

Stadt Schotten Kernstadt



Bebauungsplan Nr. 7 „Auf dem Bockzahl“ 4. Änderung

Begründung

Stand: August 2011

Projektleitung:

Dr. Heiko Sawitzky

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Sibylle Kaunath

Dipl.-Ing. Julia Lohr



Planungsgruppe für Natur und Landschaft

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: BEGRÜNDUNG	1
1. ANLASS DER ÄNDERUNG DER PLANUNG	1
2. BESTAND	3
LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETS	3
BESTANDSNUTZUNG	3
3. PLANERISCHE VORGABEN	4
REGIONALPLAN MITTELHESSEN	4
LANDSCHAFTSRAHMENPLAN MITTELHESSEN	4
FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN	4
4. PLANUNG	5
ÄNDERUNG	5
ZIELE DER PLANUNG	5
AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	6
FLÄCHENGLIEDERUNG	9
5. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPANUNG	10
6. SONSTIGE BELANGE	11
VERKEHRSERSCHLIEÖUNG	11
VER- UND ENTSORGUNG	11
7. HINWEISE UND BEMERKUNGEN	12
ALTLASTEN	12
BODENORDNUNG	12
DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	12
GEHÖLZRODUNG	12
HEILQUELLENSCHUTZGEBIET	12
LÖSCHWASSERBEDARF	12
WASSERSCHUTZGEBIET	13

TEIL B: UMWELTBERICHT	14
1. EINLEITUNG	14
<i>INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS - KURZDARSTELLUNG</i>	14
<i>UMWELTSCHUTZZIELE DER FÜR DAS VORHABEN RELEVANTEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN</i>	15
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
2.1 AKTUELLER UMWELTZUSTAND UND ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI AUSFÜHRUNG DER PLANUNG	17
<i>SCHUTZGUT MENSCH</i>	17
<i>SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE</i>	18
<i>SCHUTZGUT BODEN</i>	21
<i>SCHUTZGUT WASSER</i>	22
<i>SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT</i>	24
<i>LANDSCHAFTSBILD</i>	25
<i>KULTUR- UND SACHGÜTER</i>	27
<i>WECHSELWIRKUNGEN</i>	28
2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE OHNE DAS VORHABEN („NULLVARIANTE“)	28
3. VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND AUSGLEICH	30
<i>ÜBERWACHUNG (MONITORING)</i>	31
4. DARSTELLUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	32
5. VERFAHREN UND VORGEHENSWEISE	33
6. ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES	34
ANLAGE: PFLANZLISTE	38

TEIL A: BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Änderung der Planung

Am 16.09.1974 wurde der Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“, Gemarkung Schotten, durch das Regierungspräsidium genehmigt. Wesentlicher Aspekt war die Ausweisung für die Nutzung durch Appartementwohnungen als Dauer- und Ferienwohnungen. Weiterhin waren im Geltungsbereich unter anderem Sportanlagen sowie Restaurationsbetriebe mit Kegelbahn vorgesehen. Geplant waren acht 6-geschossige Baukörper als innerer Kern und um diesen einen Ring aus 1- bis 2-geschossige Wohnanlagen.

Da die Stadt Schotten von dem zuvor genannten Vorhaben aufgrund seiner immensen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und der vergangenen städtebaulichen Entwicklung absehen wollte, wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Bockzahl“ durchgeführt. Dabei wurde der südwestliche Geltungsbereich für Allgemeines Wohnen ausgewiesen, die übrigen Flächen lassen die Errichtung von Hotelanlagen (ausnahmsweise auch Ferienwohnungen und Appartementanlagen) in einem ausgewiesenen Sondergebiet zu. Zum Schutz des Landschaftsbildes, wurde die maximale Höhe der Vollgeschosse auf II für die Wohnbebauung und auf II/III/IV für die Hotelanlagen festgesetzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Bockzahl“ wurde am 12.05.1984 bekannt gemacht und trat folglich in Kraft.

Die 2. Änderung aus dem Jahr 1998 betraf zum einen die Festsetzung zu den Pkw-Einstellplätzen. Diese wurde aufgehoben, stattdessen sind ab diesem Zeitpunkt Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schotten in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Zum anderen wurde mit der 2. Änderung beschlossen, die geringfügige Überbauung der Baugrenze an den Traufseiten der Gebäude und somit die Abweichung von der festgesetzten Grundfläche zu zulassen.

Mit der Bekanntmachung vom 22.03.2003 trat die 3. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Bockzahl“ in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt sind Carports mit einer Länge von 5,50 m und einer Breite von 3,00 m in Verlängerung der jeweils äußeren Giebelwand der zu errichtenden Gebäude zulässig. Außerdem ist für die Grundstücke Flur 7 Nr. 93/7 bis 93/16, 93/22 bis 93/31 und 93/32 bis 93/43 die Firsthöhe von 7,50 m auf 8,35 m erhöht worden.

Bisher wurden in diesem Gebiet jedoch außer zwei Doppelhäusern keine Bauvorhaben realisiert. Deshalb liegt die Vermutung nahe, dass die bisher zulässige Bebauung, welche unter anderem durch starre, kleinteilige Baufenster und eine geringe Grundfläche festgesetzt ist, potenzielle Bauherren nicht anspricht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen somit – trotz der durchgeführten Änderungen – keine zeitgemäße, städtebauliche Entwicklung zu.

Zudem wurde Interesse zur Verwirklichung eines Bauvorhabens auf diesen Flächen gegenüber der Stadt Schotten geäußert, jedoch nicht unter den derzeit zulässigen Bedingungen.

Aufgrund der zuvor genannten Punkte wird die 4. Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Die Ausweisung der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) bleibt erhalten. Jedoch soll die Änderung eine Bebauung mit dem Einzelhaus-Typ zulassen und die Bebauung im Geltungsbereich flexibler gestalten. Im Zuge dessen ist es ebenso erforderlich ein Baufenster auszuweisen, durch welches die Bebauung mit dem Einzelhaus-Typ auch realisierbar ist. Die exponierte Lage auf einem Höhenrücken wird weiterhin berücksichtigt und entsprechende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Bockzahl“ wurde am 09.12.2010 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten getroffen.

2. Bestand

Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand der Kernstadt Schottens.

Der Geltungsbereich liegt am Rande eines Wohngebietes. Im Norden grenzen Wohnbaugrundstücke an das Plangebiet an, nordöstlich liegt der Sportplatz, östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden und Westen stößt der Geltungsbereich auf eine Wegeparzelle, daran schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1 ha und betrifft die Flurstücke 93/22 – 93/48 sowie Flurstück 92/4 (teilweise) und Flurstück 93/6 (teilweise), Flur 7 in der Gemarkung Schotten.

Bestandsnutzung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teilbereich brach (Wiesenbrache), der südliche Teilbereich wurde bisher landwirtschaftlich zu Beweidungszwecken genutzt. Zwischen diesen beiden Teilbereichen verlaufen Hecken- und Gebüschstrukturen von Ost nach West. Im Süden wird der Geltungsbereich von einer ungenutzten Wegeparzelle begrenzt, hier befinden sich ebenfalls Hecken- und Gebüschpflanzungen.

Wie aus den vorgehenden Diskussionen zur 1. Änderung des Bebauungsplans hervorgeht, liegt das Plangebiet auf einem Höhenrücken womit es sich um eine sichtexponierte Lage handelt.

3. Planerische Vorgaben

Regionalplan Mittelhessen

Im Regionalplan Mittelhessen 2001 wird der Geltungsbereich als „Siedlungsbereich Bestand“ und Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt.

Landschaftsrahmenplan Mittelhessen

In der Bestandskarte des Landschaftsrahmenplans Mittelhessen 1998 ist das Plangebiet als „Grünland“ dargestellt. Die Entwicklungskarte enthält keine spezifischen Aussagen zum Plangebiet.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schotten aus dem Jahr 1998 (ZILLINGER INGENIEURE U. ARCHITEKTEN) weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche - Planung“ aus. Die geplante Nutzung entspricht damit der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

4. Planung

Änderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Auf dem Bockzahl“ sieht in erster Linie die Umgestaltung des Baufensters und die Zulässigkeit von Einzelhäusern vor, um eine entsprechende Bebauung innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen.

Die Art der Nutzung bleibt als Allgemeines Wohngebiet bestehen, jedoch wird die Grundflächenzahl (GRZ) herabgesetzt von 0,3 auf 0,25, so dass sich der mögliche Anteil der Versiegelung verringert. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechen angepasst und beläuft sich somit nun auf 0,5 statt wie zuvor auf 0,6. Die Änderung des Bebauungsplans wirkt sich somit positiv auf den Versiegelungsgrad aus.

Ebenfalls werden sich Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung sowie der Einfriedungsmöglichkeiten ändern. Waren bisher nur rote oder rotbraune Eindeckungen mit der Frankfurter Pfanne zulässige, dürfen nun auch braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen verwendet werden. Satteldächer sind weiterhin zulässig, anstatt Krüppelwalmdächer sind nun Walmdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt statt 35° – 40° 22,5° - 45°. Die Außenwandgestaltung ist dahingehend definiert, dass keine grellen Oberflächen zulässig sind. Die Beschränkung auf eierschalen oder sandfarbene Verputz entfällt. Die maximale Höhe sowie das Material der Einfriedung wird erhöht bzw. erweitert.

Mit der Änderung wird der Geltungsbereich zukünftig städtebaulich geordnet entwickelt werden.

Ziele der Planung

- Der gesamte Geltungsbereich soll einer zeitgemäßen, geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.
- Eine Bebauung des Geltungsbereichs mit dem Einzelhaustyp soll ermöglicht werden.
- Durch die Festsetzungen soll der Geltungsbereich flexibler nutzbar werden.

Auswirkungen der Planung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans wird sich unter anderem auf den Versiegelungsgrad auswirken, der von 30% auf 25 % sinkt.

Die zuvor kleinteiligen Baufenster für je ein Doppelhaus werden durch ein großes Baufenster ersetzt, wodurch sich die Möglichkeit einer lockeren Bebauung ergibt.

Die vorgesehenen Änderungen in den Bereichen Fassaden- und Dachgestaltung ermöglichen eine flexiblere Bebauung als bisher, werden sich jedoch nicht nachteilig auswirken, da die Festsetzungen dem Umfeld entsprechen und sich somit einpassen. Mögliche negative Auswirkungen aufgrund der geänderten Möglichkeiten für die Einfriedungen werden durch die festgesetzte Ein-/ Begrünung eingeschränkt.

Begründung der textlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Die Ausweisung des Plangebiets im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ als „Allgemeines Wohngebiet“ wird nicht geändert. Die Festsetzung bleibt erhalten.

Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken, innerhalb der Baugrenzen herzustellen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 –22 BauNVO)

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden teilweise geändert. Im Geltungsbereich werden eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt weiterhin II und die maximale Firsthöhe beläuft sich auf 8,50 m.

Bauweise, Baulinien und Baugrenze (§ 9(1) Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird insofern geändert, dass die zuvor festgesetzten Baufenster für Doppelhäuser entfallen und stattdessen ein großes Baufenster ausgewiesen wird, damit eine flexible Bebauung möglich ist. Das Baufenster ist entsprechend § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine offene Bauweise gem. §9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO wird festgesetzt.

Grünflächen gem. § 9(1) Nr. 15 BauGB und Pflanzgebote gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 8(1) HBO

Die Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 8 Abs. 1 HBO sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zur Einschränkung der möglichen Versiegelung der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Hausgarten“ wird festgesetzt, dass die Gesamtfläche aller Nebenanlagen in diesem Bereich eine Grundfläche von 200 m² nicht überschreiten darf.

Zur Eingrünung sind die entsprechenden privaten Grünflächen (Zweckbestimmung „Eingrünung“) mindestens zu 25% mit standortgerechten Baum- und/oder Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste (siehe Begründung) zu bepflanzen. Zur Eingrünung sind standortgerechte Gehölze aus der Pflanzliste auf einer Breite von mindestens 3 m im nördlichen, östlichen und westlichen Bereich zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen zur Minimierung der Auswirkungen der Nutzung auf Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft (Boden- und Wasserhaushalt) zu minimieren, werden zu befestigende Nebenflächen (Zufahrtswege, Hof- und Stellplätze) ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt. Hierzu können Rasengittersteine, Schotter oder in Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % verwendet werden.

Die Regenwassernutzung und Regenwasserversickerung ist durch geeignete Anlagen auszuführen. Auf die gesetzlichen Regelung nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen: „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt (...) in ein Gewässer eingeleitet werden (...)“

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Bemessung des Ausgleichsbedarfs wurde hilfsweise die Hessische Kompensationsverordnung - KV herangezogen, um quantifizierbare und nachvollziehbare Aussagen zu erhalten. Nach der Hessischen Kompensationsverordnung wurde unter Einbeziehung der oben genannten Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich noch eine Bewertungsdifferenz von 1.653 Biotopwertpunkten (BWP) errechnet. Diese Differenz wird durch externe Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

Um den Eingriff im Umfang der bilanzierten Differenz auszugleichen, wird eine 52 m² große Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 27, Flur 9, Gemarkung Schotten zugeordnet. Pflegeziel für die externe Ausgleichsfläche ist die Entwicklung eines Trockenrausens mit Wacholder. Die Ausgleichsmaßnahme im Bereich „Galgenberg“ ist durch die Untere Naturschutzbehörde bereits anerkannt.

Die Ausgleichsflächenbilanz für das Flurstück 27, Flur 9, Gemarkung Schotten stellt sich wie folgt dar:

	Größe (m²)	Rechtskräftig seit
Gesamtgrundstücksgröße:	28.440 m ²	
Ausgleich „Stirn“:	5.200 m ²	März 2003
Ausgleich „Mühlwiesenweg“	6.300 m ²	März 2003
Ausgleich „Taufsteinhütte“:	2.870 m ²	Dezember 2004
Ausgleich „Auf dem Bockzahl“, 4. Änderung	52 m ²	voraussichtlich August 2011
noch verfügbare Ausgleichsflächen	14.018 m ²	

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 81 (1) HBO)

Dachgestaltung

Die Festsetzungen zu Dachform, -neigung und -gestaltung orientieren sich an der umgebenden Bebauung und haben die Einpassung der Neubauten in das vorhandene Ortsbild zum Ziel.

Im ausgewiesenen Wohngebiet sind deshalb wie bisher Satteldächer, jedoch anstelle von Krüppelwalmdächern Walmdächer zulässig. Die Dachneigung der baulichen Anlagen beträgt nun von 22,5° bis max. 45°.

Zur Dacheindeckung sind rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Glasierte und hochglänzende Materialien werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Grasdächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

Fassadengestaltung

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einzupassen. Grelle Oberflächen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

Einfriedungen

Die Einfriedungen dienen dem einem angemessenen Sicherheits- und Schutzbedürfnis der Anwohner im Geltungsbereich.

Als Einfriedungen sind Zäune und/oder geschnittene Hecken entsprechend der Pflanzliste (siehe Begründung) bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden zulässig.

Aufgrund des angrenzenden Außenbereichs und der Bundesstraße sind die Einfriedungen im südlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs von der vorhergehenden Festsetzung ausgenommen, hier sind neben Zäunen und/oder geschnittenen Hecken auch Mauern als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, soweit keine Heckenanpflanzungen vorgesehen sind. Die Einfriedungen sind auf der der Bundesstraße bzw. dem Sportplatz zugewandten Seite mit standortgerechten Pflanzen gemäß Pflanzliste (siehe Begründung) einzugrünen. Die Zulässigkeit von Mauern in diesem Bereich dient der Minderung des durch die Bundesstraße bestehenden Schalls.

Flächengliederung

Flächengliederung	Alt-B-Plan (m ²)	Planung (m ²)
Überbaubare Fläche	3.280	2.644
Verkehrsfläche	1.650	-
Wirtschaftswege	867	-
Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen, Baum-/ Strauchpflanzungen	738	502
Flächen zum Erhalt von Gehölzen	101	-
Private Grünfläche (teilweise mit Gehölzen)	3.934	7.424
Gesamtfläche	10.570	10.570

5. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Eingriffs- Ausgleichsplanung wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“, 4. Änderung, detailliert erfasst und erläutert. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird darauf verzichtet, Auszüge aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag an dieser Stelle wiederzugeben, stattdessen wird hiermit auf die Eingriffs- und Ausgleichsplanung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

6. Sonstige Belange

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die „Heinrich-Kromm-Straße“, welche im weiteren Verlauf in die „Jahnstraße“ mündet. Die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz erfolgt von dort über „Am Bockzahl“ auf die Bundesstraße 276 (Gederner Straße).

Ver- und Entsorgung

Da in unmittelbar angrenzender Nachbarschaft bereits Wohngebäude vorhanden sind (Heinrich-Kromm-Straße 7), ist davon auszugehen, dass die benötigte Ver- und Entsorgung bis dorthin bereits vorhanden ist und somit lediglich ab dem Endpunkt bis zum Geltungsbereich und innerhalb dessen entsprechend den Bedürfnissen auszubauen ist.

Die Kosten für den zuvor genannten notwendigen Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der 4. Bebauungsplan-Änderung werden von dem Bauinteressenten getragen. Der Stadt Schotten entstehen hierdurch keine finanziellen Belastungen.

Die „Jahnstraße“ – die wie oben erläutert zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets dient – kann von der Müllabfuhr befahren werden. Die Müllabfallbehälter für alle Haushalte sind auf den jeweiligen Grundstücken im Plangebiet unterzubringen und am Abholtag von den Eigentümern zur Entleerung im Bereich Heinrich-Kromm-Straße/ Jahnstraße aufzustellen, so dass die Erreichbarkeit durch die Müllabfuhr gegeben und somit gewährleistet ist.

