

Bauleitplanung der Stadt Schotten

Bebauungsplan Nr. 16

„Märzwiese II“

4. Änderung

in Schotten

Satzung (05/01)

Bearbeiter B-Plan: Dipl. Geogr. M. Wolf

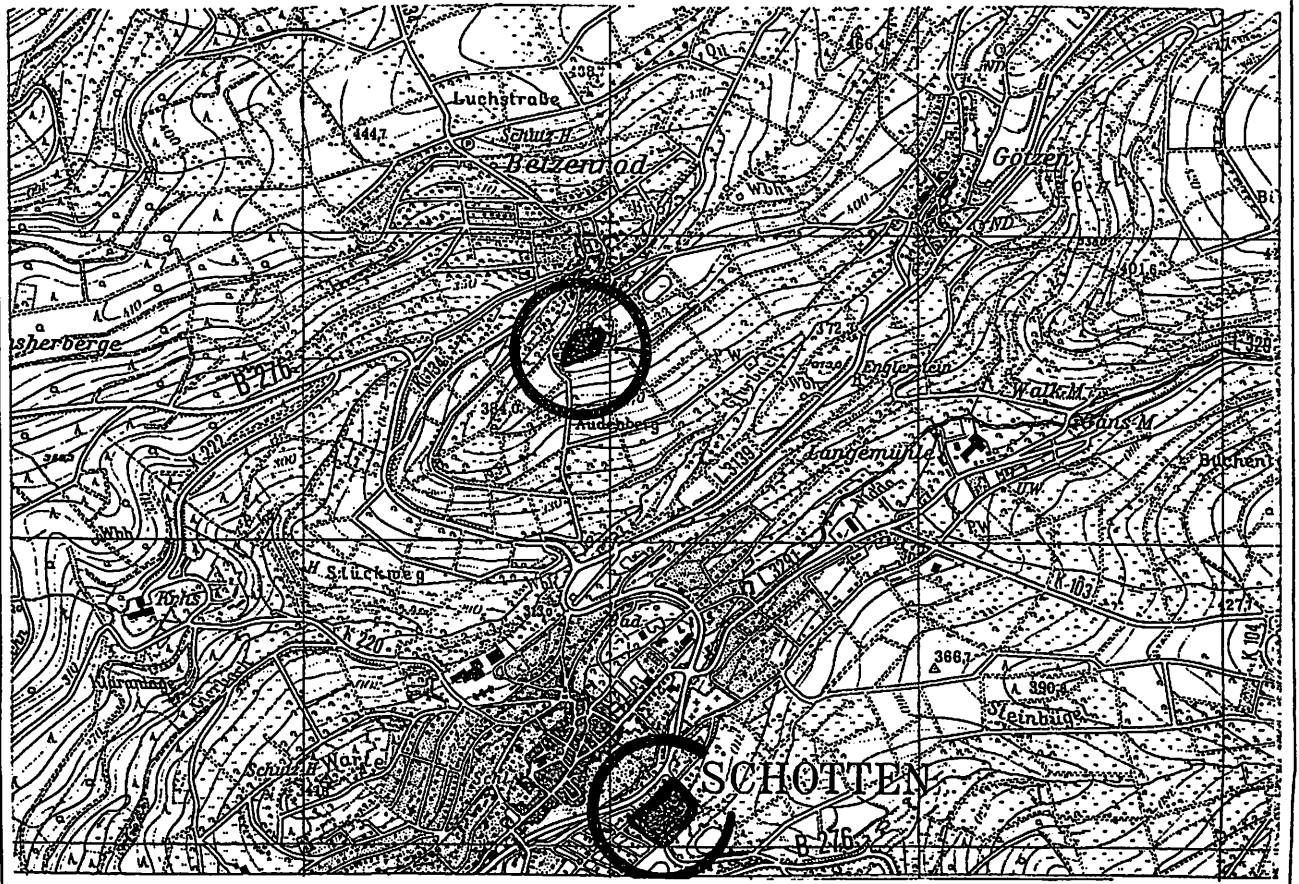
Planungsbüro Holger Fischer

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

Inhalt:

- 1. Vorbemerkungen..... 3
 - Verfahrensstand..... 3
 - Lage, Größe 3
 - Rechtskräftiger B-Plan „Märzwiese II“ 3
 - RROP 1995/Regionalplan 3
 - Flächennutzungsplan..... 3
 - Landschaftsplan..... 4
- 2. Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes..... 5
- 3. Inhalt und Festsetzungen..... 6
- 4. Landschaftspflege und Naturschutz..... 8
- 5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima..... 10
- 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung..... 12
- 7. Flächenbilanz 13
- 8. Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Altlasten 14
- 9. Denkmalschutz..... 14
- 10. Immissionsschutz..... 14
- 11. Kosten 15
- 12. Landschaftspflegerischer Begleitplan 16

Übersichtskarte



1. Vorbemerkungen

Verfahrensstand

Aufstellungsbeschuß gemäß § 2(1) BauGB: 15.02.2001, Bekanntmachung 20.02.2001
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB: Bürgerversammlung am 01.03.2001
Trägerbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB: i.V.m. § 3(2) BauGB
Offenlage gemäß § 3(2) BauGB: 05.03. – 06.04.2001, Bekanntmachung 20.02.2001
Satzungsbeschuß gemäß § 10(1) BauGB: 31.05.2001

Größe: ca. 2,627 ha

Lage: Südöstliche der Kernstadt Schotten

Flur: 7, Flst. 99/9tlw., 291/4tlw., 292/1, 292/3, 292/4, 293/1

Exposition: Das Plangebiet ist je nach Teilabschnitt schwach bis stark West/Südwest geneigt.

Nutzung: Gewerbegebiet, Mischgebiet, Grünland, tlw. Brache und Ruderalfläche, angrenzend Wohnhäuser und eine Gewerbebetrieb

Geplante Ausweisung: Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Sondergebiet

Rechtskräftiger B-Plan „Märzwiese II“

Der Bebauungsplan „Märzwiese II“ ist Mitte 1996 gemäß § 11(3) BauGB (a.F.) angezeigt worden. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde vom Regierungspräsidium Gießen nicht geltend gemacht (Az.: 34-61d 04/01- v. 26.06.1996). Die Abbildung auf Seite 4 zeigt den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie Art und Umfang der Nutzung auf.

Das Gebiet wurde bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet und Mischgebiet ausgewiesen. Während die nördlichen Flächen durch die Firma Prebena genutzt werden und im Mischgebiet ein Wohnhaus vorhanden ist, das ursprünglich ebenfalls zum westlich angrenzenden Firmengelände gehörte, ist der südliche Geltungsbereich bisher nicht bebaut. Die Flächen werden derzeit als Weide genutzt.

RROPM 1995/Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im RROPM 1995 und im Regionalplan Mittelhessen (Entwurf 2000) als Siedlungsfläche-Bestand (2.4.2.2/B 5.1-2) dargestellt. Die im Regionalplan formulierten Ziele für den großflächigen Einzelhandel (B 5.3) sind bei der 4.Änderung berücksichtigt worden. Das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel liegt im Siedlungsbereich lt. Regionalplan (B 5.3-7 (Z)) und der Standort weist eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten auf (B 5.3-8 (Z)). Für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist das im Regionalplan formulierte Ziel B.3-9 als textliche Festsetzung mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach ist die Errichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt (textliche Festsetzung 2.1.1).

