

Bauleitplanung der Stadt Schotten

Bebauungsplan "Seestraße"

in Schotten

Satzung (04/00)

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden
Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
Bearbeiter B-Plan: Dipl. Geogr. M. Wolf

Inhalt:

1. Vorbemerkungen
- Verfahrensstand
2. Ziele des Bebauungsplanes
3. Inhalt und Festsetzungen
4. Landschaftspflege und Naturschutz
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung
7. Flächenbilanz
8. Bodenordnung, Baugrundbeschreibung
9. Denkmalschutz und Altlasten
10. Kosten

1. Vorbemerkungen

Verfahrensstand

Aufstellungsbeschuß gemäß § 2(1) BauGB:
20.05.1999, Bekanntmachung 10.07.1999

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB:
19.07.1999 – 30.07.1999, Bekanntmachung 10.07.1999

Trägerbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB:
Parallel zu § 3(2)

Offenlage gemäß § 3(2) BauGB:
02.08.1999 – 03.09.1999, Bekanntmachung 10.07.1999

2. Offenlage gemäß § 3(2) und (3) BauGB:
20.03.2000 – 03.04.2000, Bekanntmachung 11.03.2000, **eingeschränkte Offenlage**

Satzungsbeschuß gemäß § 10(1) BauGB:
27.04.2000

Plangebiet

Größe: 3,57ha

Lage: Südlich der Kernstadt Schotten in der Flur 2

Exposition: Gelände liegt auf einem Osthang oberhalb der Nidda, leicht terrassiert, wobei die Nutzungsebenen deutlich unterhalb der westlich angrenzenden Bundesstraße verlaufen.

Nutzung: Bebauter und bereits als Gewerbegebiet genutzter Bereich (Innenbereich).

Die erneute eingeschränkte Offenlage ist durch geringfügige Änderungen der Baugrenzen im Abstand zur Bundesstraße sowie zur Gewässerparzelle der Nidda und durch eine Nutzungsänderung im Bereich der Firma Prebena (Gewerbegebiet 3 und 4), bei der in Teilbereichen (Gewerbegebiet 4) eine Dachaufstockung geplant ist und eine dreigeschossige Bebauung ausgewiesen wird. Durch diese Änderungen sind die Grundzüge der Planung betroffen, so daß eine erneute eingeschränkte Offenlage notwendig ist. Die übrigen Planinhalte haben sich gegenüber der Entwurfsfassung der Offenlage nicht geändert.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die heutige Nutzung und der Gebäudebestand planungsrechtlich erfaßt und gesichert werden. Gleichzeitig soll die Planung künftige Erweiterungen und Nutzungsänderungen ermöglichen.

Der gesamte Geltungsbereich wird derzeit überwiegend durch Gewerbenutzung geprägt. Lediglich im Norden (Mischgebiet-Wohnnutzung) und im Süden (Regenrückhaltebecken) weichen die Nutzungen ab. Planungsrechtlich ist das Gebiet bisher als Innenbereich beurteilt worden (§ 34 BauGB), der Gebäudebestand ist über Baugenehmigungen planungs- und bauordnungsrechtlich abgesichert.

Seit einiger Zeit werden und sind im Plangebiet Nutzungsänderungen vorgesehen, die auch mit Grundstücksverkäufen und Teilungen einhergehen. Um künftig die städtebauliche Ordnung zu bewahren und das Gebiet für eine gewerbliche Nutzung weiterhin umweltschonend zu entwickeln, hat die Stadt Schotten die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Folgende Nutzungen werden bauplanungsrechtlich gesichert oder entwickelt:

1. Mischgebietsfläche im Norden:

Wohngebäude mit großen Gartengrundstück, Bestandssicherung mit Erweiterungsmöglichkeiten. Die Ausweisung als Mischgebiet ist aus den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes (Genehmigung 1998) abgeleitet. Die Ausweisung des Mischgebietes darf daher nicht isoliert betrachtet werden, sondern steht mit der nordöstlich und östlich angrenzenden Bebauung, die jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegt, im Zusammenhang.

2. Gewerbegebiet 1:

Die Fläche wird derzeit von einer Baufirma aus Schotten als Lagerplatz und Firmengelände genutzt. Das Wohnhaus, im Norden der Fläche, dient als Betriebswohnung und Bürogebäude.

3. Gewerbegebiet 2:

Die Fläche wird von einem Handwerksbetrieb genutzt. Neben den Gebäuden mit Verkaufsbereichen und Werkstatt wird die übrige Freifläche als Lagerplatz und für Stellplätze genutzt. Zur nördlich angrenzenden Bundesstraße besteht ein höherer Böschungsbereich, der im Einmündungsbereich zum Gewerbegebiet und im Nordosten des Grundstückes als Grünfläche genutzt wird. Die eigentliche Nutzfläche des Gewerbegebietes liegt ca. 4-5m tiefer wie die Bundesstraße.

4. Gewerbegebiet 3 und 4:

Die Fläche des Gewerbegebietes 3 und 4 wird durch die Firma Prebena geprägt. Im Norden der Flächen befindet sich die eigentliche Produktion mit Bürobereichen. Im Bereich des Büro- und Verwaltungstrakts soll ein weiteres Geschöß errichtet werden. Im Südosten ist mittlerweile eine große Halle angebaut, die jedoch auf der Kartengrundlage des

Bebauungsplanes noch nicht erfaßt ist. Die Gebäude im Westen werden derzeit überplant und für eine neue Nutzung vorgesehen. Bisher wurde die Fläche von einem Bauunternehmen genutzt.

