen. Eingriffe in störsensiblere und naturschutzfachlich hochwertigere Bereiche durch einen kompletten Neubau können möglicherweise vermieden werden.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit können die Kommunen in der Regel nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt kann z.B. sein, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. So lange die Stadt keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies insbesondere die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Einleitung: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Bauplanungsrecht geschaffen werden, um den bisher genutzten Reit- und Bewegungsplatz zu sichern und eine Überdachung oder auch alternativ den Bau einer Reithalle planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich an der Nidda am nordöstlichen Ortsausgang von Schotten. Es umfasst neben Haus- und Hofflächen einen Reitplatz und intensiv beweidetes Grünland. Die Größe des Plangebiets beträgt rund 1,2 ha (11.975 m²). Während sich nach Norden, Westen und Süden bestehende Siedlungsflächen anschließen, schließen sich mit dem nach Nordosten verlaufenden Tal der Nidda ausgedehnte Grünlandflächen an.

Beschreibung des Planvorhabens: Im Plangebiet wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Im ungünstigen Fall wäre damit für das Plangebiet

mit einer Überbauung von 80 % der Fläche zu rechnen. Zusätzlich wird die Überbauung durch die Darstellung von Baugrenzen eingeschränkt. Zur Ein- und Durchgrünung des überplanten Bereichs finden sich im Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung von großkronigen, einheimischen standortgerechten Laubbäumen sowie zur Begrünung von Gebäudeaußenseiten, um eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes und der baulichen Anlagen zu sichern. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind im Rahmen der Dacheindeckung ausdrücklich zulässig.

Schutzgüter Boden und Wasser: Das Plangebiet finden sich laut Bodenkarte von Hessen Böden aus Auenablagerungen der Bäche (Auengley). Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets. Als Oberflächenwasserstruktur findet sich im südlichen Plangebiet ein Abschnitt der Nidda; zudem verläuft direkt westlich des Geltungsbereichs ein alter Mühlgraben (Schlaggraben). Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung des Plangebiets. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegen zu wirken, setzt der Bebauungsplan fest, dass im Dorfgebiet mind. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind. Darüber hinaus sind Geh- und Radwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem bzw. wasserdurchlässigen Pflaster zu befestigen, um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren. Unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Festsetzungen sind keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Schutzgüter Klima und Luft: Das Plangebiet besitzt lediglich im östlichen Bereich eine gewisse Funktion zur Entstehung von Kalt- und Frischluft, weist aber keine Bedeutung als Kaltluftschneise auf. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens konzentrieren sich somit hauptsächlich auf das Plangebiet, wo im Zuge einer Planumsetzung mit einer geringfügigen weiteren Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur sowie ggf. mit erhöhter Staubbelastung zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte sind z. B. eine großzügige und die Beschattung fördernde Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplatzflächen mit großkronigen Laubbäumen sowie die Begrünung von Fassaden mit Kletter- oder Schlingpflanzen und die extensive Begrünung von Flachdächern.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen: Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wurde im September 2011 eine Geländebegehung durchgeführt. Während das westliche Plangebiet demnach von Haus- und Hofflächen sowie strukturreich gestalteten Gartenanlagen eingenommen wird, finden sich im östlichen Bereich intensiv genutzte Pferdeweiden, ein vegetationsloser Reitplatz mit umgebender Wiesenschönung sowie geschotterte und durch Tritt stark gestörte Bereiche. Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft die von naturnahen Ufergehölzen gesäumte Nidda. Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe bis allenfalls mäßige Bedeutung zu. Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten auch diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

Artenschutzrecht: Im Rahmen der Begehung wurden keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Arten gefunden. Dennoch ist entsprechendes Vorkommen aufgrund vorhandener Gebäude und Gehölze nicht auszuschließen. Hierzu wird vorliegend eine Potenzialabschätzung vorgelegt. Bezüglich der Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind nach Abschätzung der möglichen Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. möglicher Störungen durch den vorbereiteten Eingriff keine Übertritte zu erwarten. Zur Eingriffsvermeidung sollten Erschließungsarbeiten allerdings generell außerhalb der Brutperiode europäischer Vogelarten durchgeführt werden, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar. Im Falle der Umnutzung oder des Abrisses bestehender Gebäude sollten diese vorher vorsorglich nach Vorkommen von Fledermäusen abgesucht werden.