Weitere Ausführungen zum geplanten Vorhaben im Sondergebiet siehe unter Kapitel 2.

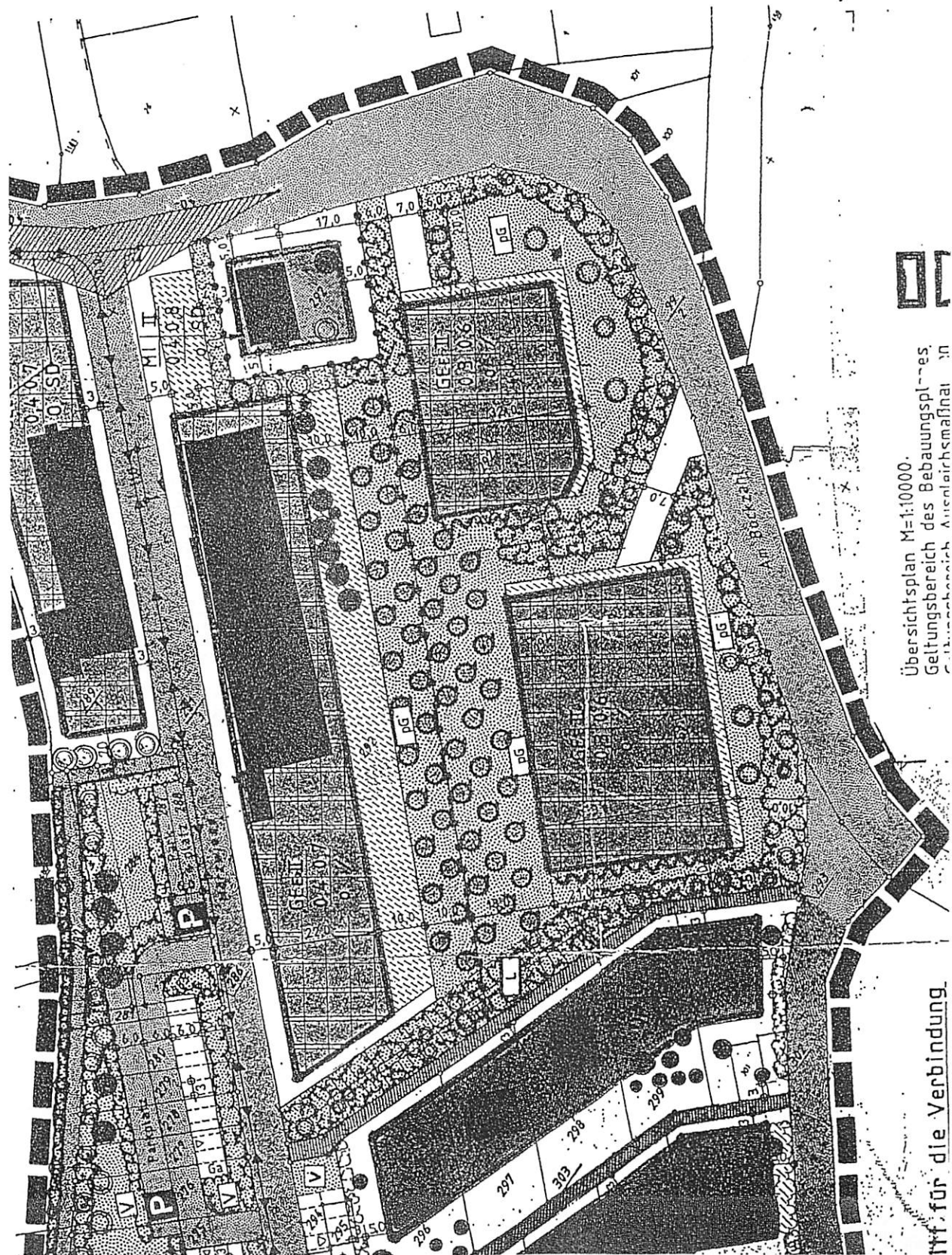
Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche gemäß § 1(1)3 BauNVO dargestellt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert und die künftige Nutzungsaufteilung (gewerbliche, gemischte und Sonderbauflächen) übernommen.

Landschaftsplan

Siehe Ausführungen Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

Abbildung rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16 „Märzwiese II“



Übersichtsplan M=1:10000.
Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Geltungsbereich Außenbereichsplan

Wf. für die Verbindung.

2. Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezieht sich primär auf die Umwandlung einer bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche in ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel. Geplant ist die Verlagerung eines in der Kernstadt ansässigen Lebensmittelmarktes, der aufgrund städtebaulicher Rahmenbedingungen keine Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Standort besitzt. Das Grundstück ist von drei Seiten her durch Straßen begrenzt und somit eingeschränkt nutzbar. Zum angrenzenden Raiffeisenmarkt bestehen ebenfalls keine Erweiterungsmöglichkeiten, auch der Kauf dieser Fläche bzw. Gebäude ist nicht möglich. Sowohl die Verkaufsfläche (ca. 460m² ohne Kassenbereich) wie auch die Anzahl der Stellplätze (ca. 40-50) entsprechen nicht mehr den aktuellen marktorientierten Anforderungen. Aufgrund dieser Standortfaktoren ist die Verlagerung und Vergrößerung des Marktes geplant. Der jetzige Standort wird aufgegeben und verkauft, die Nachfolgenutzung steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Der neue Standort an der *Märzwiese* ist ebenfalls städtebaulich integriert und kernstadtnah. Sowohl im Südwesten wie auch im Nordosten schließen sich größere Siedlungsflächen mit überwiegender Wohnnutzung an. Im Norden grenzt die Kernstadt an, die fußläufig erreichbar ist. Zudem ist das Grundstück über die Straße *Am Bockzahl* sowie über die Bundesstraße 276 (*Gederner Straße*) optimal mit dem Pkw erreichbar.

Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 700m², 100m² Kassenbereich sowie weitere 460m² für Lager/Lagerfläche und Nebenanlagen. Somit ergibt sich eine Geschossfläche für den Markt von 1260m², was eine Ausweisung des Gebietes als Sondergebiet im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO bedingt. Das heutige Gebäude des Gewerbebetriebes wird abgerissen und das Gelände in seiner Nutzungsaufteilung neu gestaltet. Neben der Errichtung des Marktes im Südwesten des Geltungsbereiches werden auf der übrigen Fläche ca. 120 Stellplätze errichtet. Das Höhenniveau des Geländes wird im Durchschnitt ca. 2,25m über dem Fahrbahnniveau der Straße *Märzwiese* liegen. Die südlichen Bereiche des Grundstückes müssen entsprechend abgetragen werden, so daß Stützmauern zum südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet sowie zum nordöstlichen Mischgebiet errichtet werden. Die Stützmauern sind in der Plankarte dargestellt. Die verbleibenden Böschungsbereiche werden entsprechend begrünt und mit niedrigwachsenden Sträuchern bepflanzt. Zur Straße hin werden zusätzlich Laubbaumpflanzungen vorgenommen. Zum Mischgebiet wird zusätzlich zur Stützmauer eine Lärmschutzwand errichtet, die mittels Begrünung eine deutliche visuelle Abgrenzung zu den Stellplätzen darstellt. Diese Maßnahme ist mit dem angrenzenden Grundstücksbesitzer vertraglich geregelt. Zum südlich angrenzenden Allg. Wohngebiet sieht der rechtskräftige Bebauungsplan einen Lärmschutzwall vor, der bei der 4. Änderung übernommen und auf 2,50m erhöht wird. Somit kann ebenfalls eine deutliche visuelle Trennung vorgenommen werden. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist die Errichtung bzw. Erhöhung des Walles nicht erforderlich (siehe auch Kapitel Immissionsschutz).