Versorgungsfläche im Süden:
Die Fläche dient als Regenrückhaltebecken.

RROP

Im Regionalen Raumordnungsplan ist der Geltungsbereich als Industrie- und Gewerbefläche (Bestand) bzw. der nördliche Bereich (Mischgebiet) als Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen.

Gemäß den Vorgaben des RROP 1995 ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. (2.4.3.7 (Z)). Die textlichen und kartographischen Vorgaben der Oberen Landesplanungsbehörde sind in die Plankarte aufgenommen.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche und gemischte Baufläche (jeweils Bestand) dargestellt.

Weitere städtebauliche Rahmenbedingungen und Vorgaben für das Plangebiet:

1. Anschluß des Gebietes an die Bundesstraße 455 bereits vorhanden.
2. Die Erschließungsstraßen im Gebiet sind überwiegend vorhanden (Bereich Seestraße voll ausgebaut). Nur im Bereich zum Gewerbegebiet 1 ist ein geringfügiger Ausbau des asphaltierten Feldweges notwendig.
3. Bauverbotszonen zur östlich angrenzenden Nidda und zur Bundesstraße sind einzuhalten. Für die zur Bundesstraße angrenzenden Gebäude erfolgte eine Abstimmung mit dem ASV-Schotten. Die Bauverbotszone zur Nidda (Abstand gemäß § 68 HWG) konnte aufgrund der Kartengrundlage genau eingezeichnet werden.
4. Bei der künftigen Gestaltung der Dachlandschaft hat die Stadt Schotten gegenüber dem Bestand nur wenige Vorgaben in die Planung aufgenommen, um auch künftig die Dachlandschaft im Ortseingangsbereich harmonisch zu gestalten.
5. Im Bereich der Gewerbegebietsflächen 1 und 2 ist eine Höhenfestsetzung zur Dimensionierung der Gebäudekörper mit aufgenommen worden, da die Bereiche exponiert liegen. (GE 1 exponiert gegenüber dem Außenbereich, GE 2 exponiert gegenüber der Bundesstraße).
6. Aufnahme von grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen, um den Eingriff in Natur und Landschaft deutlich zu minimieren.

Geschoß- und Grundflächenzahl sind auf die örtlichen Gegebenheiten (Bestand und Planung) ausgerichtet.

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. In Ausführung dieser Grundnormen sind festgesetzt:

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

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

- Ausweisung eines **Mischgebietes (MI)** im Sinne § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), daß 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 Bau NVO 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 Gebiets zugelassen werden.

- 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 Oberen Landesplanungsbehörde gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

- Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse (I, II und III)** sowie der **Traufhöhe** von Gebäuden in Teilbereichen im Plangebiet, um den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern und die Höhenentwicklung von Baumassen dem vorhandenen Bestand anzupassen.

- Festsetzung der **Dachneigung und Dachform**, um den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern.

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

- Festsetzung von **Pflanzbereichen**, um den künftigen Ortsrand einzugrünen und den Übergang zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet landschaftsgerecht zu gestalten (visuelle Trennung).

- 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, gliedernde Grünzonen in das künftige Baugebiet zu integrieren und prägende Gehölzstrukturen zu erhalten.
- Festsetzung von Maßnahmen wie die **durchlässige Befestigung von Stellplätzen und Lagerflächen** und die **Begrünung von Nebenanlagen** mit Kletterpflanzen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.
- Festsetzung von Maßnahmen wie die **Begrünung von Außenwänden** mit Kletterpflanzen, um den Eingriff in das Ortsbild zu minimieren.
- Festsetzungen zur **Mindestbepflanzung von Grundstücksfreiflächen**, um die Durchgrünung auf den Baugrundstücken im Plangebiet zu sichern.
- Gestalterische Festsetzungen bei der **Errichtung von Einfriedungen**, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.
- Festsetzung zur Gestaltung von **Werbeanlagen**, 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 und Gewerbegebietes zu erzielen.
- Festsetzung zur **Begrünung der Stellplätze** mit Laubbäumen, um die Durchgrünung im Gewerbegebiet zu fördern und das Lokalklima positiv zu beeinflussen.
- Festsetzung zur **Verwendung des Niederschlagswasser** als Brauchwasser, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes bewirkt für den Großteil des Plangebietes rein rechnerisch keinen neuen Eingriff in Natur und Landschaft, da es sich hier um eine Bestandsüberplanung handelt. Die Eingriffsregelung erfolgte bisher im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren. Diese Vorgaben treffen auf das Gewerbegebiet 2, 3 und 4 in vollem Umfang zu, ein Ausgleich ist hier somit nicht erforderlich.

Im Bereich des Mischgebietes und des Gewerbegebietes 1 setzt der Bebauungsplan überbaubare Flächen fest, die bisher nicht durch bauliche Anlagen genutzt und somit als Außenbereich beurteilt wurden. Dieser mögliche Eingriff in Natur und Landschaft ist jedoch aufgrund der heutigen Nutzung als gering zu bewerten und kann durch die grünordnerischen und eingriffsminimierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes weitestgehend schon auf den Flächen selbst ausgeglichen werden. Im Mischgebiet sind intensiv genutzte Rasenflächen und Koniferenbestände betroffen (ca. 600m²) und im Gewerbegebiet 1 bereits

als Schotterfläche befestigte Bereiche bzw. eine Hausgarten mit Rasenflächen (ca. 2000m²). Hier kommt weiter einschränkend hinzu, daß der östliche Böschungsbereich nicht überbaut werden kann (1650m²), so daß sich die mögliche Neuversiegelung auf 870m² beschränkt. Aufgrund der geringen Wertigkeit und Größe der Flächen wird auf die Aufnahme weiterer Kompensationsflächen verzichtet.