7. Hinweise und Bemerkungen

Altlasten

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung gem. BauGB werden, wo notwendig, durchgeführt.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Vorkommen von Bodendenkmalen ist im Geltungsbereich nicht bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde bekannt werden, so ist dies gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Gehölzrodung

Die Durchführung von Rodungen, das auf den Stock setzen oder das Zurückschneiden aller Gehölze ist gem. § 39(5) BNatSchG nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brutzeit von Vögeln) zulässig.

Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets Bad Nauheim vom 19.02.1929. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind zu beachten.

Löschwasserbedarf

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist gemäß DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 - im Allgemeinen Wohngebiet ein Löschwasserbedarf von 800 l/min erforderlich. Bei maximaler Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mindestens 1,5 bar betragen und die Löschwassermenge für min. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

Wasserschutzgebiet

Der Teil A des Geltungsbereichs liegt in den Wasserschutzzonen:

- III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Stauseebrunnen" in Schotten der Wirtschafts- und Versorgungsbetriebe der Stadt Schotten. Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 30.11.1988, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 52/ 1988, Seite 2859.
- III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kohden-Orbes-Rainrod der OVAG Friedberg. Die Festsetzung erfolgte mit vom Datum 23.03.1987, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 19/ 1987, Seite 1112.

Der Teil B (Ausgleichsfläche) des Geltungsbereichs liegt in den Wasserschutzzonen:

- III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Stauseebrunnen" in Schotten der Wirtschafts- und Versorgungsbetriebe der Stadt Schotten. Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 30.11.1988, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 52/ 1988, Seite 2859.
- III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kohden-Orbes-Rainrod der OVAG Friedberg. Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 23.03.1987, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 19/ 1987, Seite 1112.

Aus Sicht des Grundwasserschutzes sind die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

TEIL B: UMWELTBERICHT

Den rechtlichen Rahmen des Umweltberichts bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Die Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB dient der Vorbereitung der Beschlussfassung über den Bauleitplan. Sie sieht die Arbeitsschritte „Ermittlung“, „Beschreibung“ und „Bewertung“ vor. Dadurch wird die systematische und rechtliche Aufbereitung des Abwägungsmaterials gewährleistet. Die methodischen Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung sind in den Anlagen zum BauGB geregelt. Danach ist mit den Schritten Bestandsaufnahme, Prognose, Prüfung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ein Prüfschema für die Zusammenstellung des umweltbezogenen Abwägungsmaterials vorgegeben.

1. Einleitung

Inhalt und Ziele des Bauleitplans - Kurzdarstellung

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand der Kernstadt Schottens. Im Norden grenzt an den Geltungsbereich ein Wohngebiet an. Südlich und westlich wird der Geltungsbereich von einer Wegeparzelle begrenzt, die zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches liegt. An die Wegeparzelle schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die sich auch in östliche Richtung erstrecken. Die direkt nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzende Wiese wird derzeit als Bolzplatz genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,0 ha und beinhaltet in der Gemarkung Schotten, Flur 7, die Flurstücke 93/22 - 93/48 sowie die Flurstücke 93/6 und 92/4 je teilweise.

Wesentliches Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf dem Bockzahl“ ist die Umgestaltung des Baufensters und die Festsetzung der Zulässigkeit von Einzelhäusern, um eine entsprechende Bebauung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Mit der Änderung soll der gesamte Geltungsbereich einer zeitgemäßen, geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt erhalten, jedoch wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,25 herabgesetzt. Desweiteren werden sich Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung sowie zu Einfriedungsmöglichkeiten ändern, um eine flexiblere Bebauung als bisher zu ermöglichen. Aufgrund der Lage des Plangebiets auf einem Höhenrücken am Ortsrand muss dem Landschaftsbild besondere Aufmerksamkeit entgegengebracht werden. Um die Bebauung in das Landschaftsbild einzufügen, wird entlang der Grenze des Geltungsbereichs eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt. Dort ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, wodurch auch der Verlust von Heckenstrukturen im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Umweltschutzziele der für das Vorhaben relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet vorrangig folgende umweltrelevanten Fachgesetze und Fachplanungen von konkreter Bedeutung:

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIEßEN) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen. In der Bestandskarte des Landschaftsrahmenplans Mittelhessen 1998 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIEßEN) ist das Plangebiet als „Grünland“ dargestellt. Die Entwicklungskarte enthält keine spezifischen Aussagen zum Plangebiet.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schotten aus dem Jahr 1997 (ZILLINGER INGENIEURE U. ARCHITEKTEN) weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche - Planung“ aus. Die geplante Nutzung entspricht damit der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet (Teil A) befindet sich in der weiteren Schutzzone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Stauseebrunnen“ der Wirtschafts- und Versorgungsbetriebe der Stadt Schotten und in der weiteren Schutzzone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kohden-Orbes-Rainrod der OVAG Friedberg. Aus Sicht des Grundwasserschutzes sind die entsprechenden Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen bei der weitergehenden Planung bzw. Umsetzung zu beachten. Die Ausgleichsfläche (Teil B) befindet sich in der weiteren Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Stauseebrunnen“ der Wirtschafts- und Versorgungsbetriebe der Stadt Schotten und in der weiteren Schutzzone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kohden-Orbes-Rainrod der OVAG Friedberg. Auch hier sind aus Sicht des Grundwasserschutzes die entsprechenden Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen bei der weitergehenden Planung bzw. Umsetzung zu beachten. Weiterhin liegt der Geltungsbereich in der Zone III des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim vom 19.02.1929. Auch hier sind die Bestimmungen der Schutzverordnung zu beachten.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG werden von dem geplanten Vorhaben nicht berührt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“. Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete nach §§ 23 ff. BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Das an die EU-Kommission gemeldete Europäische Vogelschutzgebiet „Vogelsberg“ (Nr. 5421-401), das sich rund um Schotten erstreckt, grenzt direkt südlich an das Plangebiet an. Aufgrund der Lage des Plangebiets am südlichen Stadtrand von Schotten ist eine Vorbelastung der weiteren Umgebung jedoch schon vorhanden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §§ 14 ff. BNatSchG ist auf Grundlage des BauGB, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB abzuarbeiten. Um dieser Anforderung zu genügen, wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem die ökologisch wirksamen Folgewirkungen des Vorhabens prognostiziert wer-

den. Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wird auf die Eingriffsregelung eingegangen. Die gesetzlichen Anforderungen werden mit entsprechenden Festsetzungen erfüllt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach § 1a (3) Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Die allgemeinen Hinweise der archäologischen Denkmalpflege finden in Teil A (Begründung) Berücksichtigung.

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass notwendige Hof- und Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu gestalten sind. In diesem Zusammenhang wird auf die gesetzlichen Regelungen nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen: „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt (...) in ein Gewässer eingeleitet werden (...).“

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Aktueller Umweltzustand und Entwicklung des Umweltzustands bei Ausführung der Planung

In diesem Kapitel wird der derzeitige Umweltzustand, der sich aus der heutigen Nutzung, der Nutzungsintensität und den natürlichen Faktoren zusammensetzt, schutzgutbezogen dargestellt. Auf dieser Basis werden die möglichen Umweltauswirkungen ebenfalls schutzgutbezogen prognostiziert.

Schutzgut Mensch

In unserer Gesellschaft wird dem Menschen als Bestandteil der Umwelt, seiner Gesundheit und seinem Wohlbefinden eine hohe Bedeutung beigemessen. Neben dem Schutz des Menschen, z. B. vor übermäßigen Schadstoff- oder Schallimmissionen, ist die Gestaltung und Sicherung eines adäquaten Wohnumfeldes, z. B. durch siedlungsnahen Flächen mit Erholungseignung, wesentlich für das menschliche Wohlbefinden.

Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand der Kernstadt Schottens und ist derzeit bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Norden liegt ein bestehendes Wohngebiet. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Wiesenfläche, die derzeit als Bolzplatz genutzt wird. Weiter in nordöstlicher Richtung grenzt daran der Sportplatz von Schotten an. Das Plangebiet selbst wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Es ist gegenwärtig vor allem durch brachgefallene und/oder ruderalisierte Grünlandflächen charakterisiert. Der mittlere Bereich des Plangebietes ist durch eine Heckenstruktur geprägt, die sich auf einem Lesesteinriegel gebildet hat. Auch entlang bzw. auf dem Wirtschaftsweg im südlichen Teil des Geltungsbereichs sind Feldgehölze vorhanden.

Südlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung verläuft die Bundesstraße B 276 in Richtung Gedern. Als Vorbelastung sind somit Schallemissionen vorhanden. Vor allem in den Sommermonaten wird die B 276 intensiv von Motorradfahrern frequentiert, was mit erheblichen Lärmbelastungen verbunden ist.

Auch der Betrieb des benachbarten Sportplatzes verursacht Lärm-Emissionen. Diese treten zeitlich begrenzt während des Spiel- oder Trainingsbetriebs auf. Der Lärm wirkt in Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung beeinträchtigend und ist ebenfalls als Vorbelastung zu werten.

Obwohl das Plangebiet direkt am Stadtrand und somit im Übergang zur offenen Landschaft liegt, weist es kein Naherholungspotenzial auf. Dies liegt vor allem an der Lage des Gebietes zwischen vorhandener Wohnbebauung und der Bundesstraße 276 sowie an den oben beschriebenen Vorbelastungen. Darüber hinaus sind keine für Spaziergänger, Jogger oder Radfahrer nutzbaren Wege vorhanden. Entlang der

südlichen Plangebietsgrenze verläuft lediglich ein teilweise bereits zugewachsener Grasweg, der kaum für die Naherholung geeignet ist.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Die geplante Wohnnutzung ist nicht mit einem erhöhten immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenzial verbunden. Durch die weitere Bebauung sind nur geringe betriebsbedingte Auswirkungen, wie z.B. Immissionsbelastungen durch Heiztätigkeit, zu erwarten. Das Vorhaben führt damit, abgesehen von einer gewissen anlagebedingten Veränderung des Landschaftsbildes, zu keinen nachteiligen Auswirkungen für die Wohnqualität der umgebenden Bereiche. Lediglich während der Bauphase kommt es zu Lärmentwicklung und Abgasausstoß durch die Baumaschinen, die zu einer gewissen Störung in benachbarten Wohnbereichen führen. Diese ist jedoch wegen ihrer kurzen Dauer unerheblich. Erhebliche negative Auswirkungen auf die örtliche Naherholung bestehen ebenfalls nicht, da durch die Planung kein für die Naherholung nutzbares Gebiet in Anspruch genommen wird. Insgesamt gesehen führt das Vorhaben zu keinen erheblichen Störungen des Menschen.

Der Bebauungsplan erlaubt im südlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs neben Zäunen und/oder geschnittenen Hecken auch Mauern als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m. Diese Einfriedungen sind auf der der Bundesstraße bzw. dem Sportplatz zugewandten Seite einzugrünen. Die Einfriedungen bilden im Zusammenhang mit der Eingrünung an dieser Stelle einen Sichtschutz und bieten auch einen gewissen Grad an Schallschutz. Der Sicht- und Lärmschutz trägt zur Sicherung eines adäquaten Wohnumfeldes bei.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Vordergrund steht hier der Schutz der Lebensräume und -bedingungen für die Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensgemeinschaften. Hierbei sind vor allem Lebensräume zu betrachten, die besondere Funktionen für Tiere und Pflanzen sowie ihre Ausbreitung erfüllen.

Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Zur Erhebung der Biotop- und Nutzungstypen wurde im Februar 2011 eine Geländebegehung durchgeführt. Nachfolgend werden die Ergebnisse beschrieben.

Das Plangebiet liegt in einem ortsnahen Bereich. Die Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet werden vor allem durch Grünlandbereiche, die aufgrund recht seltener Nutzung zum Teil Brachetendenzen aufweisen und zum Teil ruderalisiert vorliegen sowie durch Gehölzstrukturen gebildet. Der nördliche Teilbereich wird von einer ruderalisierten Grünlandbrache eingenommen. Auf der Fläche wurden u.a. folgende Arten aufgenommen: Zaunwicke (*Vicia sepium*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*). Auf einem kleinen Teilbereich innerhalb und am südwestlichen Rand der Grünlandbrache finden sich aufkommende Gehölze, wie z. B. Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*),

Hundsrosen (*Rosa canina*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Kirschen (*Prunus spec.*). Der südliche Teilbereich des Plangebiets, der bisher landwirtschaftlich zu Beweidungszwecken genutzt wird, weist ruderalisiertes Grünland auf, dessen Artenzusammensetzung von einer vermutlich früheren Ackernutzung zeugt. Auf der Fläche wurden u.a. folgende Arten aufgenommen: Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Brennessel (*Urtica dioica*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Rotes Straußgras (*Agrostis tenuis*) und Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*).

Zwischen dem nördlichen und südlichen Teilbereich des Plangebiets verläuft parallel zur Hangkante eine Schlehen-Dornenhecke, in die weitere Gehölzarten, wie Holunder (*Sambucus nigra*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Rosen (*Rosa spec.*) eingelagert sind. Die Hecke, die auf einem Lesesteinriegel stockt, strukturiert das Plangebiet. Die Gehölze sind weitestgehend naturnah ausgebildet und weisen ein erhöhtes Habitatpotenzial auf.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein ungenutzter Grasweg, der zum Teil bereits mit heckenartigen Gehölzgruppen zugewachsen ist. Diese heckenartigen Gehölzgruppen werden vornehmlich von Schlehe (*Prunus spinosa*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) gebildet. Im Westen geht der Grasweg in eine reine Ruderalflur über. Diese Fläche wird u.a. von Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Zaunwicke (*Vicia sepium*), Brennessel (*Urtica dioica*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) und aufkommenden Rosen eingenommen.

Die Biotoptypen des Plangebiets sind von mittlerer bis erhöhter Wertigkeit. Dies ist zum einen in der relativ extensiven Nutzung der Grünlandflächen begründet und zum anderen durch das Vorhandensein der Gehölzbestände, welche aufgrund ihres Lebensraumpotenzials von erhöhter Wertigkeit sind. Die Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets bieten dabei v. a. ein grundsätzliches Habitatpotenzial für Vögel, da sie Nistgelegenheit bieten, Nahrungsraum und Rückzugsgebiet darstellen. Als Vorbelastungen sind jedoch die angrenzende Wohnnutzung und das Störpotenzial durch die benachbarten Sportanlagen zu werten. Störungsempfindliche Tierarten oder Tierarten mit hohen Flächenansprüchen sind durch die angrenzende menschliche Nutzung und die in unmittelbarer Nähe verlaufende Bundesstraße eher nicht zu erwarten.

Das Plangebiet muss jedoch auch im Zusammenhang mit dem angrenzenden Vogelschutzgebiet „Vogelsberg“ betrachtet werden. Das VSG „Vogelsberg“ umfasst eine Fläche von rund 64.000 ha und erstreckt sich über den gesamten Vogelsberg. Die Erhaltungsziele des VSG „Vogelsberg“ betreffen eine Vielzahl von Brut- und Rastvogelarten, die die verschiedenen Lebensräume des Vogelsbergs als Brut- oder Nahrungshabitat nutzen. Für die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen ist dabei in erster Linie folgendes Erhaltungsziel relevant: Erhaltung einer strukturreichen Agrarlandschaft mit ihren naturnahen Elementen wie Hecken, Feldgehölze, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ erlaubt bereits eine Inanspruchnahme der oben beschriebenen Flächen für Zwecke einer Wohnbebauung. Die vorliegende Bebauungsplanänderung übernimmt weitgehend die Festsetzungen bezüglich der baulichen Nutzung. Dabei wird aber das Baufenster umgestaltet, die Zulässigkeit von Einzelhäusern ermöglicht und die Grundflächenzahl herabgesetzt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Gehölze waren zum Zeitpunkt der Begehung an der ausgewiesenen Stelle nicht (mehr) vorhanden und können deshalb nicht wieder zum Erhalt festgesetzt werden. Die ursprünglich geplante umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Plangebiets wird mit der Änderung des Bebauungsplanes reduziert.

Bei einer Realisierung der Planung werden durch bauliche Aktivitäten die kartierten Biotopstrukturen beseitigt. Dadurch kommt es zu einem Verlust von Biotoptypen mit einer mittleren bis erhöhten Wertigkeit und zu einem Verlust von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt. Die Versiegelung von Flächen führt dabei zu einer vollständigen Zerstörung von Habitaten. Das geplante Vorhaben führt damit zu mittleren bis teilweise erhöhten negativen Auswirkungen auf die Biotop- und Nutzungstypen.

Durch die geplante Nutzung gehen Gehölzstrukturen im Plangebiet verloren, die ein grundsätzliches Habitatpotenzial für Vögel darstellen. Da Singvögel mit Ausnahme der höhlenbrütenden Arten jedes Jahr ein neues Nest bauen, kann angenommen werden, dass die nistenden Vogelarten auf geeignete Gehölzstrukturen, die in der Umgebung des Plangebiets vorhanden sind, ausweichen können. Durch die geplante Anpflanzung von heimischen Baum- und Strauchpflanzungen auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ können zusätzlich Ersatzlebensräume geschaffen werden. Rodungsarbeiten an den Heckenbeständen sind entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG auf Zeiträume außerhalb der Brutperiode von Vögeln, also von Anfang Oktober bis Ende Februar zu verlegen. Ein entsprechender Hinweis auf die gesetzliche Regelung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Einhaltung des Rodungszeitraumes kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG voraussichtlich vermieden werden.