Durch die zahlreichen Änderungen gegenüber der heutigen Nutzung bzw. den Vorgaben des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung betroffen, so dass eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 notwendig wird. Das Baufenster im nördlichen Gebiet wird zwar gegenüber dem rechtskräftigen Plan erheblich reduziert, dafür reichen die ausgewiesenen Stellplätze in die Bauflächen des südlich angrenzenden Gewerbegebietes hinein. Folglich wird das östliche Baufenster des eingeschränkten Gewerbegebietes nach Süden hin verschoben, der Umfang des Baufensters sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind jedoch beibehalten worden. Gegenüber dem bisherigen Plan sind für die baulichen Anlagen im Gewerbegebiet Höhenbeschränkungen mit aufgenommen worden, da die Flächen exponiert liegen und somit eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden kann. Diesbezüglich sind auch die bisher geplanten Anpflanzungen, die auf privaten Grünflächen ausgewiesen worden sind, modifiziert. Zwischen den geplanten Stellplätzen des Sondergebietes und dem Gewerbegebiet befindet sich künftig eine markante Geländekante, die oberhalb durch dichte Obstbaumpflanzungen gestaltet wird. Dadurch kann eine deutliche Zäsur zwischen den Nutzungen geschaffen werden, gleichzeitig aber werden die künftigen Gebäude im Gewerbegebiet im eingegrünt, so dass der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild deutlich minimiert wird. Südwestlich der Stellplätze wird darüber hinaus der wertvolle Obstbaumbestand

erhalten und durch weitere Anpflanzungen ergänzt. Die Zufahrten zum Gewerbegebiet werden zurückgenommen und auf einen Bereich im Süden beschränkt. Somit entfällt die nordöstliche Zufahrt an der Steigungsstrecke am Hang oberhalb des Mischgebietes und der vorhandener Streuobstbestand kann komplett erhalten werden. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt dann wie bisher geplant von Süden her. Auch die Anpflanzungen und die zum Erhalt festgesetzten Strukturen werden weitestgehend vom bisherigen Plan übernommen.

Das Mischgebiet wird aus der bisherigen Planung übernommen und den heutigen Grundstückszuschnitten angepasst. Der Umfang des Baufensters sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind jedoch beibehalten worden. Die nördlichen Flächen, die bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen wurden, werden nun als Grundstücksfreiflächen dem Mischgebiet zugeordnet.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, um die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 wurden grundlegend überarbeitet und den örtlichen Gegebenheiten bzw. den Planungserfordernissen angepasst. In Ausführung dieser Grundnormen sind festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung

Ausweisung eines **Mischgebietes (MI)** im Sinne § 6 BauNVO, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden.

Ausweisung von **Gewerbeflächen (GE)** im Sinne § 8 BauNVO, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen

Zulässig sind :

1. Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

3. Vergnügungsstätten.

Es sind gemäß textlicher Festsetzung 2.1.2 **keine** Tankstellen zulässig. Der Ausschluß stellt eine Übernahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar und resultiert aus der Exposition der Fläche und der angrenzenden Wohnnutzung.

Ausweisung eines **Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (SO_E)** im Sinne § 11 **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, um die Verlagerung und Erweiterung eines ortsansässigen Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Die Verlagerung und Erweiterung ist erforderlich, um den marktüblichen Anforderungen zu entsprechen und somit neben der Sicherung von Arbeitsplätzen auch die Versorgung der Bevölkerung im südöstlichen Kernstadtbereich zu sichern.

Festsetzung über die **Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen in Gewerbegebieten**, die nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig ist, wobei die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil, der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnimmt. (Forderung der Landesplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Festsetzung einer **Grund - und Geschoßflächenzahl (GRZ 0,3-0,6 – GFZ 0,6-0,8)**, die in Relation zum Grundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenze eine unverträgliche bauliche Verdichtung am Ortsrand verhindert und unter den Obergrenzen der BauNVO liegen (Eingriffsminimierung). Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschl. Lkw-Zufahrt nur bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Festsetzung von (max.) **I oder II Vollgeschossen in Kombination mit einer Traufhöhe (TH_{max}= 4,5m) bzw. Oberkante (OK= 8,0m)**, um eine unverträgliche Höhenentwicklung am Ortsrand zu verhindern, den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern und die Höhenentwicklung von Baumassen dem vorhandenen Bestand anzupassen.

Festsetzung von **Baulinien** im eingeschränkten Gewerbegebiet, hier Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die in Kombination mit der textlichen Festsetzung 2.3 die immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen zum unmittelbar angrenzenden Wohngebiet minimieren.

Gestaltungsvorgaben und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet

Differenzierte Festsetzungen der **Dachneigung, Dachform und Dachfarbe**, um den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern. Die Fläche liegt exponiert und ist weit einsehbar.

Erschließung der Baugrundstücke über **bestehende Erschließungsstraßen**, die der Topographie des Plangebietes angepasst sind.

Festsetzung von **Pflanzbereichen**, um den künftigen Ortsrand einzugrünen und innerhalb der Siedlungsfläche raumprägende Strukturen zu gestalten.

Festsetzung zur **Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** gemäß § 9(1)25 BauGB, um den besiedelten Bereich aus ökologischer und landschaftsästhetischer Sicht positiv zu gestalten und gliedernde Grünzonen in das künftige Baugebiet zu integrieren.

Festsetzung von Maßnahmen wie die **durchlässige Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Hofflächen etc.**, um den Eingriff in den Bodenhaushalt zu minimieren. Der begründete Einzelfall liegt z.B. in dem Nachweis der Gefährdung der Betriebssicherheit auf dem Gewerbegebietsgelände oder ein entsprechender Nachweis über die erforderliche Belastungsfähigkeit von Lagerflächen bei einer gewerblichen Nutzung.

Differenzierte gestalterische Festsetzungen bei der **Errichtung von Einfriedungen**, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

Festsetzung zur **Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen** entlang der Erschließungsstraße, um eine Durchgrünung und Gestaltung des Straßenraumes zu erzielen.

Festsetzung zur **Begrünung der Stellplätze** mit Laubbäumen, um die Durchgrünung im Gebiet zu fördern und das Lokalklima positiv zu beeinflussen. Die Festsetzung ist in Anlehnung der Stellplatzsatzung der Stadt Schotten mit in die Planung aufgenommen worden.

Kompensationsmaßnahmen

Festsetzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**, die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesen werden und die Flächen ökologisch aufwerten bzw. erhalten. Hierbei handelt es sich um die Sicherung und Entwicklung des Obstbaumbestandes innerhalb des Geltungsbereiches sowie die Pflanzung von markanten Einzelbäumen südlich der Ortslage Betzenrod.