Für die Bereiche der Bestandsüberplanung sind grünordnerische und eingriffsminimierende Festsetzungen mit in die Planung aufgenommen worden (2.2, 4.1-4.5, 6.5), die die Gebiete nachträglich aufwerten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden daher keine zusätzlichen externen Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen mit aufgenommen.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das örtliche Leitungsnetz, daß im Plangebiet wahrscheinlich geringfügig ausgebaut oder ergänzt werden muß. Entsprechende Planungen sind bereits eingeleitet oder in Vorbereitung. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Sammler in Richtung Kläranlage Nidda.

Um eine unnötige Belastung der Kläranlage von vornherein zu vermeiden, sollte trotz der Bestandsüberplanung die Ableitung der Abwässer im Trennsystem überprüft werden. Auch die Verwertung des anfallenden Regenwassers als Brauchwasser gilt es zu überprüfen und bei Neubauten regelmäßig anzuwenden.

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

Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Bedarfsermittlung:
entfällt, da Bestandsüberplanung bzw. -sicherung

Deckungsnachweis:
Die Wasserversorgung einschl. Löschwasserbereitstellung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz und ist sichergestellt.

Spar- und Substitutionsnachweis:
Innenbereich, verwiesen wird auf den Bauantrag sowie textliche Festsetzung 4.4 und 6.5

Sicherstellung der Wasserqualität
Innenbereich, kein aktueller Handlungsbedarf

Versickerung und Entsiegelung
Textliche Festsetzung 4.4

Betriebliche Anlagen
Versorgungssicherheit gewährleistet, wird von der Stadt noch einmal geprüft.

Finanzierung
entfällt, bereits voll erschlossen.

Abwasserbeseitigung

Abwassermenge und -fracht

Zusätzliches Abwasser kann in dem vorhandenen Kanal aufgenommen werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Anschluß an die bestehenden Leitungen vorhanden und möglich.

Anschlußmöglichkeit an vorhandene oder geplante Abwasseranlagen

Der Anschluß ist vorhanden und möglich.

Finanzierung

Nicht erforderlich.

Möglichkeiten der Reduzierung der Abwassermenge

Textliche Festsetzung 4.4 und 6.5

Nachweis der Gewässerbenutzung

Ist auf Ebene des Bebauungsplanes (Bestandsüberplanung) nicht vorgesehen. Im Rahmen des Bauantrages und in Abhängigkeit der Nutzung (Gewerbegebiet) kann die Zuleitung von unverschmutzten Niederschlagswassers in den Vorfluter (Nidda) geprüft werden

Abflußregelung

Vorflutverhältnisse

Die Nidda grenzt östlich an das Plangebiet an.

Dezentraler Hochwasserschutz

Im Süden des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken dargestellt und festgesetzt

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen entfällt

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 ausgewiesenen Gewerbegebiet die zulässige Versiegelung auf ein bauleitplanerisch vertretbares Maß zu reduzieren. Das gilt auch für die Bereiche der Bestandsüberplanung.

Die Stadt Schotten hat 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 Stellplätzen, Gehwegen, Hof- und Lagerflächen usw.
- ◆ sowie die Brauchwassernutzung

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 bzw. ein Großteil der Fläche versiegelt ist, werden entsprechende Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes nicht abschließend getroffen. Aufgrund der Lage und der Gestaltung der Baugrundstücke (Aufschüttungen oder Abtragungen) kann diese Problematik nicht **abschließend** auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt werden. Großflächige Versickerungen können zu Beeinträchtigungen der südlich und östlich angrenzenden Grundstücke führen. 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.

Es gilt im Rahmen der einzelnen Bauanträge konkret im Einzelfall zu entscheiden, ob eine gezielte Versickerung auf dem Grundstück oder die gedrosselte Ableitung in den Vorfluter möglich ist.

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.

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

RP-Gießen

Der Planbereich liegt in der Zone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Schotten –Tiefbrunnen „Stausee“ sowie in der Zone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der OVAG, Friedberg für Kohden-Rainrod. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Heizöllagerungen in Wasserschutzgebieten unterliegen Schutzanforderungen in Form einer besonderen Prüfpflicht (§ 19i Abs.2 WHG Sachverständigenprüfung).

Bei der Wasserversorgungsplanung ist auf die Umsetzung des DVGW-Arbeitsblattes W405 zu achten.

Die zum Uferbereich des Gewässers III.Ordnung (Nidda) angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen weisen einen Abstand von 10m gemäß § 68 HWG zur Böschungsoberkante des Vorfluters auf. Die Vorgaben des § 68 HWG in der Bauverbotszone sind zu beachten.

Abwasserverband Schotten-Nidda

Das Becken der Kläranlage muß evtl. zukünftig mit einer Abdeckung versehen werden, je nach Art der heranrückenden Bebauung. Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten. Gegebenenfalls ist hierfür ein Gutachten einzuholen.