Schutzgut Landschaft: Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens weist aufgrund der im Umfeld bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung und der nach Nordosten bestehenden Baumreihe keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf. Zur Eingliederung der zusätzlich vorbereiteten Bebauung in die Umgebung sieht der Bebauungsplan den Erhalt nördlich vorhandener Laubbäume sowie die Anpflanzung vier zusätzlicher Laubbäume östlich des geplanten

-200-

Baufensters vor. Darüber hinaus werden entlang der *Laubacher Straße* zwei weitere Laubbäume zum Erhalt festgesetzt. Somit sind durch die Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Natura-2000-Gebiete: Das Plangebiet wird im nordöstlichen Bereich vom Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 *Vogelsberg* eingenommen. Aufgrund der unmittelbaren Einwirkungen auf ein EU-Vogelschutzgebiet wird daher eine Natura-2000-Prognose erforderlich. Diese kommt zu dem Schluss, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele des Vogelschutzgebiets zu erwarten sind; eine detaillierte Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung wird somit im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Das nächstgelegene Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung ist das FFH-Gebiet Nr. 5420-304 *Laubacher Wald* in rund 1,5 km westlicher Entfernung vom Plangebiet. Erhebliche Auswirkungen können hierfür aufgrund der Entfernung und fehlender funktionaler Bezüge ausgeschlossen werden.

Schutzgüter Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter: Da sich das Vorhaben an bestehende Hofanlagen anschließt und immissionsschutzrechtliche Konflikte vorliegend nicht zu erwarten sind, sind durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnqualität umgebender Bereiche zu erwarten. Auch im Hinblick auf den Aspekt Erholung führen die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgrund seiner versteckten Lage zu keinen nachteiligen Auswirkungen. Das Wohn- und Mühlengebäude *Vogelsbergstraße 188* ist ein Kulturdenkmal. Denkmalpflegerische Belange sind entsprechend zu berücksichtigen. Entsprechende Hinweise werden in die Plankarte des Bebauungsplans integriert. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen.

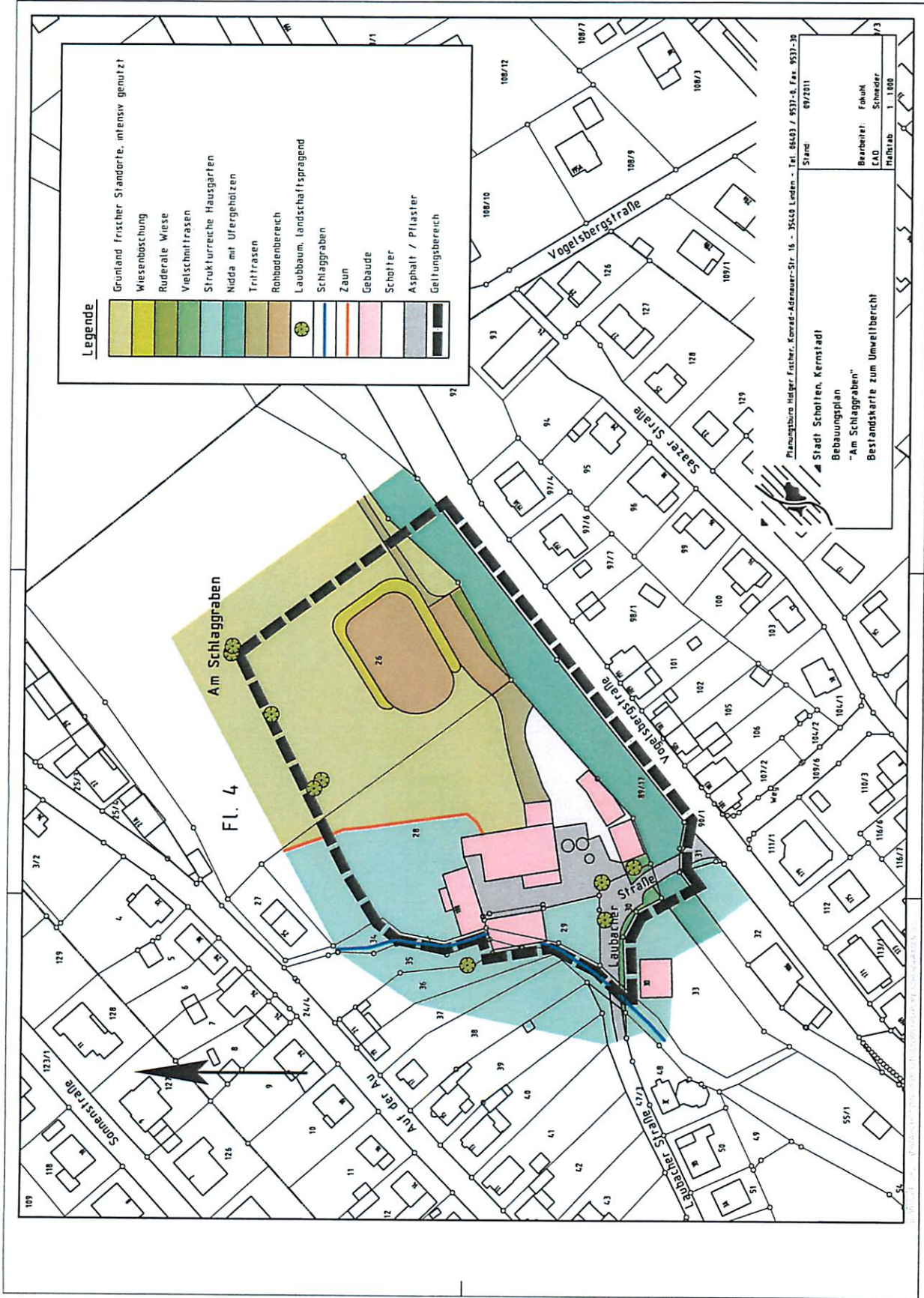
Schutzgüter Klima und Luft: Die durch den Bebauungsplan zusätzlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevante Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