Sonstiges

Die Baufenster und Abstände der Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen sind vermaßt, um bei nachfolgenden Planungen Interpretationsfehler zu vermeiden.

Festsetzung eines Lärmschutzwalles im Südwesten und einer Lärmschutzwand zur angrenzenden Wohnbebauung, um immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen zum unmittelbar angrenzenden Wohngebiet zu minimieren und eine deutliche Grünstreifen zwischen den Nutzungen zu gestalten.

Die landschaftspflegerischen Festsetzungen sind aus dem Anhang der Begründung (Landschaftspflegerische Planungsbeitrag) entwickelt und in den Bebauungsplan integriert worden. Der Anhang ist Bestandteil dieser Begründung.

4. Landschaftspflege und Naturschutz

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

Die Änderungen des Bebauungsplanes bewirken für den Großteil des Plangebietes rein rechnerisch keinen neuen Eingriff in Natur und Landschaft, da die GRZ für die einzelnen Nutzungen nicht verändert wird (Misch- und Gewerbegebiet). Gemäß dem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag wurde im Vergleich der alten und neuen Planung trotzdem ein geringer externer Ausgleichsbedarf ermittelt, der auch durch die Vielzahl der festgesetzten landespflegerischen Festsetzungen nicht kompensiert werden kann. Im Bereich der geplanten Stellplätze im Sondergebiet wird durch die 4. Bebauungsplanänderung eine

zusätzliche Versiegelung gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung vorbereitet, zumal auch die GRZ von 0,4 auf 0,6 erhöht wird.

Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesenen Bereiche werden teilweise mit in die Planung übernommen und als Grundstücksfreiflächen dargestellt oder verlagert und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die bisher geplanten Bäume und Anpflanzungen werden als Einzelsignatur festgelegt, verlagern oder reduzieren sich durch die Ausweisung der Stellplätze. Im Bereich des nordöstlichen Baufensters werden durch die Verlagerung des Baufensters weitere Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Für das im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag ermittelte Defizit nimmt die Stadt Schotten eine externe Kompensationsfläche mit in die Planung auf. Diese liegt in der Gemarkung Betzenrod und ist im Eigentum der Stadt. Geplant sind ergänzende Anpflanzungen zu den als Naturdenkmal ausgewiesenen Linden sowie die Extensivierung des Grünlandes.

Zuordnung

Aufgrund des neuen Baugesetzbuches (v. 27.08.1997 BGBl.I, S.2141), daß durch das in Kraft getretene Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 geändert wurde, können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Eine Zuordnung ist bei dieser Planung vorgenommen worden, der Eingriff wird wie folgt differenziert:

Im Bereich der **Erschließungsstraßen** sowie im **Mischgebiet** wird durch den Bebauungsplan kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet, so daß ein Ausgleich für die bestehenden Straßen bzw. dem Baugebiet nicht erforderlich wird.

Auf der externen Fläche werden Sammelmaßnahmen zum Ersatz künftiger Eingriffe im **Sondergebiet** ausgewiesen und zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird der Erhalt der Linden, die Anpflanzungen weitere Solitäräume (ebenfalls 3 Linden) sowie die Extensivierung des Grünlandes angestrebt. Folgende Maßnahmen sind auf der externen Ausgleichsfläche geplant:

- a) Es gilt auf der Parzelle 296 gemäß Plankarte ergänzend zum Bestand 3 Laubbäume zu pflanzen.
- b) Die übrigen Bereiche sind als Extensivgrünland zu nutzen, 2x Mahd im Jahr, das Schnittgut ist abzufahren, Düngung ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig.

Auf der internen Fläche werden Sammelmaßnahmen zum Ersatz künftiger Eingriffe im **Gewerbegebiet** ausgewiesen und zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird der Erhalt der Streuobstbäume sowie ergänzende Anpflanzungen sowie die Extensivierung des Grünlandes angestrebt. Folgende Maßnahmen sind auf der externen Ausgleichsfläche geplant:

- a) Es gilt die Pflanzlücken durch weitere Anpflanzungen aufzufüllen, je 150m² ein Obstbaum.
- b) Das Grünland ist als Extensivgrünland zu nutzen, 2x Mahd im Jahr, das Schnittgut ist abzufahren, Düngung ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig.

Gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag wird der Eingriff durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Gemäß § 135a Abs. 3 BauGB können bei einer auf Bebauungsplanebene vorgenommenen Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen die Kosten für den Aufwand der Maßnahmen einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlichen Flächen durch einen Kostenerstattungsbetrag refinanziert werden. Die Voraussetzungen für die Refinanzierung

werden durch den Bebauungsplan ermöglicht und können mittels einer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen seitens der Stadt umgesetzt werden.

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

ZAV

Der bei der Grünpflege der Ausgleichsflächen anfallende Grasschnitt sollte möglichst landwirtschaftlich verwertet od. gemulcht werden. Baum- und Heckenschnitt eignet sich zur Grünabfallkompostierung.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das örtliche Leitungsnetz, daß im Plangebiet nicht ausgebaut bzw. ergänzt werden muß. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Sammler in Richtung Kläranlage Nidda. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen Erkenntnisse oder Planungserfordernisse. Wasser- und Löschwasserversorgung sind sichergestellt.

Um eine unnötige Belastung der Kläranlage von vornherein zu vermeiden, sollten die Abwässer im Trennsystem abgeleitet werden, wobei das anfallende Regenwasser im Gewerbegebiet als Brauchwasser genutzt, teilweise auf den Bauflächen versickert und teilweise in einen Regenwasserkanal zugeführt werden sollte. Die Prüfung und Durchführung dieser Maßnahmen kann nur in enger Abstimmung mit der künftigen Nutzung und Freiflächengestaltung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, zumal die verbleibenden Gewerbeflächen sich in einer Hanglage befinden. Auch die Brauchwassernutzung steht in Abhängigkeit der künftigen gewerblichen Nutzung und wird daher nicht pauschal im Bebauungsplan, der eine Angebotsplanung darstellt, festgeschrieben. In Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung können erst im Rahmen des Bauantrages die fachtechnischen Voraussetzungen für eine Brauchwassernutzung geprüft werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksfreiflächen sowie Hofflächen etc. ist über die textliche Festsetzung 2.7.3 geregelt.

Die Festsetzung der Brauchwassernutzung im Bereich des Sondergebietes wird aufgrund der künftigen Nutzung (Lebensmittelmarkt) aus hygienischen Gründen nicht mit in die Planung aufgenommen. Zudem ist der Bedarf an Brauchwasser bei dieser Nutzung nicht gegeben, zumal lediglich 2 Toiletten für das Personal vorgesehen sind. Im Bereich der Sondergebietsfläche werden die Pkw-Stellplätze mit Ökopflaster befestigt, so dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Das auf den übrigen Flächen anfallende Wasser (Fahrflächen, Dachflächen) wird gesammelt und entsprechend den vorhandenen Abwasserleitungen (Mischsystem) in der Märzwiese behandelt und abgeleitet.