RP-Darmstadt –Staatliches Umweltamt Frankfurt-

Evtl. Erweiterungen bzw. Umbauten der bestehenden abwassertechnischen Anlagen sind dem RP-Darmstadt Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt- rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Erschließungskonzept für das Gewerbegebiet Seestraße ist aufgrund der Bestandsüberplanung vorgegeben. Der Einmündungsbereich auf die Bundesstraße sowie die Seestraße selbst sind voll ausgebaut.

Im Bereich des Gewerbegebietes 2 sind die straßenbaurechtlichen Vorgaben des ASV Schotten zu beachten. Die Entfernung der Baugrenze im Gewerbegebiet zur nördlich angrenzenden Bundesstraße beträgt 10m zur äußeren Fahrbahnbegrenzung. Darüber hinaus ist gemäß § 8 und 8a FStrG entlang der freien Strecke der B 455 ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

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

Brandschutzamt

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

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

Gemäß 17 Abs. 4 HBO dürfen keine Gebäude errichtet werden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitem bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegen (zweiter Rettungsweg).

- Zur Löschwasserversorgung ist in dem Baugebiet eine Löschwassermenge von 96 cbm/h = 1600l/min über zwei Stunden sicherzustellen.

OVAG

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

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.

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.

Im Plangebiet befindet sich eine Grundwassermeßstelle.

Amt für Straßen und Verkehrswesen

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

Deutsche Telekom AG

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Es wird drum gebeten, sich mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit der zuständigen Niederlassung Eschborn, Linsengericht, Ressort BBN 82, Telefon 06051/488-8260 in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Abwasserverband Schotten-Nidda

Im Weg 29/1 ist die Verlegung des Anschlußsammlers des Abwasserverbandes Schotten-Nidda nach Rainrod geplant.

7. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz für den Bebauungsplan sieht wie folgt aus:

Gesamtfläche (brutto)	3,57	ha
- Straßenraum Bestand	0,55	ha
dav. geplante Verbreiterung	0,03	ha
- Lw. Hauptwirtschaftsweg	0,09	ha
- Versorgungsanlagen	0,31	ha
= Bauflächen	2,59	ha
Baugrundstücke	2,59	ha
(dav. Grünflächen (Bestand im GE 2))	0,096	ha)
Gewerbegebiet 1	0,54	ha
incl. Flächen gem. § 9(1)25b BauGB Erhalt 0,165ha		
Gewerbegebiet 2	0,48	ha
incl. Flächen gem. § 9(1)25b BauGB Erhalt 0,021ha		
Gewerbegebiet 3 und 4	1,57	ha
Mischgebiet	0,29	ha
incl. Flächen gem. § 9(1)25a BauGB Anpflanzung 0,021ha		
max mögliche Versiegelung GE 1 (GRZ 0,7)	0,432	ha
- davon versiegelt	0,04	ha
- davon geschottert	0,14	ha
- dav. nicht zu überbauen (steile Böschung)	0,165	ha
mögliche Restversiegelung	0,087	ha
max mögliche Versiegelung GE 2 (GRZ 0,7)	0,384	ha
- davon versiegelt	0,300	ha
- dav. nicht zu überbauen (Grünfläche+Böschung)	0,096	ha
mögliche Restversiegelung	0,0-	ha
max mögliche Versiegelung GE 3 und 4 (GRZ 0,8)	1,256	ha
- davon versiegelt	1,295	ha
mögliche Restversiegelung	0,0	ha
max mögliche Versiegelung MI (GRZ 0,4)	0,174	ha
- davon versiegelt	0,04	ha
mögliche Restversiegelung (Baufenster)	0,084	ha

Die detaillierte Flächenbilanz zeigt deutlich auf, daß die Grundstücke durch den Bestand und die versiegelten Flächen in Kombination mit der festgesetzten GRZ bereits voll ausgeschöpft sind. Die maximale Neuversiegelung im Geltungsbereich beträgt im Mischgebiet 840m² und im Gewerbegebiet 1 870m². Hier muß die geschotterte Fläche (1400m²) aus naturschutzfachlicher Sicht ebenfalls als bereits erfolgter Eingriff, der mit einer Vollversiegelung vergleichbar ist, gerechnet werden. Im Bereich der Erschließungsstraßen ist nur im südlichen Bereich (Richtung Regenrückhaltebecken) mit einer Verbreiterung des Feldweges zu rechnen (ca. 900m²). Die übrigen Erschließungsstraßen sind optimal ausgebaut, so daß zum Beispiel im Bereich der Seestraße die Gehölze auf der Böschung zum Erhalt und zum Grundstück des Gewerbegebietes 3 zusätzliche Stellplätze geplant werden können.

Durch die Aufnahme von geschlossenen Pflanzstreifen, Einzelbaumpflanzungen sowie verschiedener grünordnerischer Maßnahmen in die Festsetzungen, die bisher nicht Bestandteil einer Planung in diesem Gebiet waren, beabsichtigt die Stadt Schotten den geringen, durch die Überplanung des Bestandes verursachten Eingriff, zu kompensieren.

8. Bodenordnung, Baugrundbeschreibung

Geplant sind geringfügige Änderungen der Grundstücksgrenzen in Teilbereichen gegenüber dem heutigen Bestand, die durch privatrechtliche Verträge gesichert sind.

9. Denkmalschutz und Altlasten

Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, 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.

ZAV

Dem Verband liegen keine Hinweise über das Vorhandensein von Alttablagerungen bzw. Altstandorten im Plangebiet vor.

