

Bauleitplanung der Stadt Schotten

Kernstadt



Begründung zum

## **Bebauungsplan „Stirn“**

Verfahrensstand: Satzung 02/2003

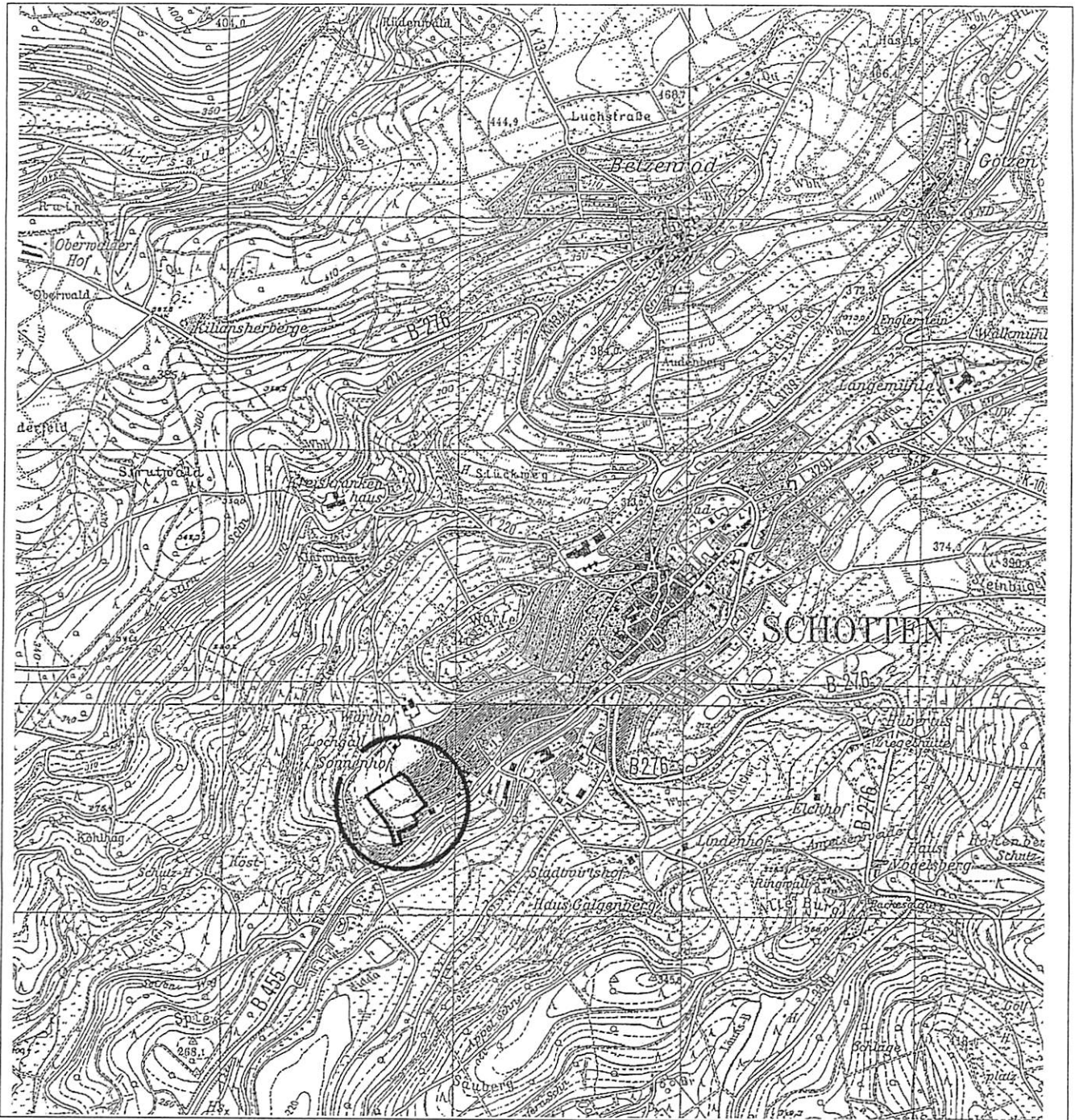
---

**Planungsbüro Holger Fischer**  
Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden  
Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30  
[mwolf@fischer-plan.de](mailto:mwolf@fischer-plan.de)  
internet: [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