Die mit einem Bebauungsplan vorbereitete Flächenversiegelung als solche und die entsprechende Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes sind somit im Bebauungsplan ausreichend beachtet. Dieses gilt v.a. für Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und für eine Verschärfung des Abflußregimes. Insbesondere ist in dem auszuweisenden Gewerbegebiet die zulässige Versiegelung auf ein bauleitplanerisch vertretbares Maß reduziert.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan hat die Stadt Schotten zur Eingriffsminimierung, bezogen auf die mit der Versiegelung einhergehende Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes, folgende Festsetzungen mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

- ◆ die Begrenzung der Versiegelung von Parkplätzen, Gehwegen, Zufahrten etc.

Hinzu kommen Anpflanzungsmaßnahmen, die zu einer Erhöhung der Verdunstungsleistung und mit zur Begrenzung der Abflußverschärfung beitragen.

Maßnahmen, insbesondere die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser betreffend, werden im Bebauungsplan ausgeschlossen bzw. nur mit Einschränkungen festgesetzt. Da die künftige Verdichtung der Baugrundstücke und der dadurch resultierende Abflußbeiwert bzw. die Sickerfähigkeit des Untergrundes auf der jetzigen Planungsebene nicht genau bestimmt werden können, werden entsprechende Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes nicht abschließend getroffen. Aufgrund der Hanglage und der künftigen Gestaltung des Baugrundstücke (Aufschüttungen oder Abtragungen) kann diese Problematik nicht **abschließend** auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt werden. Daher erscheint es sinnvoll, die Gesamtproblematik auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln, wo die eindeutigen Vorgaben des Hess. Wassergesetzes (u.a. § 51) zu beachten sind. Im Rahmen des Bauantrages für den Lebensmittelmarkt ist darüber hinaus ein Bodengutachten erstellt worden, das von einer gezielten Versickerung im Gebiet abrät. Die Versickerung über eine Rigolen-Mulden-System wird derzeit noch geprüft.

Der Bebauungsplan bereitet die künftige Art der Nutzung dieser Flächen vor und kann daher in der jetzigen Planungsphase keine konkreten Angaben über die Möglichkeit einer Versickerung aufzeigen. Gerade aufgrund der Hanglage wird eine gezielte großflächige Versickerung im Bereich der Gewerbebetriebe kritisch gesehen, da die Flächen für eine Bebauung entsprechend auf- oder abgetragen werden müssen und der Boden in Teilbereichen stark verdichtet wird. Großflächige Versickerungen können aufgrund der Hanglage zu Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Grundstücke führen. Es gilt im Rahmen der einzelnen Bauanträge konkret im Einzelfall zu entscheiden, ob eine gezielte Versickerung auf dem Grundstück möglich ist oder nicht.

Anzumerken ist auch, daß die durch die relativ umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen mittel- bis langfristig zu erwartende Abflußminderung und höhere Verdunstungsleistung im Gebiet positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt haben kann.

Das Lokalklima wird durch die 4.Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der bisherigen Planung nicht stärker beeinträchtigt. Durch die zahlreichen Anpflanzungen im Plangebiet kann ein Ausgleich zum erhöhten Versiegelungsgrad geschaffen werden. Die Kaltluft, die hangabwärts nach Südwesten abfließt, kann durch die Verlagerung der Gebäude im Sondergebiet besser in Richtung Südwesten strömen, da durch die Reduzierung der Gebäudefront und der Gestaltung der Parkplatzfläche eine Kaltluftstau vermieden werden kann.

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

Hess. Landesamt für Bodenforschung

Der Planbereich liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Stadt Schotten (TWS-Nr. 11.075). Die geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

Kreisausschuß – Gesundheitsamt

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B und grenzt am Rande der Zone III A des Brunnens „Stausee“. Die Verbote und Gebote der Schutzverordnung sind zu beachten.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Erschließungskonzept für das Gewerbe- bzw. Sondergebiet wird durch die 4.Änderung nicht grundlegend berührt. Das Sondergebiet wird über die *Gederner Straße* (B 276), *Am Bockzahl* sowie über die *Märzwiese* erschlossen. Die erforderlichen Annäherungssichtfelder sind vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen worden. Die Straßenanbindungen an die Bundesstraße sind bereits entsprechend ausgebaut und genügen den allg. Anforderungen.

Im Bereich der Straße *Am Bockzahl* ist die Zufahrt zum Gewerbegebiet herausgenommen worden, da sich die Anbindung in einem Steigungsabschnitt befindet, der für Lkw äußerst ungünstig ist. Das Gewerbegebiet wird künftig über die südlich gelegene Zufahrt erschlossen, die ebenerdig zur Straße liegt.

Die Ver- und Entsorgung für das Gebiet ist vorhanden und sichergestellt. Wasser- und Abwasserleitungen liegen sowohl im Bereich Märzwiese wie auch in der Straße *Am Bockzahl*, Abwasser wird im Mischsystem abgeführt. Ansonsten ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

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

Deutsche Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG NL Eschborn, Ressort Bezirksbüro Zugangsnetze, Frankfurter Landstraße 155, in 61231 Bad Nauheim, Telefon: (06032) 9199-25, so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Brandschutz

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Auf die eindeutigen Vorgaben des Hess. Bauordnung wird verwiesen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W405 sicher zustellen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W 405 sicherzustellen. Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf bei einer Geschoßflächenzahl bis 0,6 = 48cbm/h = 800l/min.

Die Feuerwehruzufahrtswege, Bewegungs- und Abstellflächen sind nach DIN 14090 auszuführen.

ASV Schotten

Gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung können keinerlei Ansprüche auf Errichtung von Lärmschutzanlagen oder sonstige Forderungen, die mit den von den vorhandenen Straßen ausgehenden Beeinträchtigungen zusammenhängen, gestellt werden.

OVAG

In dem ausgewiesenen Gebiet sind 20 kV- und 0,4kV-Kabel verlegt.

In dem ausgewiesenen Gebiet sind 0,4 kV-Kabel verlegt (Anschluss Sportlerheim und Schützenhaus).

Für die Stadt Schotten bzw. dem Investor gilt es bei evtl. notwendigen werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) im Bereich der Kabeltrassen die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, daß diese sich - um Störungen zu vermeiden- vor Arbeitsbeginn mit dem Betriebsbezirk Mitte in Nidda -Tel. 06043(9810)- in Verbindung zusetzen.

Über die Ausgleichsfläche in der Gemarkung Betzenrod führt eine 20kV-Freileitung. Für die vorhandene Freileitung ist eine Schutzstreifenbreite für Gebäude gemäß DIN VDE 0210/12.85 von je 6,0m links und rechts der Leitungssachse einzuhalten.

Außerdem wird darauf hingewiesen, daß in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die Kabeltrassen- auch wenn diese außerhalb am Rande des Planungsbereiches liegen- durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind.

Bei Anpflanzungen von Gehölzen im Bereich der 20 kV-Freileitung reduziert sich der Schutzstreifen von 6,00 auf 5,00m. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die im ausgewachsenen Zustand nicht näher als 2,50m (max. Wuchshöhe ca. 4,00m) an das Leiterseil bei größtem Durchhang heranreichen. Alle Gehölze innerhalb des Schutzstreifens, die die maximale Wuchshöhe überschreiten und somit in den Gefahrenbereich der 20-kV-Freileitung einwachsen, sind auf Veranlassung hin vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu entfernen bzw. zurückzuschneiden.