Der Stadt Schotten liegen ebenfalls keine Erkenntnisse und Hinweise über Altlasten und Altstandorte vor.

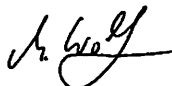
10. Kosten

Der Stadt Schotten entstehen voraussichtlich geringfügige Kosten bei folgenden Maßnahmen:

- ⇒ Ausbau Ver- und Entsorgung
- ⇒ Ausbau der südlichen Erschließungsstraße

Verfahrensstand: Satzung 04/2000

Schotten und Linden, April 2000



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

Bgsee10.doc

Stadt Schotten, Kernstadt
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Seestraße“

Inhalt

- 1. Gesetzliche Grundlagen**
- 2. Das Plangebiet**
 - 2.1 Lage, Größe, Nutzung**
 - 2.2 Landschaftsplanerische Vorgaben und Informationen**
- 3. Bestandsaufnahme**
- 4. Ökologische Bewertung**
 - 4.1 Vegetation**
 - 4.2 Faunistisches Potential**
 - 4.3 Boden, Klima, Wasserhaushalt**
 - 4.4 Orts- und Landschaftsbild**
- 5. Planung und Eingriffsbewertung**
 - 5.1 Eingriffsrelevante Planungsvorgaben**
 - 5.2 Eingriffsbewertung und -minimierung**
 - 5.2.1 Arten- und Biotopschutz**
 - 5.2.2 Boden, Klima, Wasserhaushalt**
 - 5.2.3 Landschaftsbild und Erholungseignung**
- 6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

1. Gesetzliche Grundlagen

Das novellierte Hessische Naturschutzgesetz i.d.F. vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775) konkretisiert in § 3 die inhaltlichen Vorgaben an die Landschaftspläne und schreibt bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Übernahme geeigneter Ziele und Maßnahmen verbindlich vor. § 3 (4) HENatG verzichtet auf eine begriffliche Definition zu Form und Inhalt der nach § 8a (1) BNatSchG gebotenen Kompensationsplanung auf Ebene des Bebauungsplans. Das Gebot des § 1 (6) BauGB zur gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander erfordert jedoch, ungeachtet begrifflicher Fragen, eine umfassende Zusammenstellung des naturschutzfachlichen Abwägungsmaterials.

Dieses umfaßt neben der inhaltlichen Ausgestaltung von Zielen und Maßnahmen der Landschaftsplanung insbesondere die Darstellung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie für die Planung bedeutsamer Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Bestandteilen des Naturhaushaltes (§ 3 (3) HENatG). Das Vermeidungs- und Ausgleichsgebot des § 8 (2) Satz 1 BNatSchG bedingt zudem eine fachliche Auseinandersetzung mit den aufgrund der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der

einzelnen Schutzgüter sowie eine Bewertung und Bilanzierung von Art und Umfang vorgesehener Kompensationsmaßnahmen.

Mit in Kraft treten des Baugesetzbuches zum 01.01.1998 wird das Verhältnis von naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zur Bauleitplanung neu geregelt. Umweltschützende Maßnahmen und Verfahren sind darin zusammengefaßt. Die Verantwortung für eine umweltverträgliche, ökologische Planung liegt bei der Gemeinde und wird durch die Integration umweltbezogener Belange in die Bauleitplanung als der rechtlich maßgeblichen Planung auf örtlicher Ebene erreicht. Die nachfolgenden Ausführungen sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (5) Satz 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 (6) BauGB einzustellen.

2. Das Plangebiet

2.1 Lage, Größe und Nutzung

Das Untersuchungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Schotten in Richtung Niddatal Sperre. Es nimmt eine Fläche von rd. 3,6 ha ein. Das Plangebiet wird im Norden und Osten von Siedlungsfläche begrenzt. Westlich entlang der Vogelsbergstraße (B455) befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet, südlich davon, im Bereich der Niddaau ist Grünland. Die südliche Grenze, des Untersuchungsgebiets wird durch die Nidda gebildet.

Das Plangebiet unterliegt bereits einer gewerblichen Nutzung. Innerhalb des Gewerbegebietes befinden sich zwei Wohnhäuser. Am westlichen Rand ist ein Regenrückhaltebecken.

2.2 Landschaftsplanerische Vorgaben und Informationen

Im Regionalen Raumordnungsplan von Mittelhessen (RROP 1995) ist das Plangebiet als *Gewerbegebiet (Bestand)* ausgewiesen. Die angrenzenden Bereiche, südlich der Nidda sind als *Bereiche für den besonderen Schutz der Natur* dargestellt.

Schotten liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Vogelsberg - Hessischer Spessart. Ausnahmen werden durch die Festsetzung der Innenabgrenzung festgelegt. Hierzu zählen die bestehenden Siedlungsflächen. Somit ist für das Plangebiet keine Befreiung notwendig. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schotten von 1998 weist für diesen Bereich *Gewerbegebiet* aus. Im Landschaftsplan der Stadt Schotten wird für diesen Bereich hingewiesen, daß er in der Gewässerniederung der Nidda liegt und heute gem. § 1 HENatG zu den zu schützenden Bereichen gehört.