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

| Inhalt:  | Seite |
|--|-------|
| Übersichtskarte Plangebiet .....   | 3     |
| 1. Vorbemerkungen .....  | 3     |
| 1.1 Veranlassung und Planziel .....  | 3     |
| 1.2 Verfahrensstand .....  | 4     |
| 1.3 Lage und Größe des Plangebietes.....                                       | 4     |
| 1.4 Regionalplan 2001.....   | 4     |
| 1.5 Flächennutzungsplan .....  | 5     |
| 1.6 Gesamtlandschaftsplan .....  | 5     |
| 2. Ziele des Bebauungsplanes .....   | 5     |
| 3. Inhalt und Festsetzungen .....  | 7     |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung .....  | 8     |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....                               | 8     |
| 3.3 Gestaltungsvorgaben und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet ..... | 8     |
| 3.4 Kompensationsmaßnahmen .....   | 9     |
| 3.5 Sonstiges .....  | 9     |
| 4. Landschaftspflege und Naturschutz .....                                     | 10    |
| 4.1 Zuordnung .....  | 10    |
| 4.1 UVP .....  | 11    |
| 5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....                                | 12    |
| 5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen .....               | 12    |
| 5.2 Abwasserbeseitigung .....  | 12    |
| 5.3 Abflussregelung .....  | 13    |
| 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....                                     | 15    |
| 7. Flächenbilanz .....   | 17    |
| 8. Bodenordnung .....  | 18    |
| 9. Denkmalschutz .....   | 19    |
| 10. Kosten .....   | 19    |
| Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag .....                                 | 20    |
| Ausgleichsmaßnahmen Am Galgenberg .....  | 29    |
| Anhang: Untersuchung Erschließungsvarianten für das Baugebiet                  |       |

### Übersichtskarte des Plangebietes



ohne Maßstab, genordet

### 1. Vorbemerkungen

#### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Schotten hat für die Kernstadt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stirn“ beschlossen, um auch künftig ausreichend Bauland für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das mittlerweile fast vollständig bebaute Baugebiet *Zum alten Feld*. Um auch künftig der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung bzw. von auswärtigen Interessenten (Zuwanderung) gerecht zu werden, sieht die Stadt Schotten nun

die Ausweisung des neuen Baugebietes „Stirn“ im Südwesten der Kernstadt vor. Das Baugebiet ist bereits über den wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und stellt die Fortsetzung der Siedlungsentwicklung im Bereich *Lessing-* und *Schillerstraße* dar. Aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplanes sowie einer gezielten Bodenbevorratung in diesem Bereich bietet sich eine weitere Siedlungsentwicklung im Südwesten der Kernstadt an.

Im Vorfeld zum Vorentwurf sind 4 städtebauliche Varianten erarbeitet und in den städtischen Gremien diskutiert worden. Der vorliegende Vorentwurf ist das Ergebnis dieser Variantendiskussion. Planziel ist die Ausweisung eines Allg. Wohngebietes mit ca. 31 neuen Bauplätzen sowie die Überplanung von 2 Grünflächen Zweckbestimmung Wohnungsnahe Hausgärten. Neben der Ausweisung von Bauflächen werden im Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, um den Übergang des Ortsrandes in den Außenbereich aus landschaftspflegerischer Sicht harmonisch zu gestalten. Die geplante Erschließung orientiert sich an den bestehenden Feldwegeverbindungen und innerörtlichen Straßen und setzt diese nach Südwesten hin fort, so dass mit einem minimalen Erschließungsaufwand und unter Berücksichtigung der Topographie das Plangebiet optimal für eine bauliche Nutzung städtebaulich entwickelt werden kann.