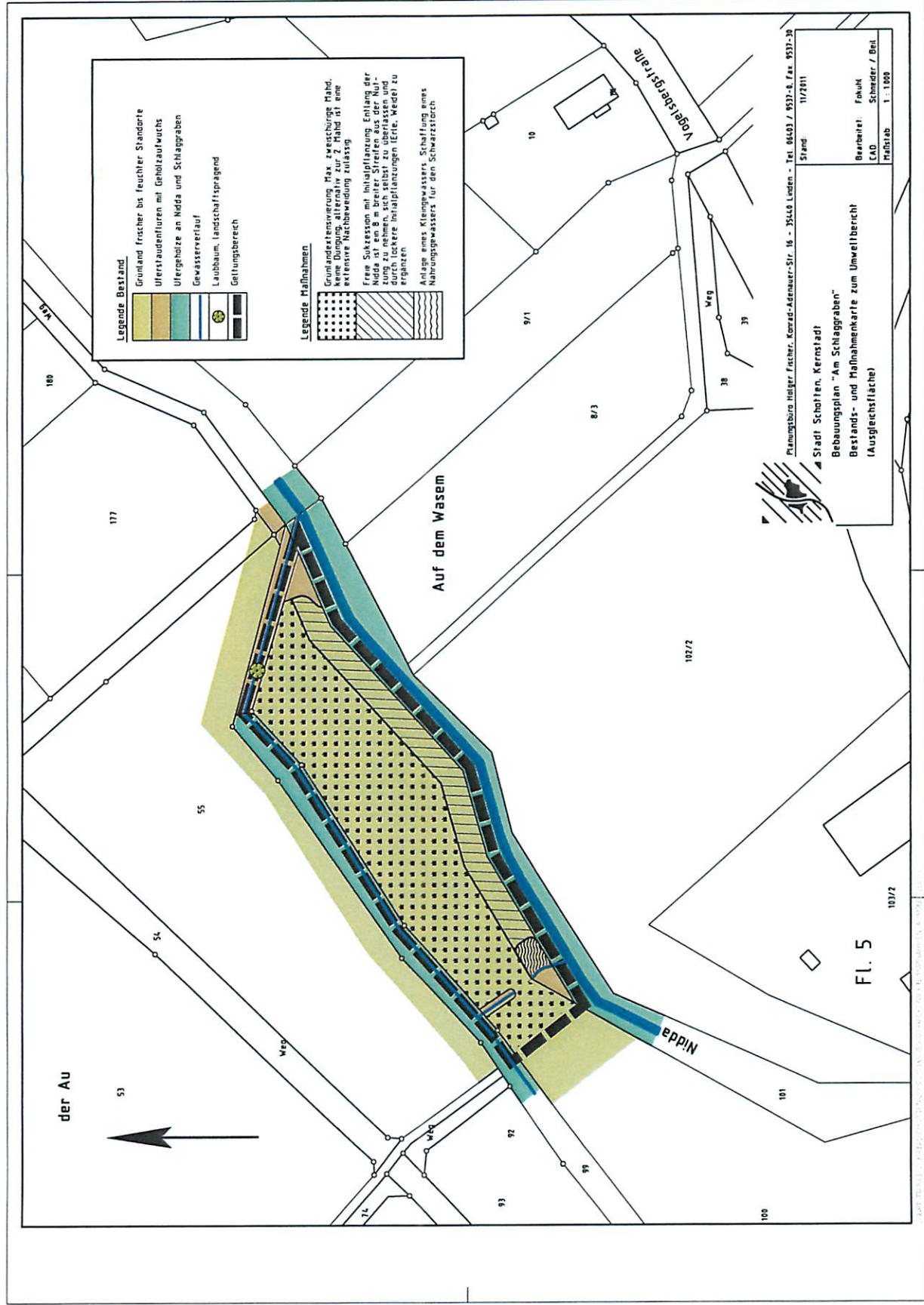
Eingriffsregelung: Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung des Landes Hessen vorgenommen und umfasst den bisher unbeplanten Außenbereich, da innerhalb der bereits im Zusammenhang bebauten Ortslage durch den Bebauungsplan keine neuen Eingriffe vorbereitet werden. Hierbei wird der Bestand gemäß Bestandskarte im Anhang zugrunde gelegt und mit den Festsetzungen des Bebauungsplans verglichen. Für die im Rahmen des Bebauungsplans „Am Schlaggraben“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt dabei insgesamt ein Defizit von 60.482 Punkten. Zum Ausgleich des ermittelten Biotopwertdefizits ist die Durchführung externer Ausgleichmaßnahmen geplant. Hierzu soll nordöstlich des Plangebiets eine ebenfalls an *Nidda* und *Schlaggraben* gelegene Grünlandparzelle extensiviert und entlang der *Nidda* durch einen 8 m breiten Gewässerrandstreifen und einen Nahrungsteich für den Schwarzstorch angereichert werden.