3. Bestandsaufnahme

Naturräumliche Einheit: Westlicher Hoher Vogelsberg

Höhe über NN: 290 m

Exposition: Südost (flache bis leicht südostexponierte Hanglage)

Geologie und Böden: Grundwasserbeeinflusster Auenboden auf angeschwemmten Abtragungsmaterial (Schutt, Sand und Lehm)

Nutzung: Gewerbe, Wohnen, Kläranlage

Umgebende Nutzung/Struktur: Gewerbe, Wohnen, Grünland

Flächenbezeichnung: "Seestraße und Danielswiesen"

Die Bestandsaufnahme erfolgte bereits im August 1998. Eine zweite Begehung im Juni 1999 ergab keine Veränderungen hinsichtlich der Bebauung und Nutzung des Geländes. Lediglich die Neuanpflanzungen und Ansaaten waren besser entwickelt.

Dominiert wird das Plangebiet von den Funktionsgebäuden auf dem Grundstück der Seestraße 16. Wie die übrigen Gebäude des Plangebietes mit gewerblicher Nutzung weisen sie keine Besonderheiten auf. Sie sind in einfacher Betonbauweise mit Flachdächern errichtet. Große Teile des Betriebsgeländes sind mit Asphalt wasserundurchlässig befestigt, ebenso wie das Gelände Seestraße 26. Einen weniger großen Versiegelungsgrad weisen die übrigen Firmengelände auf, die ihre Stell- und Lagerflächen mit Schotter befestigt haben.

Kleinflächig sind innerhalb des Gewerbegebietes artenarme Zierrasen vorhanden, die einer hohen Mahdfrequenz unterliegen. Die Zierrasen des Plangebietes sind als Scherrasen ausgebildet. Sie entstehen durch 10-25-malige Mahd pro Jahr. Nur wenige schnitttolerante Arten des Grünlandes überdauern hier. Dies sind z.B. Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*), Kriechender Klee (*Trifolium repens*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Breitwegerich (*Plantago major*). Die Anpflanzungen bestehen häufig aus Ziergehölzen und Koniferen.

Kleine Flächen, meist in den Randbereichen der Firmengelände, sind als Frischwiese ausgebildet. Die Bestände werden von nur wenigen Pflanzenarten ausgebildet. Zu finden waren:

Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Wiesen-Lieschgras	<i>Phleum pratense</i>
Kammgras	<i>Cynosurus cristatus</i>
Wollige Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>
Aufrechte Trespe	<i>Bromus erectus</i>
Knäulgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Wiesenklee	<i>Trifolium pratense</i>
Wiesen Platterbse	<i>Lathyrus pratensis</i>
Acker-Schachtelhalm	<i>Equisetum arvense</i>
Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>
Vogelwicke	<i>Vicia cracca</i>

Zur Straße hin finden sich häufig Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*). Insgesamt sind die Bestände aufgrund Überformung und Artenarmut als Rumpfgesellschaft in der Ordnung Arrhenatheretalia anzusehen.

Im Bereich der Kläranlage ist der Grünlandbestand ebenfalls artenarm. Am Rand der Klärgrube befindet sich eine kleinflächige Pestwurzflur (*Petasites hybridus*). Die angrenzende lichte Heckenstrukturen besteht aus Spitzahorn (*Acer platanoides*), Kirsche (*Prunus avium*), Hasel (*Corylus avellana*) und Fichte (*Picea abies*). Im Unterwuchs sind Kerbel (*Anthriscus sylvestris*) Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*) und Taubenkropf (*Silene vulgaris*) zu finden. Der schmale Grünstreifen unterliegt einer regelmäßigen Mahd, da er zur Straßenparzelle gehört.

Die Freiflächen der Wohnhäuser sind überwiegend als Zierrasen mit Ziergehölzen gestaltet. Eine kleine Fläche des Grundstücks Seestr. 28 wird als Grabgarten genutzt. Durch regelmäßige Pflege ist auf dieser Flächen nur mit wenigen Pflanzenarten zu rechnen. Auf dem Grundstück Seestr. 16, am östlichen Rand des Plangebietes, befindet sich ein Folienteich. Da das Grundstück nur schwer einsehbar war, konnte hier lediglich der Rohrkolben (*Typha latifolia*) beobachtet werden.

Die Flussparzelle der Nidda gehört nicht mehr zum Plangebiet. Das Ufer ist mit Laubgehölzen bestanden. Im nördlichen Abschnitt, bestehend aus Weidenarten (*Salix spec.*) und Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), mit Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Rohrglanzgras (*Typhoies arundinacea*), Brennessel (*Urtica dioica*) und Knoblauchsrauke (*Alitaria petiolata*) im Unterwuchs, findet sich im westlichen Teil meist junge Eschenanpflanzungen (*Fraxinus excelsior*) und Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) als feuchte angepasste Art.

Das Gehölz entlang der Vogelsbergstraße befindet sich zum größten Teil außerhalb des Plangebietes auf der Straßenparzelle.

4. Ökologische Bewertung

4.1 Vegetation

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten keine gefährdeten oder seltenen Pflanzenarten beobachtet werden. Die Grünlandbestände innerhalb des Untersuchungsgebietes sind aufgrund ihrer Artenarmut und dem Vorkommen von schnittunempfindlichen Arten wie Deutsches Weidelgras eher als geringwertig anzusehen. Gleiches gilt für die Rasenflächen. Die Laubgehölze des Plangebietes weisen keine Besonderheiten auf, sie tragen aber zur Strukturierung des Gebietes bei und sind deshalb zu erhalten.