Beim Aufstellen von Baumaschinen, wie Kränen, Förderbänder usw., sind die einschlägigen Vorschriften, insbesondere in Bezug auf den Abstand zu der 20 kV-Freileitung, zu beachten. Alle Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens bedürfen einer Rücksprache mit der Fachabteilung in Friedberg.

ZAV

Bei der Abfall- und Wertstoffbehälterstellung sollte der leichten An- und Abfuhr von Müllgroßraumfahrzeugen Rechnung getragen werden.

7. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ändert sich nur in Teilbereichen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan und sieht wie folgt aus:

Gesamtfläche	2,627	ha
- Erschließungsstraßen (Bestand)	0,658	ha
- Wohnweg (Bestand)	0,041	ha
- Wall	0,071	ha
- Ausgleich im Plangebiet	0,101	ha
= Bauflächen	1,756	ha
SO-Einzelhandel	0,675	ha
(Versiegelung gem. GRZ 0,6	0,540	ha)
Gewerbefläche	0,913	ha
(Versiegelung gem. GRZ 0,3	0,411	ha)
Mischgebiet	0,168	ha
(Versiegelung gem. GRZ 0,4	0,101	ha)
max mögliche Versiegelung SO/GE/MI	1,052	ha
Ausgleich		
im Plangebiet Streuobstwiese	0,101	ha
extern, Extensivgrünland mit Laubbaumpflanzungen	0,289	ha

Im Mischgebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Flächenbilanz im Hinblick auf eine mögliche Versiegelung nicht verändert. Im südwestlichen Bereich wird das Baufenster für die Platzierung der Gebäude gegenüber dem rechtskräftigen Plan verkleinert, die GRZ jedoch aufgrund der erforderlichen Stellplätze erhöht. Somit wird die zu versiegelnde Fläche um ca.

825m² erhöht. Für diesen zusätzlichen Eingriff werden externe Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Betzenrod mit in die Planung aufgenommen.

8. Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Altlasten

Geplant sind geringfügige Änderungen der Grundstücksgrenzen in Teilbereichen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die durch privatrechtliche Verträge gesichert sind oder werden.

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

Staatliches Umweltamt Marburg

Nach altlastenfachlicher Prüfung gehen von dem untersuchten Grundstück (ehem. Lederwarenfabrik), Märzwiese 1 in Schotten nach derzeitigen Kenntnisstand keine Umweltgefährdungen aus. Eine Detailuntersuchung ist nicht notwendig. Der bei Baumaßnahmen ggf. anfallende kontaminierte Erdaushub – insbesondere im Bereich des Heizöl-Erdtanks - ist nachweislich abfallrechtlich zu verwerten. Die genauen Auflagen und Bedingungen werden im Zuge des konkreten Bauantragsverfahren seitens des Amtes formuliert. Der Standort wird als bewerteten Altstandort in das Altlasten-Informationssystem (ALTIS) unter der Schlüssel-Nr. 535.016.130.001.006 aufgenommen.

9. Denkmalschutz

Keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

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

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

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

10. Immissionsschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht bereits aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebäude vor. Diese Vorgaben sind in die 4. Änderung mit übernommen worden und über die textlichen Festsetzungen 2.3 und 2.8 sowie der zeichnerischen Darstellung 1.2.7.2 festgesetzt.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich Abweichungen im Bereich des Sondergebietes. Die bisher im Süden festgesetzte Baulinie wird durch eine Baugrenze ersetzt, das Gebäude jedoch auf ein Vollgeschoß mit einer Traufhöhe von 4,5m reduziert und begrenzt. Gleichzeitig wird der südlich angrenzende Lärmschutzwall auf 2,5m erhöht, um eine visuelle Zäsur bzgl. des Sichtkontaktes zum künftigen Markt- und Parkplatzbereich zu erzielen. Für den

Bauantrag des SB-Marktes ist bereits eine *Geräuschprognose*¹ erstellt worden, die im übrigen die Notwendigkeit zur Erhöhung des bisher geplanten Lärmschutzwalles (mit einer Höhe von 1,50m) nicht aufführt.

Ergebnis der Prognose:

Dem Lebensmittelmarkt sind 120 Kunden-Stellplätze nordöstlich des Bauvorhabens zugeordnet. Der Anlieferungsbereich befindet sich südwestlich des Marktes in einer Entfernung von ca. 30m zur nächst gelegenen Wohnbebauung. Der Standort des Planungsvorhabens ist im Bebauungsplan als GE_e-Fläche ausgewiesen. Die nächst gelegene Wohnbebauung südwestlich des Marktes befindet sich in einem Allg. Wohngebiet (WA gemäß BauNVO). Nordöstlich ist ein weiteres wohngenutztes Gebäude in einer Mischgebietesfläche vorhanden.

Das Gutachten führt den Nachweis, dass auf der Grundlage der nach der „Parkplatzlärmstudie“ maximal zu erwartenden Frequentierung der Parkfläche mit durchschnittlich 94,5 Pkw/h für den 16stündigen Bezugszeitraum bzw. 126 Pkw/h für die 12 stündige Marktöffnungszeit in Verbindung mit dem aus dem Anlieferungsverkehr zu erwartenden Geräuschimmissionen der Immissionsrichtwert für Mischgebiete, tags 60 dB(A), sowie für Allg. Wohngebiete, tags 55dB(A), eingehalten und unterschritten werden.

Die durch die Frequentierung des Marktes zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Märzwiese wird zu einer Anhebung der Geräuschbelastungssituation durch Straßenverkehr an der Wohnbebauung im Allg. Wohngebiet von ≥ 3 dB(A) führen. Da jedoch weiterhin der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung -MI 64 dB(A)/WA 59 dB(A)- unterschritten werden, resultieren hieraus keine organisatorischen Schallschutzmaßnahmen.

Für die Nachtzeit ist zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) die noch Schalleistung aus dem Bereich der Kühlaggregate (Verflüssiger) auf $L_w = 90$ dB(A) zu begrenzen. Weitergehende –über die derzeitige Architektenplanung hinausgehende- Maßnahmen werden nachzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

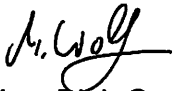
Zum nördlich angrenzenden Mischgebiet ist darüber hinaus eine Lärmschutzwand mit in die Planung aufgenommen worden, um ebenfalls eine visuelle Zäsur bzgl. des Sichtkontaktes zum künftigen Markt- und Parkplatzbereich zu erzielen. Eine entsprechende Vereinbarung wurde mit der Eigentümern bereits getroffen.

11. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich zusätzlich Kosten bei folgenden Maßnahmen:

- ⇒ Erhöhung und Bau des Lärmschutzwalles/Lärmschutzwand
- ⇒ Bau von Stützmauern im Parkplatzbereich
- ⇒ Kompensationsmaßnahmen in Betzenrod
- ⇒ Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes

Verfahrensstand: Satzung 05/2001
Schotten und Linden, 31.Mai 2001

(Bgmärz10.doc) 

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf SRL
Bearbeiterin L-Plan: Dipl. –Geographin Annemarie Kiefl

¹ Geräuschimmissionsprognose der GSA Limburg v. 31.01.2001, die Zusammenfassung der Ergebnisse sind auszugsweise aufgeführt, das gesamte Gutachten kann beim Planungsbüro angefordert werden.