Bezüglich der Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarten Flächen des gemeldeten Vogelschutzgebietes „Vogelsberg“ wird im Folgenden lediglich eine überschlägige Beurteilung der Eingriffserheblichkeit durchgeführt. Das Plangebiet stellt nur in geringem Maße einen potenziellen Lebensraum für die in den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes genannten Arten dar. Durch die benachbarten Nutzungen sind schon derzeit nur störungstolerante Vogelarten im Plangebiet zu erwarten. Die geplante Wohnnutzung stellt eine Ergänzung zu bestehenden Nutzungen mit ähnlichen Einflüssen auf das Vogelschutzgebiet dar. Mit einer wesentlichen Erhöhung der schon bestehenden Störwirkung ist nicht zu rechnen. Durch das Vorhaben werden zudem keine Flächen des Vogelschutzgebietes direkt in Anspruch genommen. Wegen der Lage außerhalb des Vogelschutzgebietes, der bestehenden benachbarten Nutzungen und wegen der geringen Flächengröße des Plangebiets im Verhältnis zur

Größe des Vogelschutzgebiets sind insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebiets mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen erfüllt unterschiedlichste Funktionen im Naturhaushalt. So ist es z.B. für die Wasser- und Nährstoffkreisläufe, die Filterung und Pufferung, die Stoffumwandlung, die Grundwasserschutzfunktion sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte von besonderer Bedeutung.

Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Das Plangebiet gehört zum geologischen Strukturraum „Vulkanischer Vogelsberg“. Den geologischen Untergrund bilden hier Basalte, deren Entstehung durch Vulkanismus und tektonische Prozesse in die Tertiärzeit fällt. Nach der geologischen Übersichtskarte von Hessen (HLUG 2007) liegt das Plangebiet im Bereich von vulkanischen Gesteinen des Miozäns. Als Hauptgesteinsart liegen im Plangebiet basische Basalte vor.

Durch Verwitterung haben sich seit dem Ende der vulkanischen Periode an der Oberfläche zum Teil mächtige Zersetzungsprodukte gebildet. Gegen Ende der letzten Eiszeit wurde eine Lößdecke eingeweht. Durch Abtragung bildeten sich an den Hängen Schuttmassen, in die der Löß teilweise eingemischt wurde.

Aus den Basalten entstehen überwiegend Braunerden mit einer mittleren bis hohen Basensättigung. Zwar unterliegen diese Böden durch die relativ hohen Niederschläge im Plangebiet zu einem gewissen Grad der Auswaschung, doch liefert der meist nicht sehr tief anstehende Basalt-Zersatz steten Nachschub. Im Plangebiet haben sich Böden mit mehr oder weniger hohem Nährstoffvorrat (mittleres Ertragspotenzial) entwickelt. Der Boden ist mittel bis flachgründig und steinig. Als Bodenart steht tonig-schluffiger Lehm an.

Zur Beurteilung der Regelungsfunktion des Bodens, d. h. der Fähigkeit zur Regulierung von Stoff- und Energieflüssen, wird das Nitratrückhaltevermögen des Bodens herangezogen. Die Braunerde im Plangebiet hat ein mittleres Vermögen, Nitrat zurückzuhalten. Das Nitratrückhaltevermögen ist dabei gerade in niederschlagsreichen Gebieten von hoher Bedeutung. Die Wasserkapazität des anstehenden Lehmbodens ist als gut zu bezeichnen, während das Vermögen zur Dränung eher schlecht ist.

Da das Plangebiet derzeit noch vollständig unbebaut ist, sind die Bodenfunktionen dort im Allgemeinen unbeeinträchtigt. Durch die ganzjährige Bedeckung des Bodens mit überwiegend Grünlandvegetation ist die Natürlichkeit des Bodens als hoch zu bezeichnen. Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Die geplanten Baumaßnahmen verändern und stören die Bodenstruktur in bisher unversiegelten Bereichen, mit der Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen und die anderen Eigenschaften des Bodens verändert werden oder verloren gehen. Bei der Bauabwicklung kann es durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen zu Bodenverdichtungen mit der Folge einer Beeinträchtigung der Filtereigenschaften des Bodens und der Zerstörung von Bodenlebewesen kommen. Während der Bauphase ist deshalb unnötiges Befahren zu vermeiden.

Die Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und andere versiegelte oder teilversiegelte Flächen (Hofeinfahrten, Terrassen, Fußwege etc.) führt zu einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen, wie zum Beispiel der Filter- und Pufferfunktion. Eine vollständige Versiegelung versperrt dabei die Möglichkeit eines jeglichen ökologischen Austausches zwischen Boden und Atmosphäre. Versiegelungen führen deshalb immer zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Das Ausmaß dieser Beeinträchtigungen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie dem davon abhängigen Anteil möglicher Versiegelungen (nach der BauNVO) gesteuert.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ sieht die vorliegende Bebauungsplanänderung eine geringere Grundflächenzahl vor, so dass sich der mögliche Anteil der Versiegelung verringert. Mit der Bebauungsplanänderung entfällt zudem die geplante Straßenverkehrsfläche. Für den Bodenhaushalt wirkt sich die Änderung des Bebauungsplanes demnach eher positiv aus.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Zu unterscheiden sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und Qualität des Grundwassers sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Oberflächengewässer.

Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Wichtige Grundlage zur Bewertung des Grundwasserhaushaltes sind Aussagen zur Grundwasserergiebigkeit und Verschmutzungsempfindlichkeit. Da die Verschmutzungsempfindlichkeit mit zunehmender Ergiebigkeit steigt, besteht zwischen beiden Größen eine enge Korrelation. Das Plangebiet liegt nach der Hydrogeologischen Karte (HMFLFN 1984) in einem Bereich mit mäßiger bis mittlerer Grundwasserergiebigkeit. Der Grundwasserkörper ist in mehrere Grundwasserstockwerke untergliedert, die zum Teil unterschiedliches hydraulisches Potenzial aufweisen. Bezüglich der Grundwasserbeschaffenheit liegt die Gesamthärte zwischen 4° bis 8° dH. Gemäß der Hydrogeologischen Karte herrscht im Plangebiet eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Stauseebrunnen" in Schotten der Wirtschafts- und Versorgungsbetriebe der Stadt Schotten (Zone IIIB) und des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes

Kohden-Orbes-Rainrod der OVAG Friedberg (Zone IIIB). Die externe Ausgleichsfläche (Teil B) befindet sich in der weiteren Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Stauseebrunnen“ der Wirtschafts- und Versorgungsbetriebe der Stadt Schotten und in der weiteren Schutzzone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kohden-Orbes-Rainrod der OVAG Friedberg. Auch hier sind aus Sicht des Grundwasserschutzes die entsprechenden Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen bei der weitergehenden Planung bzw. Umsetzung zu beachten. Weiterhin liegt der Geltungsbereich in der Zone III des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim vom 19.02.1929. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind zu beachten. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Die offenen Flächen des Plangebiets stehen für eine Versickerung des Niederschlagswassers derzeit noch uneingeschränkt zur Verfügung. Durch die ganzjährige Bodenbedeckung der Grünlandflächen kommt es trotz Hanglage zu einem Rückhalt von Niederschlagswasser, was durch die vorhandenen Heckenstrukturen noch gefördert wird. Die Vegetationsstrukturen tragen dadurch zu einer Minderung des Oberflächenabflusses bei.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Infolge der Realisierung der Planung kommt es zu Versiegelungen und damit zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt. Durch Versiegelungen ergeben sich ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine geringere Verdunstung innerhalb des Plangebiets. Als Minimierungsmaßnahme werden notwendige Hof- und Stellplatzflächen sowie Erschließungswege in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Die Regenwassernutzung und Regenwasserversickerung ist durch geeignete Anlagen auszuführen.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ sieht die vorliegende Bebauungsplanänderung einen geringeren Versiegelungsgrad vor, da die vorgesehene GRZ von 0,3 auf 0,25 herabgesetzt wird und die Gesamtfläche aller Nebenanlagen eine Grundfläche von 200 m² nicht überschreiten darf. Mit der Bebauungsplanänderung entfällt zudem die geplante Straßenverkehrsfläche. Jedoch wird mit der Änderung des Bebauungsplanes die ursprünglich vorgesehene umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Plangebiets weitgehend reduziert, wodurch weniger Niederschlagswasser zurückgehalten wird und somit der Grundwasserneubildung in geringerem Umfang zur Verfügung steht. Für den Wasserhaushalt beschränken sich die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung dennoch auf ein sehr geringes Maß.

Eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität ist unter Einhaltung der durch die Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet zu beachtenden Vorgaben nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft umfasst im Wesentlichen die Leistungen des Naturhaushaltes hinsichtlich der Luftreinhaltung, der Frischluftregeneration und des Klimausgleichs.

Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk Südwestdeutschland und gehört zum Unterbezirk „Vogelsberg-Rhön“.

Nach den Kriterien der Wuchsklimagliederung von ELLENBERG & ELLENBERG (1974) zeichnet sich das Plangebiet durch „mildes“ Klima aus (Wärmesummenstufe 8) und bietet geeignete Standorte für Tafel-Lagerobst, andere Sonderkulturen und Ackerbau. Die Vegetationsperiode beträgt im langjährigen Durchschnitt etwa 180 Tage.

Das Klima des „Unteren Vogelberges“ ist geprägt von einem Jahresdurchschnittsniederschlag von 600 bis 750 mm und einer Jahresdurchschnittstemperatur von 6,5 bis 7,0 °C. Im Planungsgebiet beträgt die mittlere jährliche Temperatur dagegen ca. 8,0 °C und die mittlere Jahresniederschlagsmenge ca. 850 mm. Somit herrscht im Plangebiet ein milderes und regenreicheres Klima als in der naturräumlichen Einheit vor. Das Niederschlagsmaximum liegt in den Sommermonaten mit einem schwächeren Maximum im Winter. Die mittlere Zahl der Nebeltage ist gering. Die mittlere Anzahl an Sommertagen beträgt mehr als 2 Tage pro Jahr, die mittlere Anzahl an Frosttagen weniger als 10 Tage pro Jahr. Die mittlere Anzahl an Tagen mit Schneedecke über 1 cm beträgt im Plangebiet etwa 40 Tage pro Jahr. Das Gebiet ist durch wechselnde Winde aus Nord bis Nordwest, West über Südwest bis Süd geprägt, wobei im Sommer das Maximum aus Norden und im Winter aus Süden kommt. Meist herrscht eine starke Windintensität und selten Windstille.

Kleinräumig wird das Regionalklima durch die topographischen Gegebenheiten und die Flächennutzungen beeinflusst. Die im Plangebiet derzeit vorhandenen Grünlandflächen tragen zur Produktion von Kaltluft, vor allem in Strahlungsnächten, bei. Offenlandbereiche sind im Sommer von starken Temperaturschwankungen geprägt, da sich die obersten Bodenschichten an heißen Sommertagen stark erwärmen, in der Nacht aber auch stark abkühlen. Im Bereich von Grünland werden die auftretenden Temperaturunterschiede gegenüber reinen Ackerflächen etwas abgemildert. Auch die bestehenden Gehölzstrukturen im Plangebiet puffern die Temperaturunterschiede im Tages- und Nachtverlauf etwas ab. Die dennoch entstehende Kaltluft fließt entsprechend der Hangneigung Richtung Süden und Südosten ab und ist somit siedlungsklimatisch nicht wirksam.

Nach der Belastungsskala der Luftgüte für Mittelhessen herrschen im Planungsgebiet mittlere Bereiche vor. Das Plangebiet zählt somit nicht zu den Belastungsschwerpunkten. Die in ca. 100 m Entfernung verlaufende Bundesstraße B 276 ist jedoch als Vorbelastung zu werten. Nach der Karte der bioklimatischen Zonen der Bundesrepublik Deutschland (BECKER, F. UND WAGNER, M. / DEUTSCHER WETTERDIENST 1972) befindet sich das Plangebiet in einer reizmäßig bis reizmilden Zone. Die

Auswirkungen des Klimas auf den menschlichen Organismus sind durch mäßige bis schwache thermische Reize geprägt. Das Plangebiet ist demnach bioklimatisch günstig zu beurteilen.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Bei einer Verwirklichung der Planung werden potenzielle Kaltluftproduktionsflächen überbaut. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht relevant, da das Plangebiet für die Kaltluftversorgung von Siedlungsbereichen nicht von Bedeutung ist.

Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Durch die Flächenversiegelungen, den geringeren Freiflächenanteil, die schnellere bzw. geringere Verdunstung und die Wärmespeicherung der Gebäude und versiegelten Flächen kommt es zu einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur. Spürbare Beeinträchtigungen durch erhöhte Wärmeabsorption der versiegelten Fläche sind jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Während der Bauphase sind temporäre Staub- und Abgasemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr zu erwarten. Diese sind jedoch wegen ihrer kurzen Dauer unerheblich. Durch die Nutzung nach der Verwirklichung der Bebauung wird die Luftbelastung im Plangebiet durch Heizanlagen und den Kraftfahrzeugverkehr der Anwohner zunehmen, jedoch nur in einem sehr geringen Umfang. Eine wesentliche Verschlechterung der Klima- und Immissionssituation ist, auch unter Beachtung der bestehenden Vorbelastung durch die Bundesstraße und benachbarte Wohnbebauung, insgesamt nicht zu erwarten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ erlaubt bereits eine Inanspruchnahme des Plangebiets für Zwecke einer Wohnbebauung. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung bleibt die Ausweisung der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet erhalten. Jedoch soll die Änderung eine Bebauung mit dem Einzelhaus-Typ zulassen und somit die Bebauung im Geltungsbereich flexibler gestalten. Im Zuge dessen wird die vorgesehene umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Plangebietes reduziert, wodurch auch die durch eine Bepflanzung hervorgerufenen positiven Effekte auf das Kleinklima verringert werden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist die äußere, sinnlich wahrnehmbare Wesenserscheinung, die Gestalt von Natur und Landschaft. Bei deren Bewertung werden nicht nur objektive, messbare Sachverhalte wie das Vorhandensein von Vegetation und Wasser beschrieben, sondern auch subjektive Elemente haben dabei eine wichtige Bedeutung, da das Landschaftsbild vom jeweiligen Betrachter und seinen subjektiven Bedürfnissen wahrgenommen und bewertet wird. Die Bewertung von Außenweltphänomenen als schön oder hässlich stellt eine sehr sensible Beurteilung komplexer Sachverhalte dar, in der die Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft, wie sie in § 1 des BNatSchG in besonderem Maße unter Schutz gestellt sind, zusammenfassend bewertet werden.

Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand der Kernstadt Schottens. Südlich und westlich wird der Geltungsbereich von einer ungenutzten Wegeparzelle begrenzt, die zum Teil innerhalb des Plangebiets liegt. An die Wegeparzelle schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die sich auch in östliche Richtung erstrecken. Die direkt nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzende Wiese wird derzeit als Bolzplatz genutzt. Im Norden liegt ein Wohngebiet. Das Planvorhaben ist damit strukturell direkt an bestehende Siedlungsflächen angeschlossen.

Das Plangebiet liegt auf einem Höhenrücken, der nach Nordwesten zur Nidda und nach Südosten zum Michelbach hin abfällt. Der Höhenrücken ist ein markantes, landschaftsgliederndes Element. Bisher begrenzt der Basaltrücken die Ortslage von Schotten in südliche Richtung auf natürliche Weise. Während der Nordhang bereits mit Einfamilienhäusern bestanden ist, wird der Südhang vor allem von landwirtschaftlicher Nutzung und Feldgehölzen geprägt. Typisch und landschaftsprägend sind dabei die heckenartigen Gehölzstrukturen, die vorwiegend parallel zur Hangkante verlaufen und Geländestufen oder Lesesteinwälle bestocken.

Reichgegliederte Heckenlandschaften werden häufig mit positiven Attributen wie „schön“ oder „idyllisch“ bewertet und gern für die Erholung genutzt. Eine reich strukturierte Feldflur ist unter anderem auch ein Kennzeichen des Naturparks „Hoher Vogelsberg“, in dem das Plangebiet liegt. Als Naturparke werden u. a. Gebiete ausgewiesen, die sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen. Das Plangebiet selbst weist jedoch kein Naherholungspotenzial auf (siehe Schutzgut Mensch).

Aufgrund der exponierten Lage auf dem Höhenrücken ist das Plangebiet weithin sichtbar. Das Areal ist sowohl aus nordwestlicher als auch aus südöstlicher Richtung kommend schon aus weiterer Entfernung einsehbar. Das Plangebiet liegt dabei auf einer Höhe von ca. 310 m ü. NN und ist derzeit vor allem durch Grünlandbereiche, die zum Teil Brachetendenzen aufweisen und durch Gehölzstrukturen gekennzeichnet sind. Das Gelände fällt im nördlichen Teilbereich leicht und im südlichen Teilbereich stärker in Richtung Südosten ab. Zwischen dem nördlichen und südlichen Teilbereich des Plangebiets verläuft parallel zur Hangkante eine naturnahe Schlehen-Dornenhecke, die auf einem Lesesteinriegel stockt. Die Hecke strukturiert und prägt das Plangebiet.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Die Planung bereitet aufgrund der Lage am Hang eine erhebliche und anhaltende Veränderung des Landschaftsbildes vor. Der gewählte Standort ist zwar strukturell an bestehende Siedlungsflächen angeschlossen, mit der geplanten Bebauung wird aber die Höhenkante überschritten und der bisher weitgehend unbebaute Südhang wird nun ebenfalls für bauliche Anlagen in Anspruch genommen. Zudem werden bei einer Realisierung der Planung die vorhandenen landschaftsbildprägenden Gehölzbestände im Geltungsbereich entfernt. Aufgrund der exponierten Lage ist das Gebiet weithin sichtbar und somit gegenüber visuellen Einflüssen sehr störanfällig.

Bei einer Realisierung der Planung wird nicht nur das Orts- und lokale Landschaftsbild beeinträchtigt, sondern es können auch unerwünschte Fernwirkungen erzielt werden.