## 1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB: 15.02.2001

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB: Bürgerversammlung am 07. März 2002

Trägerbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB: Anschreiben vom 14.02.2002, Frist 22.03.2002

Offenlage gemäß § 3(2) BauGB: 21.10.2002 – 22.11.2002, Bekanntmachung 12.10.2002\*

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB: 27.02.2003

\*Die Bekanntmachungen erfolgten im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau.

## 1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Größe: 3,165 ha (ohne externen Ausgleich)

Lage: Südwestlicher Ortsrand der Kernstadt Schotten

Flur 17 - Flurstücke 173, 164 tlw., 159 tlw., 172 tlw., 174/6, 174/7, 174/8, 174/9, 158/1 tlw,

Flurbezeichnung: *Stirn*

Exposition: Die Fläche fällt nach Süd / Südwesten bzw. Südosten ab.

Nutzung: Acker, Grünland, Gartenfläche, Feldwege.

Geplante Ausweisung: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), ca. 31 Bauplätze in einer Größenordnung zwischen 700m<sup>2</sup>-950m<sup>2</sup>, geplante Wohneinheiten 31-45.

## 1.4 Regionalplan 2001

Der Regionalplan Mittelhessen 2001 weist das Baugebiet als Siedlungsbereich-Zuwachs (B 5.1-2) aus. Der Bebauungsplan steht somit den Zielvorstellungen des Regionalplanes nicht entgegen und ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

## 1.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schotten weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als geplante Siedlungsfläche (Wohnbauflächen i.S.d. § 1(1)1 BauNVO) aus. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 1.6 Gesamtlandschaftsplan

Die Aussagen des Gesamtlandschaftsplanes sind aus dem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen, der Teil der Begründung ist.

## 2. Ziele des Bebauungsplanes

Im Vorfeld des Bebauungsplanes sind 4 verschiedene Erschließungsvarianten für das Gebiet ausgearbeitet worden. Folgende Möglichkeiten der Erschließung wurden diskutiert:

- a) Fortsetzung der bisherigen Erschließungsachsen mit Querverbindung (Ringerschließung)
- b) Versetzte Verlauf der bisherigen Erschließungsachsen, wobei die Grundstückszuschnitte konsequent nach Süden ausgerichtet und der Topographie angepasst wurden.
- c) Fortsetzung der bisherigen Erschließungsachsen mit Wendehammer, kein Querverbindung.
- d) Fortsetzung der bisherigen Erschließungsachsen mit Wendehammer und Querverbindung.

Das Ergebnis dieser umfangreichen Variantendiskussion sieht die Ausweisung einer Ringerschließung (Variante a) vor, so dass eine optimale bauliche Ausnutzung der Fläche bei geringstem Erschließungsaufwand gewährleistet wird. Eine mit leichten Einschränkungen verbundene Südausrichtung der Grundstücke und Gebäude ist ebenfalls möglich. Somit werden die Vorgaben der §§ 1 Abs.5 (Berücksichtigung allg. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Förderung kostensparenden Bauens, Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung und Vorgaben für erneuerbarer Energien etc.) und 1a Abs.1 BauGB (Berücksichtigung von umweltschützenden Belangen) für die Planaufstellung zu Grunde gelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage im Bereich *Lessingstraße* und *Schillerstraße* an. Für die Erschließung des Plangebietes sind daher beide Anliegerstraßen als Ausgangspunkt herangezogen worden. Darüber hinaus werden folgende städtebauliche Vorgaben und Parameter begründend aufgeführt:

1. Geringst möglicher Erschließungsaufwand unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie,
2. Unterschiedliche Größen der geplanten Baugrundstücke für eine sozialgerechte Bodennutzung,
3. Ausrichtung der Grundstücke nach Süden, um sonnenoptimiertes Bauen (Niedrig- und Passivhaus) zu ermöglichen,
4. Ökologische Gesichtspunkte zur Sicherung der Freiraum- und Wohnqualität im Plangebiet selbst (Ein- und Durchgrünung),
5. Gestalterische Vorgaben für das geplante Baugebiet, um einen harmonischen Übergang zum östlich angrenzenden Bestand der Ortslage zu sichern.