4.2 Faunistisches Potential

Gärten mit Rasenflächen und Zierbeeten weisen ein relativ geringes Habitatangebot auf. Aufgrund fehlender Schichtung und Blütenarmut sowie häufige Mahdfrequenz sind sie für die Besiedelung von Insekten nur bedingt geeignet. Demzufolge bieten sie auch nur wenigen Vogelarten einen Lebensraum.

Grabgärten weisen demgegenüber ein vergleichsweise großes Nektar- und Futterangebot auf und können daher für Insekten und Vögel einen, wenn auch kleindimensionierten, Teillebensraum bieten. Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist die Fläche unbedeutend.

Die Bäume und Sträucher des Untersuchungsgebietes schaffen für Bodenlebewesen ein günstiges Kleinklima. Darüber hinaus bieten sie vielen Kleinvogelarten und Kleinsäugetern Verstecke, Schlupfwinkel und Nistplätze. Die Laub- und Obstbäume dienen vielen Vögeln als Sing- und Ansitzwarte.

Insgesamt kann der kleinräumigen Wechsel zwischen Zierflächen und Freiflächen mit Gehölzen und kleinflächigen Grünlandbeständen einer reichen Insektenfauna Lebensraum bieten, die wiederum verschiedenen Vögeln der halboffenen Gebiete als Nahrung dienen. Aufgrund der gewerblichen Nutzung und die dadurch bedingten andauernden anthropogenen Störungen sind in dem Gebiet selber meist Ubiquisten wie Amsel, Meisen- und Finkenarten zu finden.

4.3 Boden, Klima Wasserhaushalt

Aufgrund von Vollversiegelung und Befestigung mit Schotter ist in großen Bereichen die natürliche Bodenfunktion nicht mehr gegeben. Darüber hinaus sind auch die übrigen Bereiche durch Zierrasen anthropogen überformt. Durch den Bau der Gebäude, die Erschließung des Gebietes und die Gestaltung der Freiflächen ist der Boden öfters umgelagert und verdichtet worden. Hinzu kommt, daß die Böden einen hohen Lehmanteil aufweisen, so daß die Fähigkeit zur Grundwasserneubildung als gering einzustufen ist.

4.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird im wesentlichen durch das Plangebiet selber sowie das im Westen angrenzende Gewerbegebiet geprägt. Die östlich liegenden sensiblen Bereiche werden durch die Nidda mit ihren Ufergehölzen vom Gewerbegebiet getrennt.

5. Planung und Eingriffsbewertung

5.1 Eingriffsrelevante Planungsvorhaben

Für das Untersuchungsgebiet ist derzeit eine Ausweisung als Gewerbegebiet mit einer max. möglich zu versiegelnden Fläche von 20.730 m² vorgesehen. Der Planung stellt eine Bestandsüberplanung dar. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über bestehende Straßen.

5.2 Eingriffsbewertung und -minimierung

5.2.1 Flora und Fauna

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes ist eine geringe Eingriffswirkung gegeben, da sich die Ausweisung auf eine Bestandsüberplanung beschränkt. Neuversiegelung wird im wesentlichen auf bereits versiegelten bzw. mit Schotter befestigten Lagerflächen ermöglicht. Die bestehenden Heckenstrukturen sowie die Laub- und Obstbäume sind zum Erhalt fest gesetzt. Entlang der Erschließungsstraßen, sowie auf notwendigen Parkplätzen sind zusätzlich Laubbäume anzupflanzen. Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind auf einheimische und standortgerechte Arten zu beschränken.

5.2.1 Boden, Klima, Wasserhaushalt

Die Bestandsüberplanung ist mit einer vernachlässigbaren Eingriffswirkung verbunden. Die Neuversiegelung im Plangebiet beschränkt sich wie oben beschrieben auf bereits befestigte Flächen. Grundsätzlich sind durch Versiegelung entstandene Eingriffe in den Boden nicht auszugleichen, sie sind aber durch den bereits bestehenden Eingriff in den Boden als gering zu bewerten.

Durch eine wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Wegen kann der Eingriff minimiert werden. Ferner ist eine Brauchwassernutzung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers vorzusehen.

Einer Aufheizung des Geländes wird durch das Anpflanzen der Bäume entlang der Erschließungsstraßen und Parkplätzen reduziert. Eine extensive Dachbegrünung kann dem ebenso entgegenwirken.

5.2.3 Landschaftsbild

Durch die Bestandsüberplanung innerhalb der Ortslage ergeben sich nur geringe Veränderungen hinsichtlich des Landschaftsbildes. Durch geeignete Festsetzungen kann auf die Gestaltung der Dächer und Fassaden hin gewirkt werden, um ein optimale Einpassung

zu erreichen Nach Süden hin, zu den sensiblen Bereich entlang der Nidda hin, sind zusätzlich zu den vorhandenen Ufergehölzen weitere Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen.

6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachfolgende Tabelle zeigt eine Gegenüberstellung der maximal möglichen überbaubaren Fläche mit den bereits versiegelten Flächen. Durch die Bestandsüberplanung bereitet der Bebauungsplan eine Neuversiegelung von insgesamt 1.710 m² vor, die auszugleichen sind. Dabei wird die Bebauung einer bereits versiegelten Fläche, aus naturschutzfachlicher Sicht werden hier auch die geschotterten Lagerflächen gerechnet, nicht als Eingriff gewertet.