Das Plangebiet kann jedoch aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Bockzahl“ bereits zum jetzigen Zeitpunkt bebaut werden. Die bisher gültigen Festsetzungen erlauben dabei eine Bebauung des Geltungsbereiches mit 13 Doppelhäusern. Die Bebauungsplanänderung soll nun eine Bebauung mit dem Einzelhaus-Typ ermöglichen, wobei durch ein großzügiges Baufenster die Bebauung flexibler gestaltet werden kann. Grundsätzlich ergibt sich dadurch die Möglichkeit einer lockeren Bebauung. Es ist damit aber auch eine größere Grundfläche des Einzelhauses möglich, womit ein etwas massiverer Baukörper entstehen kann. Damit sich die geplante Bebauung in die Umgebung einpasst, werden im Bebauungsplan (4. Änderung) bauordnungsrechtliche Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung und Farbgebung der baulichen Anlagen getroffen. Ferner wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die jedoch von 8,35 auf künftig 8,50 m erhöht wird.

Um die Bebauung in das Landschaftsbild einzufügen, sind im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ umfangreiche Bepflanzungen des Baugebietes vorgesehen. Auf diese Ein- und Durchgrünung des Gebietes wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes weitgehend verzichtet. Um die Hangbebauung dennoch einzubinden, bestimmt die Bebauungsplanänderung, dass die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ entlang der Grenze des Geltungsbereiches mindestens zu 25 % mit standortgerechten Baum- und/oder Strauchpflanzungen zu bepflanzen ist. Zudem sind die Einfriedungen auf der der Bundesstraße bzw. dem Sportplatz zugewandten Seite einzugrünen.

Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter im Sinne der Umweltgesetzgebung können definiert werden als Zeugnisse menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen. Der Begriff Kulturgut umfasst damit sowohl Einzelobjekte oder Mehrheiten von Objekten, einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges, als auch flächenhafte Ausprägungen sowie räumliche Beziehungen bis hin zu kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Landschaften. Hinzuzurechnen sind auch noch Güter, die die prähistorische Entwicklung dokumentieren (archäologische Funde, Bodendenkmäler etc.).

Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sind keine Kultur- oder sonstigen planungsrelevanten Sachgüter bekannt.

Geschützte Bodendenkmale nach § 19 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind im Plangebiet ebenfalls nicht ausgewiesen.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Kultur- und sonstige Sachgüter werden nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung nicht betroffen. Grundsätzlich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde (§ 20 HDSchG). Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung von Kulturgütern kommt.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen definieren das umfassende, strukturelle und funktionale Beziehungsgeflecht zwischen den Schutzgütern und ihren Teilkomponenten. Sie können z. B. struktureller, energetischer oder stofflicher Art sein und sie bestehen letztlich innerhalb und zwischen den Schutzgütern in unterschiedlichen Kombinationen. Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maßen.

Im Allgemeinen führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Versiegelung und Überdeckung des Bodens beeinflussen außerdem die Verdunstungsrate sowie die nächtliche Kaltluftbildung. Eine Veränderung der Standortfaktoren hat auch Einfluss auf das Arten- und Biotoppotenzial bzw. die aktuelle Vegetation und Fauna.

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentlichen, über die bereits beschriebenen Aspekte hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

2.2 Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben („Nullvariante“)

Bei einer Nichtverwirklichung der Bebauungsplanänderung ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ weiterhin wirksam. Damit wäre eine Bebauung des Plangebiets mit 13 Doppelhäusern prinzipiell möglich. Da in diesem Gebiet jedoch bisher außer zwei Doppelhäusern keine Bauvorhaben realisiert wurden, liegt die Vermutung nahe, dass die bisher mögliche Bebauung keine potenziellen Bauherren anspricht. Die gegenwärtig gültigen Festsetzungen entsprechen auch nicht den Vorstellungen des derzeitigen Bauinteressenten, der im Plangebiet Wohngebäude sowie die notwendigen Nebenanlagen errichten möchte. Ohne die Bebauungsplanänderung wäre eine zeitgemäße, städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht möglich.

Bei einer Bebauung des Plangebiets nach den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Bockzahl“ wären die Auswirkungen auf die Schutz-

güter ähnlich wie vorangehend dargestellt. Bei einer Nichtdurchführung der Planung könnte die bisherige Nutzung beibehalten werden. Die vorhandenen Biotoptypen mit mittlerer bis erhöhter Wertigkeit blieben erhalten und die Eingriffe in Natur und Landschaft würden vermieden.

Das Plangebiet liegt jedoch bereits im nördlichen Teilbereich brach. Auch im südlichen Teilbereich wäre aufgrund der schwierigen Standortverhältnisse (Hanglage) langfristig eine Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung denkbar. Im Laufe der Zeit würden die brachliegenden Flächen dann verbuschen, was zu einer Verdrängung von Grünlandarten führen würde.

3. Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

In § 18 BNatSchG wird das Verhältnis zum Baurecht geregelt. Danach ist über die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung nach §§ 1, 1a BauGB zu entscheiden. Um diesen Anforderungen zu genügen, wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 7 „Auf dem Bockzahl“, 4. Änderung erarbeitet. In dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die zu prognostizierenden Folgewirkungen auf die Umwelt erfasst und beurteilt.

Um die Schutzgüter bei der Baudurchführung nicht mehr als unbedingt notwendig zu beeinträchtigen, sind Vorkehrungen zu treffen, die mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dauerhaft ganz (Vermeidung) oder teilweise (Minimierung) verhindern können. Die Festsetzungen des Bebauungsplans, die in der Begründung näher erläutert werden, tragen unter anderem zur Minimierung des Eingriffs bei. Bei den Festsetzungen des Bebauungsplans ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass die Darstellungen der Bebauungsplanänderung eine flexiblere Gestaltung der künftigen Bebauung ermöglichen sollen. Im Hinblick auf die Minimierungsmaßnahmen wird auf die Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern in Kapitel 2.1 des vorliegenden Umweltberichts verwiesen und auf eine Wiederholung an dieser Stelle verzichtet.

Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach § 1a (3) Satz 5 BauGB für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, kein Ausgleich erforderlich ist. Bezogen auf die vorliegende Bebauungsplanänderung bedeutet dies, dass für die nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ zulässige Bebauung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig ist. Nach Rechtslage (§ 18 (2) BNatSchG) ist lediglich der mit der Bebauungsplanänderung einhergehende erhöhte Eingriff auszugleichen. Die erhöhte Eingriffserheblichkeit bezieht sich bei vorliegender Planung vor allem das Landschaftsbild. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass mit der Bebauungsplanänderung die bisher gültigen grünordnerischen Maßnahmen durch Festsetzungen ersetzt werden, die eine größere Flexibilität der Bebauung ermöglichen.

Um quantitativ nachvollziehbare Werte zu erhalten und um die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten zu ermöglichen wurde im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ 2005) vorgenommen. Demnach wurde noch ein Ausgleichsbedarf von 1.653 Biotopwertpunkten errechnet. Dieser Ausgleichsbedarf wird durch Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme vollständig ausgeglichen. Dazu wird eine 52 m² große Ausgleichsfläche aus der Kompensationsmaßnahme im Bereich „Galgenberg“ bereitgestellt.

Überwachung (Monitoring)

Die Kommunen sind gemäß § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Durch diese Überwachung sollen unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um damit in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Das Monitoring soll sich dabei insbesondere auf Umweltauswirkungen konzentrieren, deren Prognose unsicher ist.

In der praktischen Ausgestaltung des Monitorings sind Städte und Gemeinden im Wesentlichen auch auf die Informationen der Fachbehörden angewiesen. Zu diesem Zweck haben die Behörden gemäß der §§ 4(3) und 4c BauGB die Stadt Schotten zu unterrichten, sofern und soweit ihnen Erkenntnisse vorliegen, die unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt haben können. Zugleich werden die Fachstellen der Stadtverwaltung dazu aufgefordert, entsprechende Erkenntnisse den Behörden mitzuteilen, um Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Im Übrigen soll die Überwachung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen im Rahmen von Kontrollen und Begehungen gesichert werden. Die Überwachung sollte sich dabei nicht nur auf unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen beschränken, sondern sie sollte auch die Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung prüfen. Dabei ist insbesondere zu überwachen, ob die Anpflanzungen mit den aufgeführten heimischen Gehölzen auf der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung „Eingrünung“ umgesetzt und die Einfriedungen auf der südlichen und östlichen Seite eingegrünt wurden. Dies soll während der Bautätigkeit und fortlaufend in einem fünfjährigen Turnus kontrolliert werden.

Zu einem Monitoring gehört auch die Überprüfung der Einhaltung des Zeitraums, in dem Rodungen, das auf den Stock setzen oder das Zurückschneiden von Gehölzen zulässig sind (außerhalb der Brutzeit von Vögeln). Die Einhaltung der Bestimmungen bezüglich der Wasserschutzgebiete wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Da bei vorliegender Planung eigentlich keine prognostischen Unwägbarkeiten zu erwarten sind, wird für weitere Monitoring-Maßnahmen kein Erfordernis gesehen.

4. Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Für den Standort spricht, dass das Plangebiet strukturell an die Ortslage der Kernstadt Schotten angeschlossen ist und die Flächen über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ bereits als Bauland ausgewiesen sind. Westlich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wurde auch schon eine Bebauung realisiert. Externe Planungsalternativen sind nicht vorhanden.

Grundsätzlich abweichende interne Planungsmöglichkeiten kommen ebenfalls nicht in Frage, da bei diesem Vorhaben ein Bauinteressent bereits konkrete Vorstellungen über die zukünftige Nutzung des Plangebietes hat und die Bebauungsplanänderung eine flexiblere Gestaltung der künftigen Bebauung ermöglichen soll. Die Vergangenheit zeigt deutlich, dass die bisher mögliche Bebauung keine potenziellen Bauherren anspricht, da bisher kaum Bauvorhaben in diesem Gebiet realisiert wurden. Ohne die Bebauungsplanänderung wäre eine zeitgemäße, städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht möglich.

5. Verfahren und Vorgehensweise

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2 (4) und 2a BauGB mit der zugehörigen Anlage). Durch den Umweltbericht wird die Methodik der Umweltprüfung dokumentiert. Sie orientiert sich dabei an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Dafür wurde der jetzige Zustand eines jeden Schutzgutes betrachtet und mit der voraussichtlichen zukünftigen Betroffenheit des Schutzgutes verglichen. Für genauere Aussagen über den aktuellen (Nutzungs-) Zustand des betroffenen Gebietes und der unmittelbar anschließenden Umgebung wurde eine örtliche Bestandsaufnahme durchgeführt.

Besondere Schwierigkeiten sind bei der Bearbeitung nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

6. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Stadt Schotten beabsichtigt mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Bockzahl“ im Wesentlichen die Umgestaltung des Baufensters und die Festsetzung der Zulässigkeit von Einzelhäusern, um eine entsprechende Bebauung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Die ursprünglich vorgesehene umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Plangebiets wird reduziert, um die Bebauung künftig flexibler gestalten zu können.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha. Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand der Kernstadt Schottens und ist derzeit bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet werden vor allem durch Grünlandbereiche, die aufgrund recht seltener Nutzung zum Teil Brachetendenzen aufweisen und zum Teil ruderalisiert vorliegen sowie durch Gehölzstrukturen gebildet.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIEßEN) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schotten aus dem Jahr 1997 (ZILLINGER INGENIEURE U. ARCHITEKTEN) weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche - Planung“ aus. Die geplante Nutzung entspricht damit der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an bestehende Wohnbereiche an. Da durch die weitere Bebauung nur geringe anlagebedingte Auswirkungen, wie z.B. Immissionsbelastungen durch Heiztätigkeit, zu erwarten sind, ist die geplante Wohnnutzung nicht mit einem erhöhten immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenzial verbunden. Das Vorhaben führt damit, abgesehen von einer gewissen anlagebedingten Veränderung des Landschaftsbildes, zu keinen nachteiligen Auswirkungen für die Wohnqualität der umgebenden Bereiche. Erhebliche negative Auswirkungen auf die örtliche Naherholung bestehen ebenfalls nicht, da das Plangebiet selbst kein Naherholungspotenzial aufweist.

Die Biotoptypen des Plangebiets sind von mittlerer bis erhöhter Wertigkeit. Dies ist zum einen in der relativ extensiven Nutzung der Grünlandflächen begründet und zum anderen durch das Vorhandensein der Gehölzbestände, welche aufgrund ihres Lebensraumpotenzials von erhöhter Wertigkeit sind. Bei einer Realisierung der Planung werden durch bauliche Aktivitäten die kartierten Biotopstrukturen beseitigt. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ bereits eine Inanspruchnahme der Flächen für Zwecke einer Wohnbebauung erlaubt. Dies ist mit einem Verlust an Gehölzstrukturen verbunden, die ein grundsätzliches Habitatpotenzial für Vögel aufweisen. In der Umgebung sind jedoch geeignete Gehölzstrukturen vorhanden, auf die nistende Vogelarten ausweichen können.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ sieht die vorliegende Bebauungsplanänderung geringere Bodenversiegelungen vor, da die vorgesehene GRZ von 0,3 auf 0,25 reduziert wird und die Gesamtfläche aller Nebenanlagen eine Grundfläche von 200 m² nicht überschreiten darf. Mit der Bebauungsplan-

änderung entfällt zudem die geplante Straßenverkehrsfläche. Infolge der Realisierung der Planung kommt es dennoch zu Versiegelungen und damit zu einem Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt. Die Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und andere versiegelte Flächen führt zu einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen, wie zum Beispiel der Filter- und Pufferfunktion. Durch Versiegelungen ergeben sich zudem ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine geringere Verdunstung innerhalb des Plangebiets. Als Minimierungsmaßnahme werden notwendige Hof- und Stellplatzflächen sowie Erschließungswege in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Die Regenwassernutzung und Regenwasserversickerung ist durch geeignete Anlagen auszuführen.

Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Durch die Flächenversiegelungen, den geringeren Freiflächenanteil, die schnellere bzw. geringere Verdunstung und die Wärmespeicherung der Gebäude und versiegelten Flächen kommt es zu einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur. Spürbare Beeinträchtigungen durch erhöhte Wärmeabsorption der versiegelten Fläche sind jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Da im Zuge der Bebauungsplanänderung auf die ursprünglich vorgesehene umfangreiche Durchgrünung des Plangebietes weitgehend verzichtet wird, werden auch die durch eine Bepflanzung hervorgerufenen positiven Effekte auf das Kleinklima verringert.

Aufgrund der exponierten Lage auf einem Höhenrücken ist das Plangebiet weithin sichtbar und die Planung bereitet eine erhebliche und anhaltende Veränderung des Landschaftsbildes vor. Der bisher weitgehend unbebaute Südhang kann jedoch aufgrund des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Bockzahl“ bereits zum jetzigen Zeitpunkt bebaut werden. Mit der Bebauungsplanänderung soll aber durch ein großzügiges Baufenster eine flexiblere Gestaltung der Bebauung ermöglicht werden, wodurch grundsätzlich auch eine größere Grundfläche der Gebäude möglich ist und damit ein massiverer Baukörper entstehen kann. Damit sich die geplante Bebauung in die Umgebung einpasst, werden im Bebauungsplan (4. Änderung) bauordnungsrechtliche Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung und Farbgebung der baulichen Anlagen getroffen. Ferner wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die jedoch von 8,35 auf künftig 8,50 m erhöht wird. Ferner bestimmt die Bebauungsplanänderung, dass die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ entlang der Grenze des Geltungsbereiches mindestens zu 25 % mit standortgerechten Baum- und/oder Strauchpflanzungen zu bepflanzen ist und die Einfriedungen auf der der Bundesstraße bzw. dem Sportplatz zugewandten Seite einzugrünen sind.

Grundsätzlich abweichende Planungsmöglichkeiten kommen hier nicht in Frage, da bei diesem Vorhaben ein Bauinteressent bereits konkrete Vorstellungen über die zukünftige Nutzung des Plangebietes hat und die Bebauungsplanänderung eine flexiblere Gestaltung der künftigen Bebauung ermöglichen soll. Bei einer Nichtverwirklichung der Bebauungsplanänderung wäre der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ weiterhin wirksam. Wie die Vergangenheit jedoch zeigt, spricht

die bisher zulässige Bebauung keine potenziellen Bauherrn an, da bislang kaum Bauvorhaben in diesem Gebiet realisiert wurden.

Auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §§ 14 ff. BNatSchG wird im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags eingegangen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach § 1a (3) Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Bezogen auf die vorliegende Bebauungsplanänderung bedeutet dies, dass für die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ zulässige Bebauung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mehr notwendig ist. Lediglich der mit der Bebauungsplanänderung einhergehende erhöhte Eingriff ist auszugleichen. Dies betrifft in erster Linie das Landschaftsbild. Im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.653 Biotopwertpunkten, der durch Zuordnung einer externen Kompensationsmaßnahme im Umfang des bilanzierten Eingriffs vollständig ausgeglichen wird.

7. Literaturverzeichnis

BAUGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009.

BNATSCHG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (2009): Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009.

BECKER, F. UND WAGNER, M. / DEUTSCHER WETTERDIENST (1972): Die Bioklimatischen Zonen der Bundesrepublik Deutschland.

ELLENBERG & ELLENBERG (1974): Wuchsklima-Gliederung von Hessen M 1:200.000. Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (Hrsg.), Wiesbaden.

HAGBNATSCHG – Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 20. Dezember 2010.

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2005): Kompensationsverordnung – KV2005 (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), zuletzt geändert durch Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629).

HLUG - Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2007): Geologische Übersichtskarte Hessen, M 1:300.000, Wiesbaden.

HMFLFN – HESSISCHES MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, FORSTEN UND NATURSCHUTZ (1984): Hydrogeologische Karte (L5581 Gießen), Wiesbaden.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIEßEN (1998): Landschaftsrahmenplan Mittelhessen 1998, Gießen.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIEßEN (2010): Regionalplan Mittelhessen 2010, Gießen.