Die geplante Straßenführung orientiert sich an den bisherigen Achsen der lw. Hauptwirtschaftsweg sowie der bestehenden Straßen *Schiller-* und *Lessingstraße*, die von Südwesten nach Nordosten hin verlaufen. Gleichzeitig können durch zwei kleine Stichwege zusätzliche Bauflächen im Süden und Norden des Baugebietes erschlossen werden. Zum Entwurf hin wird die derzeit vorgesehene Erschließungsplanung auf die künftige Ver- und Entsorgung des Gebietes überprüft und evtl. erforderliche Änderungen, bedingt durch erschließungs- und infrastrukturelle Vorgaben, möglichst frühzeitig im Bebauungsplan berücksichtigt. Der bisher mittig durchs Plangebiet verlaufende lw. Wirtschaftsweg wird nach Nordwesten verlagert, so dass künftig die lw. Betriebsfahrzeuge nördlich und westlich des Plangebietes die lw. Nutzflächen erreichen können. Im Plangebiet selbst besteht somit keine Notwendigkeit mehr, Verbindungen für lw. Fahrzeuge zum Außenbereich vorzusehen.

Zwischen der Ringerschließung in der Mitte des Plangebietes sowie der zwei Bauflächen im Süden wird eine Stichstraße mit Wendeanlage und ein Fußweg (3m Breite) vorgesehen, der neben der fußläufigen Verbindung in den Außenbereich auch aus infrastrukturellen Gründen in der Planung ausgewiesen werden muss (künftige Kanaltrasse). Auch im Osten des Plangebietes wird sowohl nach Norden wie auch nach Süden hin eine fußläufige Verbindung vorgesehen, um den Bewohnern einen Verbindungsweg in den Außenbereich zu schaffen. Im Bereich des Fußweges liegen darüber hinaus Leitungen der OVAG. Der südöstliche Fußweg wird gemäß der Ausweisung der heutigen Parzellenbreite ausgewiesen, da er gleichzeitig als Notzufahrt für den südlich darunter liegenden Betrieb vorgehalten wird. Die Erschließungsstraße im Baugebiet selbst soll künftig verkehrsberuhigt als Anliegerstraße ausgebaut werden.

Zum Entwurf wurden verschiedene alternative Erschließungsvarianten für die Anbindung des Gebietes an das örtliche Verkehrsnetz untersucht. Das Ergebnis, das im Anhang zu finden ist, bestätigt die bisher geplante Anbindung über die vorhandenen Straßen *Schiller-* und *Lessingstraße*, so dass die Stadt Schotten an dieser Variante aus Gründen des Gemeinwohls (Wirtschaftlichkeit, Umweltbelange) festhält.

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet mit der Ausweisung von ca. 31 neuen Bauplätzen sowie zweier wohnungsnaher Hausgärten (Bestandsüberplanung). In Kombination mit den geplanten Erschließungsstraßen orientiert sich die Lage der Grundstücke an die bisherige Siedlungsstruktur im Bereich *Schillerstraße* und *Lessingstraße*. Die Grundstücke sind dabei in der Längsachse primär in Südost / Nordwest-Richtung ausgerichtet.

Ausgehend von der Topographie und der geplanten Erschließungsstraße sind auch die künftigen Baugrundstücke/-fenster (überbaubare Flächen i.S. des § 23(1) und (3) BauNVO) hangparallel angeordnet, um die Hangneigung und Nordwest / Südostausrichtung der Grundstücke für ein sonnenoptimiertes Bauen in diesem Bereich zu nutzen. Somit sind die Voraussetzungen zur Errichtung eines Niedrigenergie- bzw. Passivhauses sowie einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch die Vorgaben des Bebauungsplanes gegeben. Neben den möglichen Energieeinsparungen (Reduzierung des Heizwärmebedarfs durch solar und energetisch optimierter Stadtplanung) stehen wohnqualitative und gesundheitliche Aspekte im Vordergrund, die dadurch deutlich erhöht werden können. Verwiesen sei auf die umfangreiche Literatur zu diesem Thema.