Stadt Schotten, Kernstadt

Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 16 "Märzwiese II", 1. Änderung

Inhalt

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Untersuchungsgebiet
 - 2.1 Lage, Größe, Nutzung
 - 2.2 Planerische Vorgaben
3. Bestandsaufnahme
4. Ökologische Bewertung
 - 4.1 Vegetation
 - 4.2 Biotopstruktur und faunistisches Potential
 - 4.3 Boden, Wasserhaushalt, Kleinklima
 - 4.4 Orts- und Landschaftsbild
5. Eingriffsplanung und Bewertung
6. Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen

1. Gesetzliche Grundlagen

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

2. Untersuchungsgebiet

2.1 Lage, Größe, Nutzung

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Schotten. Der zu ändernde Bereich des Bebauungsplans Nr. 16 "Märzwiese II" befindet sich am nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Das zu überplanende Gebiet ist derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die umgebende Nutzung besteht aus Wohnbebauung im Norden und Süden, einem Sportplatz im Osten. Westlich befindet sich die Ortslage von Schotten, vom Plangebiet getrennt durch die B 276 und die Niddaau.

Aufnahmedatum:	Januar 2001
Naturräumliche Einheit:	Unterer Vogelsberg
Höhe über NN:	290 m
Exposition:	Nord

2.2 Planerische Vorgaben

Der wirksame Regionale Raumordnungsplan Mittelhessen (RROP 1995) weist das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand aus.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schotten ist der Bereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der rechtswirksame Bebauungsplan wurde 1996 bekanntgemacht.

3. Bestandsaufnahme

Eine Bestandsaufnahme des Geländes erfolgte im Januar 2001. Zu diesem Zeitpunkt konnten nur wenige Pflanzenarten nachgewiesen werden, so daß eine präzise und abschließende Bewertung nicht möglich ist. Da der zu ändernde Bereich des bestehenden Bebauungsplanes bisher noch nicht umgesetzt worden ist, wird die Bestandsaufnahme und Bewertung des Landschaftsplanes von 1996 herangezogen.

Der vorhandene Gewerbebetrieb wies bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die Erweiterung des Areals fällt allerdings in den Bereich der bestehenden Streuobstwiese. Der Bestand war auch 1996 bereits überaltert und wies einige abgestorbene Bäume auf. Gegenüber der Bestandsaufnahme des alten Landschaftsplanes sind weitere Bäume entnommen worden. Der Unterwuchs besteht laut Landschaftsplan 1996 aus einer relativ artenarmen Fettwiese, die, wie auch heute noch, als Weide genutzt wurde. Die vorhandenen Gehölze sind standortgerecht und bestehen aus jungen Bäumen, teilweise Obstbaumaufwuchs und Brombeergestrüpp im Unterwuchs.

Die Bestandskarte des Landschaftsplanes von 1996 kann bei der Stadt oder dem Planungsbüro angefordert werden.

4. Ökologische Bewertung

4.1 Vegetation

Weder für das Plangebiet noch für angrenzende Bereiche wurden gefährdete Pflanzenarten oder Pflanzengesellschaften nachgewiesen. Auch zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht damit zu rechnen, daß sich wertvolle Arten angesiedelt haben könnten, da die Nutzung als Weide beibehalten wurde.

Das Grünland ist durch intensive Nutzung stark degeneriert und ist aus vegetationskundlicher Sicht uninteressant.

4.2 Biotopstrukturen und faunistisches Potential

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt eine Streuobstwiese, die gem. § 23 HENatG zu den zu schützenden Lebensbereichen zählt. Durch den hohen Isolierungsgrad der Streuobstwiese ist die ökologische Funktion des Lebensraumes aber stark eingeschränkt. Aufgrund der Lage innerhalb der Ortslage ist in dem Gebiet lediglich mit Ubiquisten wie Amsel, Meisen u.a. zu rechnen. Darüber hinaus finden sich Kleinsäuger, die für den Ortsrandbereich (Übergang in den Außenbereich) typisch sind. Zu dem besteht über den rechtskräftigen Bebauungsplan Baurecht auf einem Großteil der Fläche.

5. Eingriffsplanung und Eingriffsbewertung

Die Planung beinhaltet die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1996. Sie sieht eine Ausweisung als Sondergebiet im Nordwesten des Geltungsbereiches vor. Die übrigen Bereiche bleiben erhalten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Ausweisung von 120 Parkplätzen wird eine zusätzliche Neuversiegelung des Bodens vorbereitet. Hierfür wird Private Grünfläche (ausgewiesen im bestehenden Bebauungsplan) in Anspruch genommen. Grundsätzlich ist ein durch Versiegelung entstandener Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt nicht auszugleichen, da die Filter- und Speicherfunktion des Bodens zerstört wird. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht gegenüber der bisherigen Planung, die eine maximal möglichen Versiegelungsfläche von ca. 9.700 m² für die betroffenen Grundstücke ermöglicht, eine Erhöhung um 800 m² vor.

Durch eingriffsminimierende Maßnahmen, die im Bebauungsplan festzusetzen sind, können negative Auswirkungen auf den Boden reduziert werden. So sind die Geh- und Fahrradwege sowie die PKW-Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen, um so den Oberflächenabfluß zu verringern.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung hinsichtlich Landschaftsbild und Erholungseignung ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht gegeben, da durch die Nutzungsänderung keine architektonischen Änderungen zu erwarten sind. Die Beibehaltung der Ausweisung des Gewerbegebietes in den oberen Hangbereichen muß aber kritisch gesehen werden, wird jedoch durch die Festsetzung der Oberkante der Gebäude minimiert.

Bei Neu- und Ersatzanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Arten zu bevorzugen, die durch kulturhistorisch bedeutsame und eingebürgerte Arten (z.B. Flieder) ergänzt werden.

6. Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen

Für die Bilanzierung des Eingriffs wird der rechtskräftige Bebauungsplan als Bestand zu Grunde gelegt und der Änderung gegenübergestellt. Da sich die Erschließung des Baugebietes nicht ändert, werden die Straßen und Wege nicht in die Bilanz eingestellt.

Stadt Schotten, Kernstadt, B-Plan Nr. 16 "Märzwiese II" 4.Änderung							
Biotopbewertung (nach J. KARL)							
Alter Bebauungsplan				Neuer Bebauungsplan			
Biotoptyp, Nutzung	m ²	Pkt.	B.Pkt.	Biotoptyp, Nutzung	m ²	Pkt.	B.Pkt.
Überbaubare Fläche	9736	0	0	Überbaubare Fläche	10559	0	0
Freifläche (1)	7764	0,5	3882	Freifläche	5304	0,1	530,4
Freifläche	409	0,1	40,9				
Hecke, neu (2)	750	0,9	675	Hecken, neu	1786	0,9	1607,4
				Streuobstwiese	1010	1,0	1010
S	19659		4597,9	S	19659		3147,8
Biotopwertdifferenz des Bebauungsplanes (B.Pkt. Bestand - B.Pkt. Planung) -1450,1 Pkt.							