Prognose und Alternativen: Unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung kann bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass die intensive Nutzung des Plangebiets mit seiner relativen Artenarmut fort dauern wird. Wie die Bewertungen der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind durch das Vorhaben insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Da es sich bei dem Vorhaben um die bauliche Erweiterung einer bereits vorhandenen Einrichtung für Pferde am gegebenen Ort handelt, erübrigen sich Planungsalternativen. Eingriffe in störsensiblere und naturschutzfachlich hochwertigere Bereiche durch einen kompletten Neubau können möglicherweise vermieden werden.

Monitoring: Im Rahmen des Monitorings erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies insbesondere die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen.

Anhang: Bestandskarte, unmaßstäblich verkleinert





Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bauleitplanung der Stadt Schotten, Kernstadt Bebauungsplan „Schlaggraben“

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat am 24.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schlaggraben“ im nordöstlichen Bereich der Kernstadt beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Bauplanungsrecht geschaffen werden, um den bisher genutzten Reit- und Bewegungsplatz zu sichern und eine Überdachung oder auch alternativ den Bau einer Reithalle planungsrechtlich zu ermöglichen. Die westlich an den Reitplatz angrenzende Nutzung wird im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ebenfalls mit in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Dorfgebietes i.S.d. § 5 BauNVO.

Abb. 2: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Ausgleichsfläche)



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (28.07.11)
Maßstab

genordet, ohne

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird in dem o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht, während zugleich die seitens des Reitvereins vorgesehenen baulichen Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert werden können. Das Plangebiet kann derzeit bauplanungsrechtlich teilweise als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB bewertet werden, während der westliche Bereich mit der bestehenden Bebauung des landwirtschaftlichen Betriebes im wirksamen Flächennutzungs-

plan der Stadt Schotten bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund des o.g. Sachverhaltes nicht in Betracht.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wurde in den Verfahrensschritten des Bebauungsplanes beigelegt.

Für die Umweltprüfung wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so u.a. Geländebegehung und Vegetationsaufnahmen. Diese ermöglichten eine Bewertung des Biotopbestandes und bildeten die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffswirkungen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nur zum Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. In dem Bebauungsplan sind daher externe Flächen zur Kompensation des Eingriffes ausgewiesen und festgesetzt.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist Inhalt des nachfolgenden Kapitels.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen und Bedenken im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB dokumentiert und zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den städtischen Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die wesentlichen Anregungen, Bedenken und Hinweise im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs.2 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB können wie folgt zusammengefasst werden:

Keine Bedenken und Hinweise

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Umweltbelangen sind im Rahmen der Abwägungen ausführlich behandelt worden, es wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan verwiesen (Seiteff. undff.)