Aufgrund der solar und energetisch optimierten Siedlungsentwicklung sowie einer eingeschränkten Sichtexposition des Plangebietes ist von der Festsetzung der Firstrichtungen für die Gebäude in den einzelnen Bauabschnitten abgesehen worden. Da die Grundstücke von der Topographie her nicht einheitlich ausgerichtet sind, geht die Stadt Schotten davon aus, dass sich die bisherige Siedlungsentwicklung und Gebäudestellungen im Bereich *Lessingstraße* und *Schillerstraße* auch im neuen Baugebiet fortsetzt. Die Homogenität des bisherigen Orts- und Landschaftsbildes dürfte somit gewahrt bleiben. Prinzipiell sind die Gebäude im Norden bzw. im oberen Bereich der Grundstücke zu errichten, damit die südlich gelegenen Flächen für die Freiraumnutzung offen ste-

hen. Um neben der Erschließung und Bebauung ein ansprechendes gestalterisches Ortsbild zu erzielen, sind zwischen den einzelnen Baureihen hangparallele Durchgrünungsabschnitte vorgesehen, die eine Integration der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild bewirken.

Die Ausrichtung des Gebäudes kann somit trauf- oder giebelständig zur Straße erfolgen. Auch Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Vorgaben orientieren sich unter anderem an dem östlich angrenzenden Bestand, um somit künftig im neuen Baugebiet ein charakteristisches und homogenes Gesamtortsbild für die südliche Kernstadt zu erhalten.

Im Baugebiet selbst ist eine wesentliche Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung nicht vorgenommen worden, da die mehrheitliche Ausnutzung der Grundstücke bzw. die Zahl der Vollgeschosse im Bereich der angrenzenden Ortslage durch eine 1 bis 1 1/2-geschossige Wohnbebauung geprägt wird. Grundsätzlich ist die Errichtung eines Vollgeschosses im Bereich des gesamten Baugebietes vorgesehen, wobei sich die festgesetzte Traufhöhe an der jeweiligen Erschließungsstraße orientiert. Die Traufhöhe wurde für die oberhalb der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke höher angesetzt als bei den talseitigen Grundstücken, um somit eine der Topographie angepassten harmonischen Gebäudehöhenentwicklung zu erzielen. Extreme Ausreißer können somit vermieden und die Homogenität des Ortsbildes bewahrt werden. Im Rahmen der zum Entwurf durchgeführten Erschließungsplanung müssen auch entsprechende Höhennivellierungen vorgenommen werden, um die Umsetzung und Einhaltung der festgesetzten Traufhöhen abschließend zu prüfen. Je nach Höhenunterschied auf den einzelnen Grundstücken können bei Teilausbau des Kellergeschosses, das nicht die Vollgeschossdefinition gemäß HBO erfüllt, Souterrainwohnungen eingerichtet werden. Der Ausbau des Dachgeschosses ist ebenfalls unter Berücksichtigung der Vollgeschossdefinition möglich. Darüber hinaus wurden im zentralen Bereich die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, während in den westlichen Randbereichen ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Durch diese mögliche unterschiedliche Nutzungsdichte kann ein harmonischer Übergang des Ortsrandes in den Außenbereich geschaffen werden. Die Ausnutzung der Baugrundstücke sind zum einen durch die vorgegebene Grundflächenzahl (0,3 GRZ) sowie der Vorgabe der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück selbst geregelt. In Verbindung mit § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) sowie der geplanten Größe der künftigen Baugrundstücke ist eine Bebauung unter Gesichtspunkten der Eingriffsminimierung und Freiflächen- bzw. Wohnumfeldqualität vorgesehen.

Die Stadt Schotten hat gemäß den textlichen Festsetzungen unter 3 (Bauverordnungsrechtliche Festsetzungen, Orts- und Gestaltungssatzung) die gestalterischen Vorgaben für das künftige Baugebiet vorgesehen. Die Vorgaben beziehen sich auf die Dachform und Dachneigung, aber auch Einfriedungen und die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sind über den Bebauungsplan geregelt. Diese Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt, die bisher konstante Baugebietsentwicklung in der Kernstadt Schotten fortzuführen und gestalterische Fehlentwicklungen am künftigen Ortsrand zu vermeiden.