PNL – PLANUNGSGRUPPE FÜR NATUR UND LANDSCHAFT (2011): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 7 „Auf dem Bockzahl“, 4. Änderung im Auftrag der Stadt Schotten, Hungen.

ZILLINGER INGENIEURE U. ARCHITEKTEN, CONSULTING - TEAM - MITTE (1997): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schotten, Gießen.

ZILLINGER INGENIEURE U. ARCHITEKTEN, CONSULTING - TEAM - MITTE (1999): Landschaftsplan der Stadt Schotten (Vorentwurf), Fortschreibung 1999, Gießen.

ANLAGE: PFLANZLISTE**Hochstämmige Obstbäume**

<u>Äpfel :</u>	<u>Birnen :</u>
Bismarckapfel	Alexander Lukas
Bittenfelder Sämling	Grüne Jagdbirne
Blenheimer	Gellerts Butterbirne
Brauner Malatapfel	Gute Graue
Brettacher	Gute Luise
Dicker vom Hunsrück	Nordhäuser Winterforelle
Gelber Richard	Pastorenbirne
Haugapfel	<u>Pflaumen/Zwetschgen :</u>
Herrnapfel	Bühlers Frühzwetschge
Jakob Lebel	Ortenauer Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Wangenheims Frühzwetschge
Landsberger Renette	
Muskatrenette	<u>Kirschen :</u>
Oldenburger	Büttners Rote Knorpelkirsche
Ontario	Große Schwarze Knorpelkirsche
Orleans Renette	Hedelfinger
Rheinischer Bohnapfel	Schneiders Späte Knorpel
Roter Boskop	Große Prinzessin
Rote Sternrenette	Frühe Rote Meckenheimer
Schafsnase	
Schöner von Boskop	<u>Walnüsse/Quitten:</u>
Schneeapfel	Esterhazy II
Winterrambour	verschiedene Quittensorten

Laubbäume

<u>Bäume I. Ordnung:</u>	
Spitzahorn	- <i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	- <i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	- <i>Fagus sylvatica</i>
Esche	- <i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	- <i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	- <i>Quercus robur</i>
Winterlinde	- <i>Tilia cordata</i>

Laubbäume

Bäume II. Ordnung:	
Feldahorn	- <i>Acer campestre</i>
Hänge-Birke	- <i>Betula pendula</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>
Wildbirne	- <i>Pyrus pyraster</i>
Salweide	- <i>Salix caprea</i>
Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>

Geeignete Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Waldrebe	- <i>Clematis</i> -Arten (Wildsorte)
Gemeiner Efeu	- <i>Hedera helix</i>
Hopfen	- <i>Humulus lupulus</i>
Geißschlinge	- <i>Lonicera caprinifolia</i>
Wilder Wein	- <i>Parthenocissus quinquefolia/tricuspidata</i>

Sträucher

Kahle Felsenbirne	- <i>Amelanchier laevis</i>
Berberitze	- <i>Berberis vulgaris</i>
Buchsbaum	- <i>Buxus sempervirens</i>
Kornelkirsche	- <i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	- <i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	- <i>Crataegus oxyacantha</i>
Liguster	- <i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	- <i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	- <i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	- <i>Rhamnus cathartica</i>
Brombeere, Himbeere	- <i>Rubus spec.</i>
Hundsrose	- <i>Rosa canina</i>
Korb-Weide	- <i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	- <i>Samubucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	- <i>Viburnum lantana</i>

Stadt Schotten

Kernstadt



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 7 „Auf dem Bockzahl – 4. Änderung“

Stand: August 2011

Projektleitung:

Dr. Heiko Sawitzky

Bearbeitung:

Dipl.-Ing.(FH) Sibylle Kaunath

Dipl.-Ing. Maren Schreiber



Planungsgruppe für Natur und Landschaft

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	1
2. Bestand	3
<i>Lage und Größe des Plangebiets</i>	3
<i>Realnutzung und Flora</i>	3
<i>Fauna</i>	4
<i>Landschaftsbild und Erholung</i>	4
3. Planerische Vorgaben	6
<i>Regionalplan Mittelhessen</i>	6
<i>Landschaftsrahmenplan Mittelhessen</i>	6
<i>Flächennutzungsplan</i>	6
<i>Schutzgebiete nach Naturschutzrecht</i>	6
<i>Schutzgebiete nach Hessischem Wassergesetz</i>	6
<i>Bodendenkmale</i>	7
<i>Altlasten</i>	7
4. Naturräumliche Grundlagen	8
<i>Naturräumliche Lage</i>	8
<i>Potenzielle natürliche Vegetation</i>	8
<i>Geologie und Boden</i>	9
<i>Klima und Luft</i>	9
<i>Hydrologie</i>	10
5. Eingriff und Ausgleich	12
<i>Beschreibung des Vorhabens</i>	12
<i>Auswirkungen des Vorhabens</i>	13
<i>Eingriffsvermeidung und -minimierung</i>	16
<i>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</i>	18
<i>Externer Ausgleich</i>	20
6. Pflanzliste	21
7. Literaturverzeichnis	23

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“, Gemarkung Schotten, wurde am 16.09.1974 vom Regierungspräsidium genehmigt. Eine wichtige Rolle spielte hierbei die Ausweisung für die Nutzung durch Appartementwohnungen als Dauer- und Ferienwohnung. Zudem waren im Geltungsbereich unter anderem Sportanlagen und Restaurationsbetriebe mit Kegelbahn vorgesehen. Weiterhin waren acht 6-geschossige Baukörper als innerer Kern und um diesen einen Ring aus 1- bis 2-geschossigen Wohnanlagen geplant.

Aufgrund der immensen Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild und der vergangenen städtebaulichen Entwicklung wurde seitens der Stadt Schotten von der Planung abgesehen und eine 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Bockzahl“ wurde durchgeführt. Dabei wurde der südwestliche Geltungsbereich für Allgemeines Wohnen ausgewiesen, die übrigen Flächen lassen die Errichtung von Hotelanlagen (ausnahmsweise auch Ferienwohnungen und Appartementanlagen) in einem ausgewiesenen Sondergebiet zu. Zum Schutz des Landschaftsbildes, wurde die maximale Höhe der Vollgeschosse auf II für die Wohnbebauung und auf II/III/IV für die Hotelanlagen festgesetzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Bockzahl“ wurde am 12.05.1984 bekannt gemacht und trat folglich in Kraft.

Am 09.07.1998 wurde eine 2. Änderung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten beschlossen. Die Veränderungen betrafen zum einen die Festsetzung zu den Pkw-Einstellplätzen, welche aufgehoben wurde und ab diesem Zeitpunkt Stellplätze in wasser-durchlässiger Bauweise gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schotten zu errichten sind. Weiterhin wurde beschlossen, die geringfügige Überbauung der Baugrenze an den Traufseiten der Gebäude und somit die Abweichung von der festgesetzten Grundfläche zu zulassen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Bockzahl“ trat am 22.03.2003 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt sind Carports mit einer Länge von 5,50 m und einer Breite von 3,00 m in Verlängerung der jeweils äußeren Giebelwand der zu errichtenden Gebäude zulässig. Außerdem ist für die Grundstücke Flur 7 Nr. 93/7 bis 93/16, 93/22 bis 93/31 und 93/32 bis 93/43 die Firsthöhe von 7,50 m auf 8,35 m erhöht worden. Diese Festsetzung gilt nicht für die Flurstücke 93/17 bis 93/45 Flur 7, hier gilt die ursprüngliche Höhe von 7,50 m.

Außer zwei Doppelhäusern wurden in diesem Gebiet jedoch bisher keine Bauvorhaben realisiert. Deshalb liegt die Vermutung nahe, dass die bisher zulässige Bebauung, welche unter anderem durch starre, kleinteilige Baufenster und eine geringe Grundfläche festgesetzt ist, potenzielle Bauherren nicht anspricht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen somit – trotz der durchgeführten Änderungen – keine zeitgemäße, städtebauliche Entwicklung zu.

Gegenüber der Stadt Schotten wurde nun Interesse zur Verwirklichung eines Bauvorhabens im Plangebiet geäußert, jedoch nicht unter den derzeit zulässigen Bedingungen.

Aufgrund der zuvor genannten Punkte wird die 4. Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Die Ausweisung der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) bleibt erhalten. Jedoch soll die Änderung eine Bebauung mit dem Einzelhaus-Typ und eine flexiblere Gestaltung der Bebauung zulassen. Im Zuge dessen ist es erforderlich ein Baufenster auszuweisen, durch welches die Bebauung mit dem Einzelhaus-Typ auch realisierbar ist. Die sichtexponierte Lage auf einem Höhenrücken wird weiterhin berücksichtigt und entsprechende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Bockzahl“ wurde am 09.12.2010 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten getroffen.

2. Bestand

Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand der Kernstadt Schottens.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an ein Wohngebiet an. Südlich und westlich wird der Geltungsbereich von einer Wegeparzelle begrenzt, die zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches liegt. An die Wegeparzelle schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die sich auch in östliche Richtung erstrecken. Die direkt nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzende Wiese wird derzeit als Bolzplatz genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1 ha und betrifft in der Gemarkung Schotten, Flur 7, die Flurstücke 93/22 – 93/48 sowie Flurstück 92/4 (teilweise) und Flurstück 93/6 (teilweise).

Realnutzung und Flora

Zur Erhebung der Biotop- und Nutzungstypen wurde im Februar 2011 eine Geländebegehung durchgeführt. Das Plangebiet, das in ortsnahe Lage liegt, wurde bisher vor allem landwirtschaftlich genutzt. Die Biotop- und Nutzungstypen werden dabei vor allem durch Grünlandbereiche, die aufgrund recht seltener Nutzung zum Teil Brachetendenzen aufweisen und zum Teil ruderalisiert vorliegen sowie durch Gehölzstrukturen gebildet.

Der nördliche Teilbereich wird von einer ruderalisierten Grünlandbrache eingenommen. Auf der Fläche wurden u.a. folgende Arten aufgenommen: Zaunwicke (*Vicia sepium*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*). Auf einem kleinen Teilbereich innerhalb und am südwestlichen Rand der Grünlandbrache finden sich aufkommende Gehölze, wie z. B. Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*), Hundsrosen (*Rosa canina*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Kirschen (*Prunus spec.*).

Der südliche Teilbereich des Plangebiets, der derzeit landwirtschaftlich als Weide genutzt wird, weist ruderalisiertes Grünland auf, dessen Artenzusammensetzung von einer vermutlich früheren Ackernutzung zeugt. Auf der Fläche wurden u.a. folgende Arten aufgenommen: Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Rotes Straußgras (*Agrostis tenuis*) und Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*).

Zwischen dem nördlichen und südlichen Teilbereich des Plangebiets verläuft parallel zur Hangkante eine Schlehen-Dornenhecke, in die weitere Gehölzarten, wie Holunder (*Sambucus nigra*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Rosen (*Rosa spec.*) eingelagert sind. Die Hecke, die auf einem Lesesteinriegel stockt, strukturiert das Plangebiet. Die Gehölze sind weitestgehend naturnah ausgebildet und weisen ein erhöhtes Habitatpotenzial auf.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein ungenutzter Grasweg, der zum Teil bereits mit heckenartigen Gehölzgruppen zugewachsen ist. Diese heckenartigen Gehölzgruppen werden vornehmlich von Schlehe (*Prunus spinosa*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) gebildet. Im Westen geht der Grasweg in eine Ruderalflur über. Diese Fläche wird u.a. von Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Zaunwicke (*Vicia sepium*), Brennnessel

(*Urtica dioica*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) und aufkommenden Rosen eingenommen.

Die Biotoptypen des Plangebiets sind von mittlerer bis erhöhter Wertigkeit. Dies ist zum einen in der relativ extensiven Nutzung der Grünlandflächen begründet und zum anderen durch das Vorhandensein der Gehölzbestände, welche aufgrund ihres Lebensraumpotenzials von erhöhter Wertigkeit sind.

Fauna

Bezüglich des zu erwartenden faunistischen Artvorkommens wurde eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials anhand der vorliegenden Biotop- und Habitatstrukturen vorgenommen. Bei einer Ortsbegehung wurden keine wertgebenden Tierarten festgestellt. Es liegen auch keine Hinweise für das Vorhandensein von seltenen oder gefährdeten Tierarten für das Plangebiet vor.

Grundsätzlich tragen die Heckenstrukturen innerhalb des Plangebiets zur biologischen Vielfalt bei, zumal eine Hecke auf kleinstem Raum sehr unterschiedliche Standortfaktoren bietet. Naturnahe Hecken können eine artenreiche Tierwelt beherbergen. Vom Totholz und dem Wildkrautsaum einer Hecke profitieren vor allem Spinnen- und Insektenarten, wie Wanzen, diverse Käferarten, Schmetterlinge, Schwebfliegen oder Wildbienen. Säugetieren wie Igel oder Haselmaus bieten Hecken einen wichtigen Nahrungs- und Rückzugsraum sowie zum Teil auch einen Überwinterungsort. Hinsichtlich der Vogelwelt können naturnahe Hecken ähnliche Funktionen wie Waldränder übernehmen. Die Vögel finden hier Brut- und Nistmöglichkeiten, Nahrung durch fruchttragende Sträucher sowie Schutz vor Witterung und Feinden. Vögel sind dabei die auffallendsten Vertreter der Heckenfauna.

Als Vorbelastungen sind im Plangebiet die angrenzende Wohnnutzung und das Störpotenzial durch die benachbarten Sportanlagen zu werten. Als Vorbelastung sind zudem Schallemissionen und Zerschneidungseffekte durch die in ca. 100 m Entfernung verlaufende Bundesstraße B 276, die in den Sommermonaten intensiv von Motorradfahrern frequentiert wird, vorhanden. Störungsempfindliche Tierarten oder Tierarten mit hohen Flächenansprüchen sind durch die angrenzende Siedlungsnutzung und die in unmittelbarer Nähe verlaufende Bundesstraße daher eher nicht zu erwarten.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt auf einem Höhenrücken, der nach Nordwesten zur Nidda und nach Südosten zum Michelbach hin abfällt. Der Höhenrücken ist ein markantes, landschaftsgliederndes Element. Bisher begrenzt der Basalrücken die Ortslage von Schotten in südliche Richtung auf natürliche Weise. Während der Nordhang bereits mit Einfamilienhäusern bestanden ist, wird der Südhang vor allem von landwirtschaftlicher Nutzung und Feldgehölzen geprägt. Typisch und landschaftsprägend sind dabei die heckenartigen Gehölzstrukturen, die vorwiegend parallel zur Hangkante verlaufen und Geländestufen oder Lesesteinwälle bestocken.

Aufgrund der exponierten Lage auf dem Höhenrücken ist das Plangebiet weithin sichtbar. Das Areal ist sowohl aus nordwestlicher als auch aus südöstlicher Richtung kommend schon aus weiterer Entfernung einsehbar. Das Plangebiet liegt dabei auf einer Höhe von ca. 310 m ü. NN und ist derzeit vor allem durch Grünlandbereiche, die zum Teil Brachetendenzen aufweisen und durch Gehölzstrukturen gekennzeichnet sind. Das Gelände fällt im nördlichen Teilbereich leicht und im südlichen Teilbereich stärker in Richtung Südosten ab. Zwischen

dem nördlichen und südlichen Teilbereich des Plangebiets verläuft parallel zur Hangkante eine naturnahe Schlehen-Dornenhecke, die auf einem Lesesteinriegel stockt. Auch am nördlichen Rand des Geltungsbereiches sind heckenartige Gehölzstrukturen vorhanden. Die Hecken strukturieren und prägen das Plangebiet.

Heckenlandschaften werden dabei häufig mit positiven Attributen wie „schön“ oder „idyllisch“ bewertet und gern für die Erholung genutzt. Eine reich strukturierte Feldflur ist unter anderem auch ein Kennzeichen des Naturparks „Hoher Vogelsberg“, in dem das Plangebiet liegt. Als Naturparke werden u. a. Gebiete ausgewiesen, die sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen. Das Plangebiet selbst weist jedoch kein Naherholungspotenzial auf, obwohl es direkt am Stadtrand und somit im Übergang zur offenen Landschaft liegt. Dies begründet sich vor allem durch die Lage des Gebietes zwischen vorhandener Wohnbebauung und der Bundesstraße 276 sowie den daraus resultierenden Vorbelastungen (siehe Kap. Fauna). Darüber hinaus sind keine für Spaziergänger, Jogger oder Radfahrer nutzbaren Wege vorhanden. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft lediglich ein teilweise bereits zugewachsener, ungenutzter Grasweg, der kaum für die Naherholung geeignet ist.

3. Planerische Vorgaben

Regionalplan Mittelhessen

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIEßEN) wird der Geltungsbereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt.

Landschaftsrahmenplan Mittelhessen

In der Bestandskarte des Landschaftsrahmenplans Mittelhessen 1998 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIEßEN) ist das Plangebiet als „Grünland“ dargestellt. Die Entwicklungskarte enthält keine spezifischen Aussagen zum Plangebiet.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schotten aus dem Jahr 1997 (ZILLINGER INGENIEURE U. ARCHITEKTEN) als „Wohnbaufläche – Planung“ dargestellt. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“, dem ältesten Naturpark der Bundesrepublik Deutschland. Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete nach §§ 23 ff. BNatSchG werden von der Planung nicht berührt. Auch besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Das an die EU-Kommission gemeldete Europäische Vogelschutzgebiet „Vogelsberg“ (Nr. 5421-401), das sich rund um Schotten erstreckt, grenzt direkt südlich an das Plangebiet an. Das VSG „Vogelsberg“ umfasst eine Fläche von rund 64.000 ha und erstreckt sich über weite Teile des Vogelsbergs. Die Erhaltungsziele des VSG „Vogelsberg“ betreffen eine Vielzahl von Brut- und Rastvogelarten, welche die verschiedenen Lebensräume des Vogelsbergs als Brut- oder Nahrungshabitat nutzen. Für die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen ist dabei in erster Linie folgendes Erhaltungsziel relevant: Erhaltung einer strukturreichen Agrarlandschaft mit ihren naturnahen Elementen wie Hecken, Feldgehölze, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen.