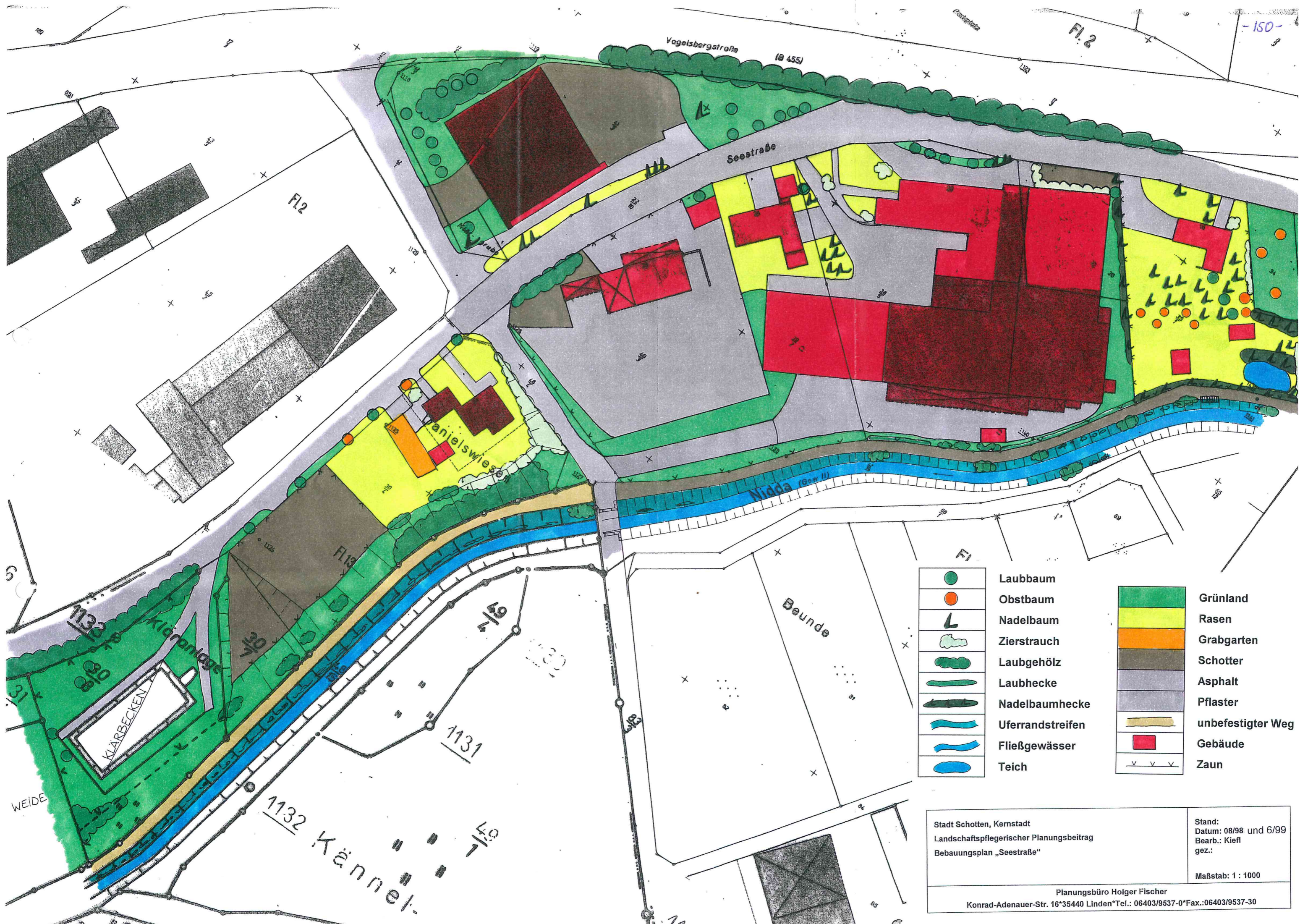
Gebiet	Fläche, gesamt (m ²)	Überbaubare Fläche (m ²) gem. GRZ	Versiegelte u. geschotterte Fläche gesamt (m ²)	Noch mögl. zusätzliche Versiegelungsfläche (1)
1	5.400	4.320	1.800	870
2	4.800	3.840	3.000	0
3 und 4	15.700	12.560	12.950	0
Mischgebiet	2.900	1.740	400	840
	28.800	22.460	18.150	1.710

(1) Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan (Grünflächen, Baufenster) ist keine höhere Versiegelung möglich.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können den Eingriff nicht vollständig kompensieren. Der Eingriff beschränkt sich aber auf ca. 1710 m² mögliche Neuversiegelung für Bebauung sowie ca. 900 m² für die Verbreiterung des Feldweges in Richtung Regenrückhaltebecken.

Schotten und Linden, Juni 1999

Dipl. Geogr. Annemarie Kiefl



- Laubbaum
- Obstbaum
- Nadelbaum
- Zierstrauch
- Laubgehölz
- Laubhecke
- Nadelbaumhecke
- Uferandstreifen
- Fließgewässer
- Teich

- Grünland
- Rasen
- Grabgarten
- Schotter
- Asphalt
- Pflaster
- unbefestigter Weg
- Gebäude
- Zaun

Stadt Schotten, Kernstadt
 Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag
 Bebauungsplan „Seestraße“

Stand:
 Datum: 08/98 und 6/99
 Bearb.: Kiefl
 gez.:

Maßstab: 1 : 1000

Planungsbüro Holger Fischer
 Konrad-Adenauer-Str. 16*35440 Linden*Tel.: 06403/9537-0*Fax.:06403/9537-30