(1) Da die Freiflächen im bestehenden Bebauungsplan als Private Grünflächen ausgewiesen sind, die mit Streuobstbäumen und Hecken zu bepflanzen sind, wird hierfür generell ein Biotopwertfaktor von 0,5 (struktureiche Gärten) angenommen.

(2) Da die Bepflanzung des Lärmschutzwalls beibehalten wird, wird die Hecke auf dem Lärmschutzwall im Bestand berücksichtigt.

Wie die oben aufgeführte Tabelle zeigt, ergibt die Bilanz der neuen Planung gegenüber der bestehenden Planung eine Biotopwertdifferenz von 1450,1 Wertpunkten, die nicht im Plangebiet auszugleichen sind. Hierfür wird eine externe Ersatzmaßnahme in die Planung mit aufgenommen.

Die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche liegt in der Gemarkung Betzenrod, Flur 1, Flurstück 296, unterhalb des Friedhofes. Sie umfaßt eine Fläche von 2881 m². Auf der Fläche stehen 5, mindestens 200 Jahre alte Linden, die als Naturdenkmal ausgewiesen sind. Ein Baum weist Astbruch und eine größere Aushöhlung auf. Im Frühjahr wird geprüft, ob baumchirurgische Maßnahmen für diesen Baum noch sinnvoll sind. Der Unterwuchs besteht aus relativ artenarmen Grünland. Beigefügte Karte zeigt einen Überblick über die Ausgleichsfläche.

Als Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen, das Grünland zu extensivieren. Hierfür ist die Fläche 2 x pro Jahr zu mähen und das Schnittgut zu entfernen. Alternativ kann eine Beweidung mit Schafen, ohne Zufütterung, erfolgen. Eine Düngung der Fläche hat zu unterbleiben. Diese Maßnahme ergibt eine Aufwertung um 1152,4 Wertpunkte, wie unten angeführte Tabelle zeigt.

Bestand				Planung			
Biotoptyp, Nutzung	m ²	Pkt.	B.Pkt.	Biotoptyp, Nutzung	m ²	Pkt.	B.Pkt.
Grünland, rel. artenarm	2881	06	1728,6	Grünland, artenreich	2881	1,0	2881
Biotopwertdifferenz der Ausgleichsmaßnahme + 1152,4 Pkt.							

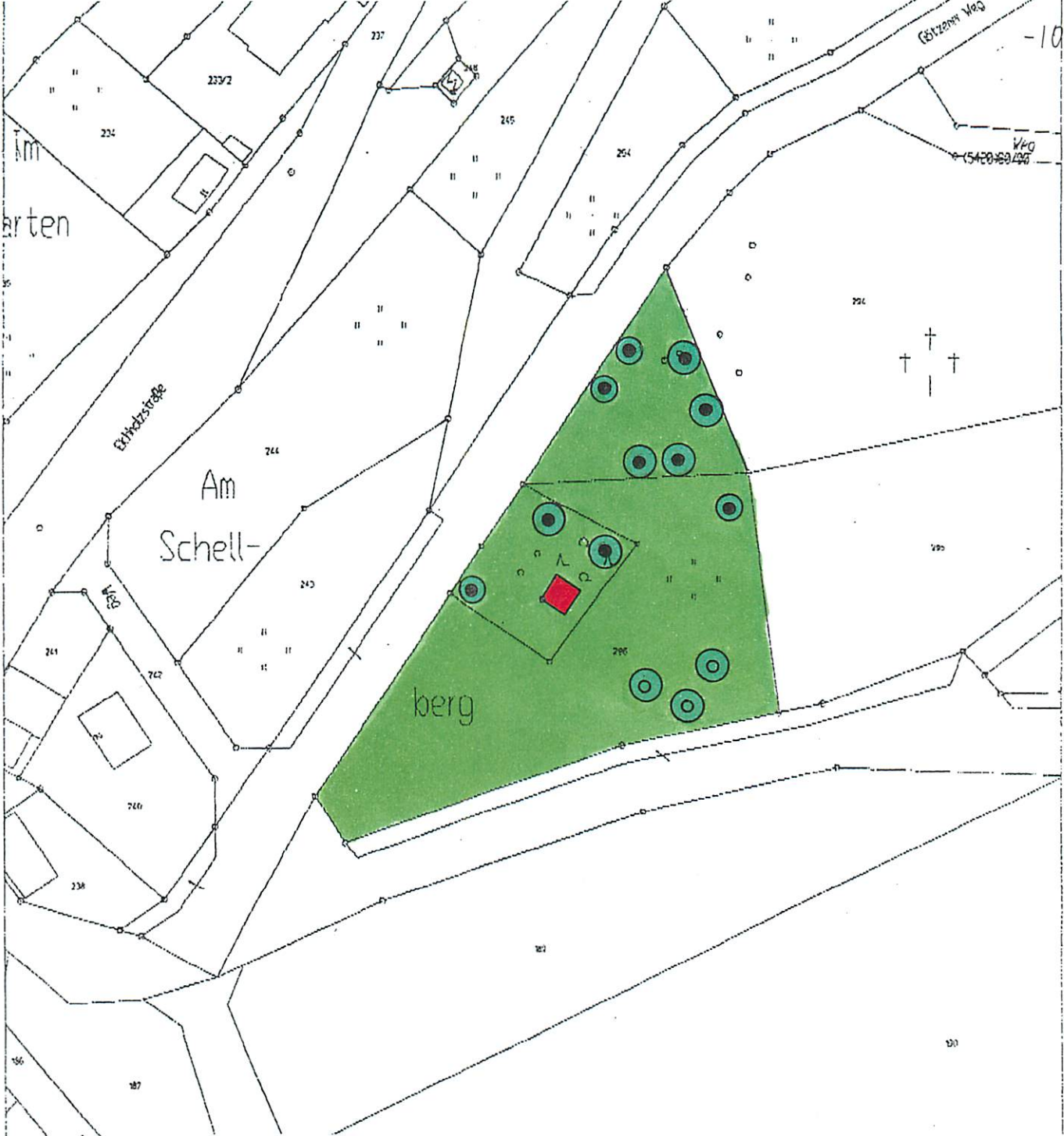
Zusätzlich sollen drei Linden in einer Gruppe auf der Fläche angepflanzt werden, um die bestehenden Bäume zu ergänzen und in Zukunft, wenn die älteren Bäume abgängig sind, das Landschaftsbild zu erhalten. Eine genaue Bilanzierung lässt die Bewertung nach

KARL in diesem Fall nicht zu. Die fehlenden Wertpunkte dürften durch diese Anpflanzung aber erreicht werden.

Der Eingriff, der durch die Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet wird, kann somit als ausgeglichen angesehen werden.

Schotten und Linden, Mai 2001

Dipl.Geogr. A. Kiefl



-  Grünland
-  Laubbäume Bestand / Neuanpflanzung
-  Gebäude

Stadt Schotten, Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Märzwiese II“ in der Kernstadt Bestandskarte der Ausgleichsfläche in Betzenrod	Datum: 0201 Bearb.: Kiefl gez: Maßstab: 1 : 1000
Planungsbüro Holger Fischer Konrad-Adenauer-Str. 16*35440 Linden*Tel.: 06403/9537-0*Fax.:06403/953730	