Schutzgebiete nach Hessischem Wassergesetz

Der Teil A des Geltungsbereichs liegt in den Wasserschutzzonen:

- III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Stauseebrunnen" in Schotten der Wirtschafts- und Versorgungsbetriebe der Stadt Schotten. Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 30.11.1988, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 52/ 1988, Seite 2859.
- III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kohden-Orbes-Rainrod der OVAG Friedberg. Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 23.03.1987, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 19/ 1987, Seite 1112.

Der Teil B (Ausgleichsfläche) des Geltungsbereichs liegt in den Wasserschutzzonen:

- III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Stauseebrunnen" in Schotten der Wirtschafts- und Versorgungsbetriebe der Stadt Schotten. Die Festsetzung erfolgte mit Datum 30.11.1988, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 52/ 1988, Seite 2859.

- III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kohden-Orbes-Rainrod der OVAG Friedberg. Die Festsetzung erfolgte mit Datum 23.03.1987, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 19/ 1987, Seite 1112.

Aus Sicht des Grundwasserschutzes sind die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnung bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

Weiterhin liegt der Geltungsbereich in der Zone III des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim vom 19.02.1929. Auch hier sind die Bestimmungen der Schutzverordnung zu beachten.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht berührt.

Bodendenkmale

Ausgewiesene Bodendenkmale nach § 19 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

Alllasten

Alllasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

4. Naturräumliche Grundlagen

Naturräumliche Lage

Nach KLAUSING (1974) gehört das Plangebiet zum „Westlichen Unteren Vogelsberg“ in der Haupteinheit „Unterer Vogelsberg“ (350) im „Osthessischen Bergland“. Der „Untere Vogelsberg“ mit Höhenlagen zwischen 300 und 500 m ü. NN umschließt den „Hohen Vogelsberg“ ringförmig. Er gliedert sich in verschiedene Untereinheiten, die vor allem als Grünland bewirtschaftet werden. Der „Westliche Untere Vogelsberg“ fällt steil in westliche bis südwestliche Richtung durch abdachende Rücken ab. Die Landschaft wird durch tief eingeschnittene Täler stark zergliedert. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 310 m ü. NN.

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet eine charakteristische Schlußgesellschaft der Vegetationsentwicklung, die sich an einem bestimmten Standort ohne Störung durch menschliche Einflüsse als stabiler Endzustand einstellen würde. Die Kenntnis über die potenzielle natürliche Vegetation ist Gradmesser für die Bestimmung der Natürlichkeit der realen Vegetation in diesem Raum und ermöglicht konkrete Angaben über die bestmögliche Pflanzenauswahl in dem jeweiligen Gebiet.

Im Plangebiet ist die potenzielle natürliche Vegetation mit einem typischen Perlgras-Buchenwald anzunehmen. Zu den bodenständigen Gehölzen dieser Vegetationsgesellschaft gehören u. a. folgende Baumarten: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). In der Mantelzone eines typischen Perlgras-Buchenwaldes kommen darüber hinaus u. a. folgende Baumarten vor: Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Salweide (*Salix caprea*).

Geologie und Boden

Das Plangebiet gehört zum geologischen Strukturraum „Vulkanischer Vogelsberg“. Den geologischen Untergrund bilden hier Basalte, deren Entstehung durch Vulkanismus und tektonische Prozesse in die Tertiärzeit fällt. Nach der geologischen Übersichtskarte von Hessen (HLUG 2007) liegt das Plangebiet im Bereich von vulkanischen Gesteinen des Miozäns. Als Hauptgesteinsart liegen im Plangebiet basische Basalte vor.

Durch Verwitterung haben sich seit dem Ende der vulkanischen Periode an der Oberfläche zum Teil mächtige Zersetzungsprodukte gebildet. Gegen Ende der letzten Eiszeit wurde eine Lößdecke eingeweht. Durch Abtragung bildeten sich an den Hängen Schuttmassen, in die der Löß teilweise eingemischt wurde.

Aus den Basalten entstehen überwiegend Braunerden mit einer mittleren bis hohen Basensättigung. Zwar unterliegen diese Böden durch die relativ hohen Niederschläge im Plangebiet zu einem gewissen Grad der Auswaschung, doch liefert der meist nicht sehr tief anstehende Basalt-Zersatz steten Nachschub. Im Plangebiet haben sich Böden mit mehr oder weniger hohem Nährstoffvorrat (mittleres Ertragspotenzial) entwickelt. Der Boden ist mittel bis flachgründig und steinig. Als Bodenart steht tonig-schluffiger Lehm an.

Zur Beurteilung der Regelungsfunktion des Bodens, d. h. der Fähigkeit zur Regulierung von Stoff- und Energieflüssen, wird das Nitratrückhaltevermögen des Bodens herangezogen. Die Braunerde im Plangebiet hat ein mittleres Vermögen, Nitrat zurückzuhalten. Das Nitratrückhaltevermögen ist dabei gerade in niederschlagsreichen Gebieten von hoher Bedeutung. Die Wasserkapazität des anstehenden Lehmbodens ist als gut zu bezeichnen, während das Vermögen zur Dränung eher schlecht ist.

Da das Plangebiet derzeit noch vollständig unbebaut ist, sind die Bodenfunktionen dort im Allgemeinen unbeeinträchtigt. Durch die ganzjährige Bedeckung des Bodens mit überwiegend Grünlandvegetation ist die Natürlichkeit des Bodens als hoch zu bezeichnen. Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.

Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk Südwestdeutschland und gehört zum Unterbezirk „Vogelsberg-Rhön“.

Nach den Kriterien der Wuchsklimagliederung von ELLENBERG & ELLENBERG (1974) zeichnet sich das Plangebiet durch „mildes“ Klima aus (Wärmesummenstufe 8) und bietet geeignete Standorte für Tafel-Lagerobst, andere Sonderkulturen und Ackerbau. Die Vegetationsperiode beträgt im langjährigen Durchschnitt etwa 180 Tage.

Das Klima des „Unteren Vogelberges“ ist geprägt von einem Jahresdurchschnittsniederschlag von 600 bis 750 mm und einer Jahresdurchschnittstemperatur von 6,5 bis 7,0 °C. Im Planungsgebiet beträgt die mittlere jährliche Temperatur dagegen ca. 8,0 °C und die mittlere Jahresniederschlagsmenge ca. 850 mm. Somit herrscht im Plangebiet ein milderes und regenreicheres Klima als in der naturräumlichen Einheit vor. Das Niederschlagsmaximum liegt in den Sommermonaten mit einem schwächeren Maximum im Winter. Die mittlere Zahl der Nebeltage ist gering. Die mittlere Anzahl an Sommertagen beträgt mehr als 2 Tage pro Jahr, die mittlere Anzahl an Frosttagen weniger als 10 Tage pro Jahr. Die mittlere Anzahl an Tagen mit Schneedecke über 1 cm beträgt im Plangebiet etwa 40 Tage pro Jahr. Das Gebiet ist durch wechselnde Winde aus Nord bis Nordwest, West

über Südwest bis Süd geprägt, wobei im Sommer das Maximum aus Norden und im Winter aus Süden kommt. Meist herrscht eine starke Windintensität und selten Windstille.

Kleinräumig wird das Regionalklima durch die topographischen Gegebenheiten und die Flächennutzungen beeinflusst. Die im Plangebiet derzeit vorhandenen Grünlandflächen tragen zur Produktion von Kaltluft, vor allem in Strahlungs Nächten, bei. Offenlandbereiche sind im Sommer von starken Temperaturschwankungen geprägt, da sich die obersten Bodenschichten an heißen Sommertagen stark erwärmen, in der Nacht aber auch stark abkühlen. Im Bereich von Grünland werden die auftretenden Temperaturunterschiede gegenüber reinen Ackerflächen etwas abgemildert. Auch die bestehenden Gehölzstrukturen im Plangebiet puffern die Temperaturunterschiede im Tages- und Nachtverlauf etwas ab. Die dennoch entstehende Kaltluft fließt entsprechend der Hangneigung Richtung Süden und Südosten ab und ist somit siedlungsklimatisch nicht wirksam.

Nach der Belastungsskala der Luftgüte für Mittelhessen herrschen im Planungsgebiet mittlere Bereiche vor. Das Plangebiet zählt somit nicht zu den Belastungsschwerpunkten. Die in ca. 100 m Entfernung verlaufende Bundesstraße B 276 ist jedoch als Vorbelastung zu werten. Nach der Karte der bioklimatischen Zonen der Bundesrepublik Deutschland (BECKER, F. UND WAGNER, M. / DEUTSCHER WETTERDIENST 1972) befindet sich das Plangebiet in einer reizmäßig bis reizmilden Zone. Die Auswirkungen des Klimas auf den menschlichen Organismus sind durch mäßige bis schwache thermische Reize geprägt. Das Plangebiet ist demnach bioklimatisch günstig zu beurteilen.

Hydrologie

Wichtige Grundlage zur Bewertung des Grundwasserhaushaltes sind Aussagen zur Grundwasserergiebigkeit und Verschmutzungsempfindlichkeit. Da die Verschmutzungsempfindlichkeit mit zunehmender Ergiebigkeit steigt, besteht zwischen beiden Größen eine enge Korrelation. Das Plangebiet liegt nach der Hydrogeologischen Karte (HMFLFN 1984) in einem Bereich mit mäßiger bis mittlerer Grundwasserergiebigkeit. Der Grundwasserkörper ist in mehrere Grundwasserstockwerke untergliedert, die zum Teil unterschiedliches hydraulisches Potenzial aufweisen. Bezüglich der Grundwasserbeschaffenheit liegt die Gesamthärte zwischen 4° bis 8° dH. Gemäß der Hydrogeologischen Karte herrscht im Plangebiet eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers vor.

Der Teil A des Geltungsbereichs liegt in den folgenden Wasserschutz-zonen:

- III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Stauseebrunnen" in Schotten der Wirtschafts- und Versorgungsbetriebe der Stadt Schotten und
- III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kohden-Orbes-Rainrod der OVAG Friedberg.

Der Teil B (Ausgleichsfläche) des Geltungsbereichs liegt in den Wasserschutz-zonen:

- III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Stauseebrunnen" in Schotten der Wirtschafts- und Versorgungsbetriebe der Stadt Schotten und
- III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kohden-Orbes-Rainrod der OVAG Friedberg.

Die Schutzverordnung ist entsprechend einzuhalten. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Weiterhin liegt der Geltungsbereich in der Zone III des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets Bad Nauheim. Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Die offenen Flächen des Plangebiets stehen für eine Versickerung des Niederschlagswassers derzeit noch uneingeschränkt zur Verfügung. Durch die ganzjährige Bodenbedeckung der Grünlandflächen kommt es trotz Hanglage zu einem Rückhalt von Niederschlagswasser, was durch die vorhandenen Heckenstrukturen noch gefördert wird. Die Vegetationsstrukturen tragen dadurch zu einer Minderung des Oberflächenabflusses bei.

5. Eingriff und Ausgleich

Seit dem 1. März 2010 haben sich durch das Inkrafttreten der Neuregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) einige Rechtsgrundlagen geändert. Mit der Novellierung des BNatSchG vollzieht sich eine Umstellung des bisherigen Rahmenrechts auf vollzugsfähige Vollregelungen in einem Artikelgesetz. Demnach wird das bestehende Landesrecht insoweit unanwendbar, wie der Bund abschließende Regelungen getroffen hat. Auch die Eingriffsregelung und deren rechtliche Grundlagen sind davon betroffen und nun durch § 15 BNatSchG festgelegt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14(1) BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (...), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Aufgabe dieses Gutachtens ist es, sich ergebende Eingriffe in Natur und Landschaft darzustellen und Maßnahmen abzuleiten, die diese Eingriffe soweit wie möglich minimieren (Vermeidungsgebot gem. § 15(1) BNatSchG) und für unvermeidbare Beeinträchtigungen Ausgleich oder Ersatz (§ 15(2) BNatSchG) zu schaffen.

Beschreibung des Vorhabens

Wesentliches Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf dem Bockzahl“ ist die Umgestaltung des Baufensters und die Festsetzung der Zulässigkeit von Einzelhäusern, um eine entsprechende Bebauung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Die zuvor kleinteiligen Baufenster für je ein Doppelhaus werden durch ein großes Baufenster ersetzt, wodurch sich prinzipiell die Möglichkeit einer lockeren Bebauung ergibt. Es ist damit aber auch eine größere Grundfläche des Einzelhauses möglich, womit ein etwas massiverer Baukörper entstehen kann. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird von 8,35 m auf künftig 8,50 m erhöht.

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt erhalten, jedoch wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,25 herabgesetzt. Mit der Bebauungsplanänderung entfällt zudem die geplante Straßenverkehrsfläche. Weiterhin bestimmt die 4. Änderung des Bebauungsplanes, dass die Gesamtfläche aller Nebenanlagen eine Grundfläche von 200 m² nicht überschreiten darf. Insgesamt verringert sich damit im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ der maximal zulässige Versiegelungsgrad.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden sich desweiteren Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung sowie zu Einfriedungsmöglichkeiten ändern, um eine flexiblere Bebauung als bisher zu ermöglichen. Die vorgesehenen Änderungen in den Bereichen Fassaden- und Dachgestaltung werden sich nicht nachteilig auswirken, da die Festsetzungen dem Umfeld entsprechen und sich die zukünftige Bebauung somit in die bauliche Umgebung einpasst. Bezüglich der Einfriedungsmöglichkeiten erlaubt die Bebauungsplanänderung im südlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs neben Zäunen und/oder geschnittenen Hecken auch Mauern als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m. Die Einfriedungen bilden an dieser Stelle einen Sichtschutz und bieten auch einen gewissen Grad an Schallschutz, was zur Sicherung eines adäquaten Wohnumfeldes beiträgt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets auf einem Höhenrücken am Ortsrand muss dem Landschaftsbild besondere Aufmerksamkeit entgegengebracht werden. Um die Bebauung in das Landschaftsbild einzufügen, wird entlang der Grenze des Geltungsbereichs eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt. Dort ist eine Bepflanzung

mit standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, wodurch auch der Verlust von Heckenstrukturen im Plangebiet zum Teil ausgeglichen werden kann. Zudem sind die Einfriedungen auf der der Bundesstraße bzw. dem Sportplatz zugewandten Seite einzugrünen, womit mögliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild eingeschränkt werden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ vorgesehene umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Plangebiets wird jedoch mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes weitgehend reduziert. Die ursprünglich im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Gehölze waren zum Zeitpunkt der Begehung an der ausgewiesenen Stelle nicht (mehr) vorhanden und konnten deshalb nicht wieder zum Erhalt festgesetzt werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Im Folgenden werden die bei einer Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beschrieben und bewertet. Dabei wird zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden.

Baubedingte Auswirkungen

Zu den baubedingten Auswirkungen zählen alle Beeinträchtigungen, die durch Baustellenverkehr und die Baustelleneinrichtung verursacht werden.

Während der Bauphase kommt es zu Lärm- und Staubentwicklung sowie zu Abgasausstoß durch die Baumaschinen und die Bautätigkeiten. Der Baustellenverkehr verursacht darüber hinaus visuelle und akustische Beeinträchtigungen, was zu einer gewissen Störung in benachbarten Wohnbereichen und Lebensräumen führen kann. Die Beeinträchtigungen bestehen lediglich vorübergehend und sind wegen ihrer kurzen Dauer als unerheblich zu bewerten.

Bei der Bauabwicklung kann es zudem durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen zu Bodenverdichtungen kommen, wodurch teilweise Bodenfunktionen z.B. im Hinblick auf die Filtereigenschaften des Bodens beeinträchtigt werden und es zu einer Zerstörung von Bodenlebewesen kommen kann. Während der Bauphase ist deshalb unnötiges Befahren zu vermeiden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Bei einer Realisierung der Planung werden die kartierten Biotopstrukturen beseitigt. Dadurch kommt es zu einem Verlust von Biotoptypen mit einer mittleren bis erhöhten Wertigkeit und zu einem Verlust von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt. Die Versiegelung von Flächen führt dabei zu einer vollständigen Zerstörung von Habitaten. Das geplante Vorhaben führt damit zu mittleren bis teilweise erhöhten negativen Auswirkungen auf die Biotop- und Nutzungstypen.

Infolge der Durchführung der Planung gehen im Plangebiet Gehölzstrukturen verloren, die ein grundsätzliches Habitatpotenzial für Vögel darstellen. Da Singvögel mit Ausnahme der höhlenbrütenden Arten jedes Jahr ein neues Nest bauen, kann jedoch angenommen werden, dass die nistenden Vogelarten auf geeignete Gehölzstrukturen, die in der Umgebung des Plangebiets vorhanden sind, ausweichen können. Durch die geplante Anpflanzung von heimischen Baum- und Strauchpflanzungen auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ können zusätzlich Ersatzlebensräume geschaffen werden.

Die Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und andere versiegelte oder teilversiegelte Flächen (Hofeinfahrten, Terrassen, Fußwege etc.) führt zu einem weitgehenden Verlust von Bodenfunktionen, wie zum Beispiel der Filter- und Pufferfunktion. Eine vollständige Versiegelung versperrt dabei die Möglichkeit eines jeglichen ökologischen Austausches zwischen Boden und Atmosphäre. Versiegelungen führen deshalb immer zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Das Ausmaß dieser Beeinträchtigungen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie dem davon abhängigen Anteil möglicher Versiegelungen gesteuert.

Da auf den versiegelten Flächen das anfallende Regenwasser nicht mehr ungehindert versickern und so zur Neubildung von Grundwasser beitragen kann, führt die Überbauung von Böden auch zu einer dauerhaften Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes. Durch die geplanten Versiegelungen ergeben sich im Plangebiet ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine geringere Verdunstung. Diese Auswirkungen werden dadurch erhöht, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes die ursprünglich vorgesehene umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Plangebiets weitgehend reduziert wird, wodurch weniger Niederschlagswasser zurückgehalten wird und somit der Grundwasserneubildung in geringerem Umfang zur Verfügung steht.

Infolge der Realisierung der Planung und dem dadurch bedingten höheren Anteil an versiegelten Flächen wird außerdem das Mikroklima beeinflusst, da weniger gewachsener Boden für die Verdunstung vorhanden ist. Durch die Flächenversiegelungen, den geringeren Freiflächenanteil, die schnellere bzw. geringere Verdunstung und die Wärmespeicherung der Gebäude und versiegelten Flächen kommt es zu einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur. Die Überbauung von potenziellen Kaltluftproduktionsflächen ist im vorliegenden Fall nicht relevant, da das Plangebiet für die Kaltluftversorgung von Siedlungsbereichen nicht von Bedeutung ist. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Erhebliche oder spürbare Beeinträchtigungen des Lokalklimas sind jedoch nicht zu erwarten.

Die Planung bereitet aufgrund der Lage am Hang eine erhebliche und anhaltende Veränderung des Landschaftsbildes vor. Der gewählte Standort ist zwar strukturell an bestehende Siedlungsflächen angeschlossen, mit der geplanten Bebauung wird aber die Höhenkante überschritten und der bisher weitgehend unbebaute Südhang wird nun ebenfalls für bauliche Anlagen in Anspruch genommen. Zudem werden bei einer Realisierung der Planung die vorhandenen landschaftsbildprägenden Gehölzbestände im Geltungsbereich entfernt. Aufgrund der exponierten Lage ist das Gebiet weithin sichtbar und somit gegenüber visuellen Einflüssen sehr störanfällig. Bei einer Realisierung der Planung wird nicht nur das Orts- und lokale Landschaftsbild beeinträchtigt, sondern es können auch unerwünschte Fernwirkungen erzielt werden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die örtliche Naherholung sind bei einer Durchführung der Planung nicht zu erwarten, da durch die Planung kein für die Naherholung nutzbares Gebiet in Anspruch genommen wird. Dies liegt vor allem an der Lage des Gebietes zwischen vorhandener Wohnbebauung und der Bundesstraße 276. Die B 276 wird in den Sommermonaten intensiv von Motorradfahrern frequentiert, was mit erheblichen Lärmbelastungen verbunden ist. Auch der Betrieb des benachbarten Sportplatzes verursacht Lärm-Emissionen, die zeitlich begrenzt während des Spiel- oder Trainingsbetriebs auftreten. Als Vorbelastung sind somit Schallemissionen vorhanden. Darüber hinaus sind im Plangebiet keine für Spaziergänger, Jogger oder Radfahrer nutzbaren Wege vorhanden. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft lediglich ein teilweise bereits zugewachsener Grasweg, der kaum für die Naherholung geeignet ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Zu den betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens zählen alle Auswirkungen, die durch seine ordnungsgemäße Nutzung nach der Fertigstellung entstehen.

Durch die Nutzung nach der Verwirklichung der Bebauung wird die Luftbelastung im Plangebiet durch Heizanlagen und den Kraftfahrzeugverkehr der Anwohner zunehmen, jedoch nur in einem sehr geringen Umfang. Eine wesentliche Verschlechterung der Klima- und Immissionssituation ist, auch unter Beachtung der bestehenden Vorbelastung durch die Bundesstraße und benachbarte Wohnbebauung, insgesamt nicht zu erwarten.

Die geplante Wohnnutzung führt neben akustischen Beeinträchtigungen im geringen Umfang auch durch bauliche Anlagen zu eher unerheblichen, visuellen Beeinträchtigungen, die zu Störungen der Fauna in benachbarten Bereichen führen können. Dabei bieten die benachbarten Gehölzstrukturen v. a. ein grundsätzliches Habitatpotenzial für Vögel, da sie Nistgelegenheit bieten, Nahrungsraum und Rückzugsgebiet darstellen. Als Vorbelastungen sind jedoch die angrenzende Wohnnutzung und das Störpotenzial durch die benachbarten Sportanlagen und die in unmittelbarer Nähe verlaufende Bundesstraße zu werten. Durch die benachbarten Nutzungen sind schon derzeit nur Vogelarten im Plangebiet zu erwarten, die durchaus bereits an Störungen in ihrem direkten Umfeld angepasst sind.

VSG-Verträglichkeit

Das Plangebiet muss auch im Zusammenhang mit dem direkt angrenzenden Vogelschutzgebiet „Vogelsberg“ betrachtet werden. Das VSG „Vogelsberg“ umfasst eine Fläche von rund 64.000 ha und liegt innerhalb der Landkreise Vogelsberg, Gießen, Wetterau, Main-Kinzig sowie Fulda. Die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebiets betreffen eine Vielzahl von Brut- und Rastvogelarten, die die verschiedenen Lebensräume des Vogelsbergs als Brut- oder Nahrungshabitat nutzen. Für die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen ist dabei in erster Linie folgendes Erhaltungsziel relevant:

- Erhaltung einer strukturreichen Agrarlandschaft mit ihren naturnahen Elementen wie Hecken, Feldgehölze, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen.

Bezüglich der Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarten Flächen des gemeldeten Vogelschutzgebietes „Vogelsberg“ wird im Folgenden lediglich eine überschlägige Beurteilung der Eingriffserheblichkeit durchgeführt.

Das Plangebiet stellt nur in geringem Maße einen potenziellen Lebensraum für die in den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebiets genannten Arten dar. Durch die benachbarten Nutzungen und die oben bereits genannten Vorbelastungen sind schon derzeit nur störungstolerante Vogelarten im Plangebiet zu erwarten. Die geplante Wohnnutzung stellt eine Ergänzung zu bestehenden Nutzungen mit ähnlichen Einflüssen auf das Vogelschutzgebiet dar. Mit einer wesentlichen Erhöhung der schon bestehenden Störwirkung ist nicht zu rechnen. Durch das Vorhaben werden zudem keine Flächen des Vogelschutzgebietes direkt in Anspruch genommen.

Wegen der Lage außerhalb des Vogelschutzgebietes, der bestehenden benachbarten Nutzungen und wegen der geringen Flächengröße des Plangebiets im Verhältnis zur Größe des Vogelschutzgebietes sind insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Eingriffsvermeidung und -minimierung

Einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen leistet prinzipiell die Standortwahl. Für den Standort spricht, dass das Plangebiet strukturell an die Ortslage der Kernstadt Schotten angeschlossen ist und die Flächen über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ bereits als Bauland ausgewiesen sind. Westlich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wurde auch schon eine Bebauung realisiert.

Das Ausmaß unvermeidbarer Beeinträchtigungen lässt sich darüber hinaus durch Festsetzungen des Bebauungsplanes minimieren. Dabei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass die Darstellungen der Bebauungsplanänderung eine flexiblere Gestaltung der künftigen Bebauung ermöglichen sollen und ein Bauinteressent bereits konkrete Vorstellungen über die künftige Nutzung des Plangebietes hat.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ sieht die vorliegende Bebauungsplanänderung eine geringere Grundflächenzahl vor. Zudem entfällt die geplante Straßenverkehrsfläche und die Grundfläche aller Nebenanlagen wird auf maximal 200 m² festgelegt. Durch eine Reduzierung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades können die negativen Auswirkungen einer Bebauung auf den Boden- und Wasserhaushalt verringert werden.

Zur Verringerung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt werden zudem notwendige Hof- und Stellplatzflächen sowie Erschließungswege in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

Als weitere Minimierungsmaßnahme ist die Regenwassernutzung und Regenwasserversickerung durch geeignete Anlagen auszuführen.

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Durch eine Begrünung der nicht überbauten Flächen werden zum einen die Eingriffe auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ minimiert, zum anderen reduzieren sich die Eingriffe auf „Klima und Luft“.

Um wesentliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, ist im Bebauungsplan (4. Änderung) eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Zudem werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung und der Farbgebung der baulichen Anlagen getroffen, damit sich die geplante Bebauung in die Umgebung einpasst. Grelle Oberflächen sind nicht zulässig.

Durch die Festsetzungen einer privaten Grünfläche entlang der Grenze des Geltungsbereichs und eines Pflanzgebotes im nördlichen, östlichen und westlichen Bereich wird eine Eingrünung der Bauflächen gewährleistet. Zudem bestimmt die Bebauungsplanänderung, dass die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ mindestens zu 25 % mit standortgerechten Baum- und/oder Strauchpflanzungen zu bepflanzen ist und die Einfriedungen auf der der Bundesstraße bzw. dem Sportplatz zugewandten Seite einzugrünen sind. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes minimiert.

Artenschutz

Die Flächen des Plangebiets bieten mit ihren heckenartigen Gehölzstrukturen und den Grünlandflächen v. a. ein grundsätzliches Habitatpotenzial für Vögel. Da alle europäischen Vogelarten gem. § 44 BNatSchG besonders geschützt sind, müssen sie besondere Beachtung finden.

Durch die geplante Nutzung gehen die im Plangebiet vorhandenen Gehölze mit Brutraumangeboten verloren. Da jedoch Singvögel mit Ausnahme der höhlenbrütenden Arten jedes Jahr ein neues Nest bauen, kann angenommen werden, dass die nistenden Vogelarten auf geeignete Gehölzstrukturen, die südlich und östlich des Plangebiets vorhanden sind, ausweichen können. Durch die geplante Anpflanzung von heimischen Baum- und Strauchpflanzungen auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ können zusätzlich Ersatzlebensräume geschaffen werden. Störungsempfindliche Vogelarten oder Vogelarten mit hohen Flächenansprüchen sind durch die angrenzende menschliche Nutzung und die in unmittelbarer Nähe verlaufende Bundesstraße schon jetzt nicht zu erwarten.

Rodungsarbeiten an den Heckenbeständen sind entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG auf Zeiträume außerhalb der Brutperiode von Vögeln, also von Anfang Oktober bis Ende Februar zu verlegen. Ein entsprechender Hinweis auf die gesetzliche Regelung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Einhaltung des Rodungszeitraumes kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG voraussichtlich erfolgreich vermieden werden.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung des Eingriffs durch die Umsetzung von Bauleitplänen und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen gemäß § 1a (3) BauGB erfolgt in der Regel nur verbal-argumentativ. Um quantitativ nachvollziehbare Werte zu erhalten und um die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten zu ermöglichen wird im Folgenden die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (HES-SISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ 2005) vorgenommen. Der Berechnung zugrunde gelegt werden die entsprechend der Planung maximal zulässigen Werte für die Versiegelung.

Die wesentlichen Eingriffsaspekte infolge der Realisierung der Planung und die damit verbundenen Auswirkungen sind vorangehend (Kapitel 5) dargelegt. Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach § 1a (3) Satz 5 BauGB für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, kein Ausgleich erforderlich ist. Bezogen auf die vorliegende Bebauungsplanänderung bedeutet dies, dass für die nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ zulässige Bebauung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig ist. Nach Rechtslage (§ 18 (2) BNatSchG) ist lediglich der mit der Bebauungsplanänderung einhergehende erhöhte Eingriff auszugleichen. Die erhöhte Eingriffserheblichkeit bezieht sich bei vorliegender Planung vor allem das Landschaftsbild. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass mit der Bebauungsplanänderung die bisher gültigen grünordnerischen Maßnahmen durch Festsetzungen ersetzt werden, die eine größere Flexibilität der Bebauung ermöglichen.

Dem Landschaftsbild muss im Plangebiet aufgrund der großen Fernwirkung besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Die Grundbewertung nach Wertliste der KV würde zu einer unvollständigen Bewertung führen. Gemäß Nr. 2 der Anlage 1 KV wird daher eine Zusatzbewertung für das Landschaftsbild durchgeführt. Nach den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes etwas höher zu bewerten, da zum einen die maximal zulässige Firshöhe von 8,35 m auf künftig 8,50 m erhöht und zum anderen auf eine standortgerechte Eingrünung weitgehend verzichtet wurde. Aufgrund der besonderen örtlichen Situation wird für die Zusatzbewertung Landschaftsbild ein Korrekturabschlag von einem Biotopwertpunkt pro qm für die Bewertung des Eingriffs nach der Bebauungsplanänderung vergeben.

Tabelle 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. KV

Nutzungstypen	BWP je qm	Fläche (qm) rechtskräftiger B-Plan	Fläche (qm) B-Plan-Änderung	Bewertung rechtskräftiger B-Plan	Bewertung B-Plan-Änderung
10.710 Dachfläche nicht begrünt (maximale Grundfläche bzw. zulässige GRZ mit Nebenanlagen)	3	3.280	2.644	9.840	7.932
10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Straßenverkehrsfläche, Asphalt)	3	1.650	-	4.950	-
10.610 bewachsene Feldwege (Grasweg, Wirtschaftsweg)	21	867	-	18.207	-
02.400 Hecken-/ Gebüschpflanzung, hemisch, standortgerecht (Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen, Baum-/ Strauchpflanzungen)	27	738	502	19.926	13.554
02.200 trockene bis frische, voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten (Flächen zum Erhalt von Gehölzen)	41	101	-	4.141	-
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (Grundstücksfreiflächen)	14	3.934	7.424	55.076	103.936
04.110 Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht (Neupflanzung)	31 ¹	60 x 1 qm	-	1.860	-
04.110 Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht (Erhalt)	31 ¹	3 x 25 qm	-	2.325	-
Zwischensumme Nutzungstypen		10.570	10.570	116.325	125.422
Zusatzbewertung Landschaftsbild	-1 ²	-	10.750	-	-10.750
Summe Eingriffsgebiet		10.570	10.570	116.325	114.672
Bewertungsdifferenz Eingriffsgebiet					1.653

¹ Aufwertung der von der Baumkrone überdeckten Fläche, die als Gesamtfläche bereits unter dem entsprechenden Nutzungstyp bilanziert ist.

² Abwertung gem. Nr. 2 der Anlage 1 KV um 1 Wertpunkt pro qm aufgrund der besonderen örtlichen Situation (Zusatzbewertung Landschaftsbild).

Die voranstehende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der Kompensationsverordnung des Landes Hessen zeigt, dass im Plangebiet die wesentlichen Eingriffsaspekte nicht vollständig ausgeglichen werden können. Die Bewertung des Gebietes nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Bockzahl“ ergibt einen Biotopwert von 116.325 Biotopwertpunkten (BWP). Dem steht eine Wertigkeit von 114.672 BWP nach den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung gegenüber. Im Gesamtergebnis der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung verbleibt damit eine Biotopwertdifferenz und somit ein Ausgleichsbedarf von 1.653 BWP. Diese Differenz wird durch Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme vollständig ausgeglichen.

Externer Ausgleich

Die Ausgleichsfläche in einer Größe von 2,84 ha befindet sich in der Gemarkung Schotten, Flur 9, Flurstück 27. Sie liegt an einem, dem Eingriffsort gegenüberliegenden Hang auf einer Höhe von ca. 300 m über NN. Das Gelände ist im östlichen Bereich zunächst eben und fällt dann in Richtung Nordwest bis West ab.

Die Fläche am „Galgenberg“ war in früheren Jahren eine Schafweide mit Wacholderbestand. In den 60-iger Jahren wurde diese Wacholderweide dann mit nicht standortgerechten Kiefern aufgeforstet. Als Ausgleichsmaßnahme soll der vormals hier vorhandene Trockenrasen mit Wacholder wieder hergestellt werden. Dazu ist die Durchführung folgender Maßnahmen notwendig:

- Der Nadelwaldbestand ist zu fällen. Davon auszunehmen sind Kiefern mit einem Stammdurchmesser größer 30 cm.
- Sträucher und Brombeeren sind zu entfernen. Davon auszunehmen ist die Heckenstruktur am westlichen Rand der Fläche.
- Entfernen von Laub- und Nadelstreu.
- Förderung der Grünlandarten durch Aufbringen einer Heumulchsaat.
- Anpflanzen von Wacholderjungpflanzen.

Zur Offenhaltung ist die Fläche zwei Mal pro Jahr zu mähen und das Schnittgut zu entfernen. Alternativ kann eine Beweidung durch Schafe und Ziegen (keine Standweide) erfolgen, bei einer Nachmahd im Herbst.

Die Ausgleichsmaßnahme wurde bereits realisiert und ist von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt. Derzeit wird die Fläche 2-3 Mal im Jahr mit einer Schafherde beweidet. Nacharbeiten werden vom städtischen Bauhof der Stadt Schotten durchgeführt.

Für die Ausgleichsmaßnahme im Bereich „Galgenberg“ wurde die Aufwertung der Gesamtfläche bilanziert (PLANUNGSBÜRO FISCHER 2002). Die Bilanzierung ergab eine Biotopwertdifferenz von 919.500 Wertpunkten. Bezogen auf die Gesamtfläche von 28.440 m² ergibt dies eine durchschnittliche Aufwertung von gerundet 32 Biotopwertpunkten (BWP) pro qm Ausgleichsfläche. Gemäß Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Schäfer) wird für die Ermittlung des Flächenanteils, der als Ausgleichsfläche dem vorliegenden Vorhaben zugeordnet wird, der Durchschnittswert der Aufwertung zugrunde gelegt.

Als Ausgleich für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde der Maßnahme ein Flächenanteil von 52 m² zugeordnet. Bei einer durchschnittlichen Aufwertung um 32 BWP kann auf der zugeordneten Fläche ein Kompensationsbedarf von 1.664 BWP ausgeglichen werden. Der bilanzierte Eingriff in Höhe von 1.653 BWP ist somit vollständig ausgeglichen.

6. Pflanzliste

Hochstämmige Obstbäume

Äpfel :

Bismarckapfel
 Bittenfelder Sämling
 Blenheimer
 Brauner Malatapfel
 Brettacher
 Dicker vom Hunsrück
 Gelber Richard
 Haugapfel
 Herrenapfel
 Jakob Lebel
 Kaiser Wilhelm
 Landsberger Renette
 Muskatrenette
 Oldenburger
 Ontario
 Orleans Renette
 Rheinischer Bohnapfel
 Roter Boskop
 Rote Sternrenette
 Schafsnase
 Schöner von Boskop
 Schneeapfel
 Winterrambour

Birnen :

Alexander Lukas
 Grüne Jagdbirne
 Gellerts Butterbirne
 Gute Graue
 Gute Luise
 Nordhäuser Winterforelle
 Pastorenbirne

Pflaumen/Zwetschgen :

Bühlers Frühzwetschge
 Ortenauer Hauszwetschge
 Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen :

Büttners Rote Knorpelkirsche
 Große Schwarze Knorpelkirsche
 Hedelfinger
 Schneiders Späte Knorpel
 Große Prinzessin
 Frühe Rote Meckenheimer

Walnüsse/Quitten:

Esterhazy II
 verschiedene Quittensorten

Laubbäume

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	- <i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	- <i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	- <i>Fagus sylvatica</i>
Esche	- <i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	- <i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	- <i>Quercus robur</i>
Winterlinde	- <i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	- <i>Acer campestre</i>
Hänge-Birke	- <i>Betula pendula</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>
Wildbirne	- <i>Pyrus pyraster</i>
Salweide	- <i>Salix caprea</i>
Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>

Geeignete Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Waldrebe	- <i>Clematis</i> -Arten (Wildsorte)
Gemeiner Efeu	- <i>Hedera helix</i>
Hopfen	- <i>Humulus lupulus</i>
Geißschlinge	- <i>Lonicera caprinifolia</i>
Wilder Wein	- <i>Parthenocissus quinquefolia / tricuspidata</i>

Sträucher

Kahle Felsenbirne	- <i>Amelanchier laevis</i>
Berberitze	- <i>Berberis vulgaris</i>
Buchsbaum	- <i>Buxus sempervirens</i>
Kornelkirsche	- <i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	- <i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	- <i>Crataegus oxyacantha</i>
Liguster	- <i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	- <i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	- <i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	- <i>Rhamnus cathartica</i>
Brombeere, Himbeere	- <i>Rubus spec.</i>
Hundsrose	- <i>Rosa canina</i>
Korb-Weide	- <i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	- <i>Samubucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	- <i>Viburnum lantana</i>

7. Literaturverzeichnis

BAUGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009.

BECKER, F. UND WAGNER, M. / DEUTSCHER WETTERDIENST (1972): Die bioklimatischen Zonen der Bundesrepublik Deutschland.

BNATSCHG – Bundesnaturschutzgesetz (2009): Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009.

ELLENBERG & ELLENBERG (1974): Wuchsklima-Gliederung von Hessen M 1 : 200.000. Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (Hrsg.). Wiesbaden.

HAGBNATSCHG – Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 20. Dezember 2010.

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2005): Kompensationsverordnung – KV2005 (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), zuletzt geändert durch Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629).

HLUG - Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2007): Geologische Übersichtskarte Hessen, M 1:300.000, Wiesbaden.

HMFLFN – HESSISCHES MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, FORSTEN UND NATURSCHUTZ (1984): Hydrogeologische Karte (L5581 Gießen), Wiesbaden.

KLAUSING, O. (1974): Die Naturräume Hessens. Wiesbaden.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIEßEN (1998): Landschaftsrahmenplan Mittelhessen 1998, Gießen.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIEßEN (2010): Regionalplan Mittelhessen 2010, Gießen.

PLANUNGSBÜRO FISCHER (2002): Ausgleichsmaßnahme im Bereich „Galgenberg“, im Auftrag der Stadt Schotten, Linden.

PNL – PLANUNGSGRUPPE FÜR NATUR UND LANDSCHAFT (2011): Bebauungsplan Nr. 7 „Auf dem Bockzahl“, 4. Änderung (Entwurf), Begründung, im Auftrag der Stadt Schotten, Hungen.

ZILLINGER INGENIEURE U. ARCHITEKTEN, CONSULTING - TEAM - MITTE (1997): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schotten, Gießen.

ZILLINGER INGENIEURE U. ARCHITEKTEN, CONSULTING - TEAM - MITTE (1999): Landschaftsplan der Stadt Schotten (Vorentwurf), Fortschreibung 1999, Gießen.



- Legende**
- Geltungsbereich
 - ▲ Fichte
 - Kirsche
 - Grünlandbrüche, aufkommende Gehölze
 - Grünlandbrüche, ruderalisiert
 - Ruderalflur
 - Ruderalisiertes Grünland, ehemalige Ackernutzung
 - Zierrasen
 - Hecke
 - Hecke, eingelagerte Gehölzarten, auf Lesesteinriegel
 - Grasweg



Stadt Schotten

**Bebauungsplan
"Auf dem Bockzahl - 4. Änderung"**

Karte : Realnutzung

Bearbeitet: Gezeichnet:	Dr. Heiko Sawitzky Dipl.-Ing. Julia Lohr	Planungsgruppe für Natur und Landschaft Raiffeisenstraße 5 35410 Hungen Tel.: 0 64 02 - 50 80 270 Fax: 0 64 02 - 50 80 290 e-mail: mail@gnl-hungen.de homepage: www.pnl-hungen.de
Flurkarte:	M 1:1.000	
Kartengrundlage: Stand:	ALK Februar 2011	

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 7 „Auf dem Bockzahl“; 4. Änderung Stadt Schotten, Kernstadt

1. Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplans

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Auf dem Bockzahl“ ist die geringe Annahme der bisher zulässigen Bauweise durch potenzielle Bauherren. Die Festsetzungen lassen mit kleinteiligen Baufenstern und geringer Grundfläche keine zeitgemäße, städtebauliche Entwicklung zu. Des Weiteren besteht Interesse an der Verwirklichung eines Bauvorhabens, welches unter den aktuellen Bedingungen nicht möglich ist.

Aus diesem Grund soll der gesamte Geltungsbereich einer zeitgemäßen, geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt und damit flexibler nutzbar gemacht werden. Dies beinhaltet die Möglichkeit der Bebauung mit dem Einzelhaustyp. Deshalb wird die 4. Änderung des Bebauungsplans notwendig.

2. Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss: 09.12.2010
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 04.04.2011 bis 29.04.2011
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden: 04.04.2011 bis 29.04.2011
- Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: 24.06.2011 bis 25.07.2011
- Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB: 24.06.2011 bis 25.07.2011
- Satzungsbeschluss: 10.08.2011
- Bekanntmachung/Rechtskraft:

3. Berücksichtigung der Umweltbelange während der Entwurfserstellung

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde gemäß § 2(4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1(6) Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Es wurde weiterhin ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse in den Umweltbericht einfließen.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Für die zu betrachtenden Belange stellt sich dies im Einzelnen wie folgt dar:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ergeben sich durch das Vorhaben abgesehen von einer anlagebedingten Veränderung des Landschaftsbildes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnqualität der näheren Umgebung. Störungen in Form von Lärmentwicklung und Abgasausstoß durch Baumaschinen während der Bauphase sind lediglich temporär und dementsprechend nicht als erheblich zu bewerten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Aus Sicht des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führt das Vorhaben aufgrund von Versiegelung zu einem Verlust von Vegetationsstandorten, mit mittlerer bis erhöhter ökologischer Wertigkeit. Zudem gehen Habitatstrukturen verloren. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan erlaubt bereits eine Wohnbebauung. Die vorliegende Änderung übernimmt weitgehend die Festsetzungen bezüglich der baulichen Nutzung. Dabei wird aber das Baufenster umgestaltet, die Zulässigkeit von Einzelhäusern ermöglicht und die Grundflächenzahl herabgesetzt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Gehölze waren zum Zeitpunkt der Begehung an der ausgewiesenen Stelle nicht (mehr) vorhanden und können deshalb nicht wieder zum Erhalt festgesetzt werden. Die ursprünglich geplante umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Plangebiets wird mit der Änderung des Bebauungsplanes reduziert. Das Vorhaben hat dementsprechend mittlere und teilweise erhöhte negative Auswirkungen auf die Tier und Pflanzenwelt. Da Singvögel, mit Ausnahme der höhlenbrütenden Arten jedes Jahr ein neues Nest bauen, kann angenommen werden, dass die nistenden Vogelarten auf geeignete Gehölzstrukturen in der Umgebung ausweichen können. Durch die geplante Anpflanzung von heimischen Baum- und Strauchpflanzungen auf der festgesetzten privaten Grünfläche können zusätzlich Ersatzlebensräume geschaffen werden. Rodungsarbeiten an den Heckenbeständen sind auf Zeiträume außerhalb der Brutperiode von Vögeln, also von Anfang Oktober bis Ende Februar, zu verlegen. Ein entsprechender Hinweis auf diese Regelung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Einhaltung des Rodungszeitraumes kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG voraussichtlich vermieden werden.

Da das Plangebiet nur in geringem Maße einen potenziellen Lebensraum für die in den Erhaltungszielen genannten Arten darstellt, werden erhebliche Beeinträchtigungen auf das angrenzende Vogelschutzgebiet „Vogelsberg“, die über das bisherige Störungsmaß des bereits bestehenden Wohngebietes hinausgehen, mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

Aufgrund der Vorhaben bedingten Versiegelungen entsteht ein Eingriff in den Wasserhaushalt, da sie einen erhöhten Oberflächenabfluss und eine geringere Verdunstung zur Folge haben. Als Minimierungsmaßnahme werden daher notwendige Hof- und Stellplatzflächen sowie Erschließungswege in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Die Regenwassernutzung und Regenwasserversickerung ist durch geeignete Anlagen auszuführen. Im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sieht die Änderung einen geringeren Versiegelungsgrad vor, da die Grundflächenzahl herabgesetzt wird und die Gesamtfläche aller Nebenanlagen eine Grundfläche von 200 m² nicht überschreiten darf. Zudem entfällt die geplante Straßenverkehrsfläche. Demgegenüber wird jedoch die ursprünglich vorgesehene umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Plangebiets weitgehend reduziert, wodurch weniger Niederschlagswasser zurückgehalten wird und somit der Grundwasserneubildung im geringeren Umfang zur Verfügung steht. Für den Wasserhaushalt beschränken sich die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung dennoch auf ein sehr geringes Maß. Infolgedessen ist bei einer Einhaltung der durch die Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet zu beachtenden Vorgaben mit keiner Beeinträchtigung der Grundwasserqualität zu rechnen.

Da der bisher rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine Inanspruchnahme für Zwecke einer Wohnbebauung erlaubt, bleibt die Ausweisung der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet erhalten. Jedoch soll die Änderung eine Bebauung mit dem Einzelhaus-Typ zulassen, um die Bebauung im Geltungsbereich flexibler zu gestalten. Damit wird die vorgesehene umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Plangebietes reduziert, wodurch auch die durch eine Bepflanzung hervorgerufenen positiven Effekte auf das Kleinklima verringert werden. Wäh-

rend der Bauphase sind temporäre Staub- und Abgasemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr zu erwarten. Wegen ihrer kurzen Dauer sind sie jedoch als unerheblich einzustufen. Durch die Nutzung nach der Verwirklichung der Bebauung wird die Luftbelastung im Plangebiet durch Heizanlagen und den Kraftfahrzeugverkehr der Anwohner zunehmen, jedoch nur in einem sehr geringen Umfang. Eine wesentliche Verschlechterung der Klima- und Immissionssituation ist, auch unter Beachtung der bestehenden Vorbelastung durch die Bundesstraße und benachbarte Wohnbebauung, insgesamt nicht zu erwarten.

Das Vorhaben ergibt aufgrund der Lage am Hang eine erhebliche und anhaltende Veränderung des Landschaftsbildes. Der Standort liegt zwar am bestehenden Siedlungsrand, aber aufgrund der Überschreitung der Höhenkante durch das geplante Bauobjekt wird der bisher weitgehend unbebaute Südhang baulich geprägt. Des Weiteren werden vorhandene, landschaftsbildprägende Gehölzbestände im Geltungsbereich entfernt. Bei einer Realisierung des Vorhabens wird neben dem Orts- und lokalen Landschaftsbild auch die Fernwirkungen beeinträchtigt. Aufgrund der exponierten Lage ist das Gebiet weithin sichtbar und dementsprechend störanfällig. Als Minimierung dieses Sachverhaltes bestimmt die Bebauungsplanänderung, dass die private Grünfläche entlang der Grenze des Geltungsbereiches teilweise mit standortgerechten Baum- und/oder Strauchpflanzungen zu bepflanzen ist. Zudem sind die Einfriedungen auf der der Bundesstraße bzw. dem Sportplatz zugewandten Seite einzugrünen.

Kulturgüter und planungsrelevante Schutzgüter sowie geschützte Bodendenkmale nach § 19 Hessisches Denkmalschutzgesetz werden nach heutigem Kenntnisstand von dem Vorhaben nicht berührt. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind auch bei unerwartetem Auftreten archäologischer Funde keine erheblichen Beeinträchtigungen von Kulturgütern zu erwarten.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB fand zeitgleich vom 04.04.2011 bis 29.04.2011 statt.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Verfahren nach § 4(1) BauGB haben insgesamt 18 Behörden und Fachverbände Stellung genommen. In sieben der Stellungnahmen wurden Anregungen zum Entwurf gegeben.

4.2 Weiteres Vorgehen mit den Hinweisen und Anregungen aus dem Verfahren § 4(1) BauGB

In der weiteren Planung wurden die im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wie folgt berücksichtigt:

Dem Wunsch der E.ON Netz GmbH wird gefolgt und auf eine weitere Beteiligung am Verfahren verzichtet.

Der Bitte des Gesundheitsamtes des Vogelsbergkreises die Lage innerhalb der Zone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes sowie die damit verbundenen Schutzzonenverordnungen im Bebauungsplan aufzunehmen wurde bereits gefolgt, ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Zudem ging der Hinweis, über die Zuständigkeit der Bürgermeisterin der Stadt Schotten als örtliche Ordnungsbehörde für verkehrsrechtliche Stellungnahmen vom Amt für Aufsichts- und Organisationsangelegenheiten des Vogelsbergkreis ein. Dementsprechend wurde die Planung mit den örtlichen Behörden abgestimmt.

Die Stellungnahme der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG mit dem Hinweis der notwendigen Information über genaue Angaben zur Ausgleichsfläche im Fall einer Abweichung von dem geplanten Ausgleich über ein Ökokonto wurde zur Kenntnis genommen und der Ausgleich über das Ökokonto der Stadt Schotten erfolgen.

Der Hinweis des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen über den Umgang mit eventuellen Funden kampfmittelverdächtiger Gegenstände wurde zur Kenntnis genommen. Bei entsprechenden Funden während der Bauarbeiten wird der Kampfmittelräumdienst unverzüglich verständigt.

Der Empfehlung des Regierungspräsidiums Gießen, weitere Informationen über mögliche Altlasten einzuholen, wurde bereits entsprochen. Der Stadt Schotten sind keine Altflächen oder Altstandorte im Plangebiet bekannt. Auch die Stellungnahme der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Vogelsberg enthielt diesbezüglich keine Hinweise.

Die Anregung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis die Erschließung des Gebietes für die An- und Abfuhr von Abfuhrfahrzeugen zu prüfen wurde dahingehend entsprochen, dass der Sachverhalt geprüft sowie mit der Stadtverwaltung abgestimmt wurde. Zudem wurde die Begründung diesbezüglich ergänzt.

4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB fand zusammen mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB vom 24.06.2011 bis 25.07.2011 statt.

Während die öffentliche Auslegung keine Anregungen ergab, sind 17 Stellungnahmen von Behörden und Fachverbänden eingegangen, fünf davon beinhalteten Anregungen.

4.4 Weiteres Vorgehen mit den Hinweisen und Anregungen aus dem Verfahren § 4(2) BauGB

Der Bitte des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Schotten, zu gegebener Zeit eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu übersenden, wurde entgegengekommen. Zu gegebenem Zeitpunkt wird eine Ausfertigung des Bebauungsplanes ausgehändigt.

Der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen den Hinweis auf zwei verschiedene Wasserschutzgebiete innerhalb des Plangebietes sowie das zudem betroffene Heilquellenschutzgebiet in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde entsprochen. Die Lage des Plangebiets in den Wasserschutzgebieten wurde ergänzt und präzisiert. Des Weiteren wurde die Lage des Plangebiets im Heilquellenschutzgebiet ergänzt.

5. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der strukturelle Anschluss an die Ortslage der Kernstadt Schotten und die Flächen die über den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“ bereits als Bauland ausgewiesen sind, sowie die bereits realisierte Bebauung westlich des Geltungsbereiches sprechen für den ausgewählten Standort. Vergleichbare externe Planungsalternativen sind nicht vorhanden. Da bei diesem Vorhaben ein Bauinteressent bereits konkrete Vorstellungen über die zukünftige Nutzung des Plangebietes hat und die Bebauungsplanänderung eine flexiblere Gestaltung der künftigen Bebauung ermöglichen soll, ist eine abweichende inhaltliche Planungsvariante keine Alternative.

Wie aus der Vergangenheit ersichtlich (bisher kaum Bauvorhaben in diesem Gebiet realisiert), spricht die bisher mögliche Bebauung keine potenziellen Bauherren an. Ohne die Bebauungsplanänderung wäre eine zeitgemäße, städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht möglich.