### 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 und den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sind mittels Zeichnung, Planzeichen und textlichen Festsetzungen folgende Inhalte festgesetzt:

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Ausweisung (1.2.1.1) eines **Allgemeinen Wohngebietes (WA)** im Sinne § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Die unter Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden durch die textliche Festsetzung 2.1. Als Begründung wird aufgeführt, dass diese Nutzungen mit einem erhöhten Fahrzeugaufkommen verbunden sind, die das angrenzende Wohngebiet im Bereich Schillerstraße und Lessingstraße beeinträchtigen können.

Ausweisung (1.2.5.1) von **Grünflächen Zweckbestimmung Wohnungsnahe Hausgärten**, um den Bestand zu sichern und Flächen für die lokale Erholung und Freizeit zu sichern.

Ausweisung (1.2.5.2) einer **Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz**, um dem Bedarf an Erholungs-, Freizeit- und Spielflächen im Wohngebiet gerecht zu werden.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Festsetzung (1.2.2.1, 1.2.2.2) einer **Grund - und Geschossflächenzahl (GRZ 0,3 - GFZ 0,3)**, die in Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenze eine unverträgliche bauliche Verdichtung am Ortsrand verhindert und unter den Obergrenzen der BauNVO liegt (Eingriffsminimierung bzw. Sicherung der Freiflächen und Wohnqualität).

Festsetzung (1.2.2.3 und 1.2.2.4) von **(max.) I Vollgeschoss i.V.m. der Traufhöhe**, um eine unverträgliche Höhenentwicklung am künftigen Ortsrand zu verhindern. Als Vorgabe und Orientierung wird der heutige Ortsrand herangezogen.

Festsetzung (1.2.3.1) einer **offenen Bauweise im Allg. Wohngebiet**, um den bisherigen und östlich angrenzenden Siedlungscharakter zu bewahren. Die festgesetzte Bauweise setzt sich von der Bebauung in der Altortslage teilweise ab, da die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen an neu zu beplanende Grundstücke sich grundlegend geändert haben. Ein direkter städtebaulicher Bezug zur ehemals eher städtisch geprägten Ortslage ist durch das Gebiet nicht gegeben. Um hier entsprechende Akzente und Verbindungen zu setzen, sind unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Anlehnung an die Gebäude der Ortslage sowohl die Dachform, wie auch die Dachneigung festgesetzt.

### 3.3 Gestaltungsvorgaben und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet

Festsetzung (3.1.1 und 3.1.2) **Dachneigung und Dachform**, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im Ortskern aufzugreifen und zu bewahren sowie die gestalterischen Eckpfeiler des heutigen Ortsrand aufzugreifen. Festgesetzt werden im Allg. Wohngebiet Sattel-, Walm- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von 20-48°. Die Angabe der Dachneigung bezieht sich auf die entstehenden Hauptgebäude und gelten nicht für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO. Hier können die Dachneigungen auch unter 20° betragen, wobei Flachdächer begrünt werden müssen. Als Ausnahme definiert sind Flachdächer bei Carports, die aus statischen Gründen nicht begrünt werden müssen. Pultdächer



(auch versetzte) werden, obwohl sie eher für die Region untypisch sind, für zulässig erklärt, um die Errichtung von Niedrigenergie- und Passivhäuser zu ermöglichen. Begründend herangezogen werden die §§ 1 Abs.5 Satz1, Abs.5 Nr.1 und 7 BauGB.

Festsetzung (2.4.1) von Maßnahmen wie die **durchlässige Befestigung** von Garagenzufahrten und **Pkw-Stellplätzen** auf den Baugrundstücken, um den Eingriff in Natur und Landschaft (Boden- und Wasserhaushalt) zu minimieren.

Festsetzung (4.1) zur **Verwertung des Niederschlagswassers nicht begrünter Dachflächen**, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren (Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt). Das verbleibende überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser sollte dem Trennsystem, sofern es für den Bereich vorgesehen wird, zugeführt werden.

Festsetzung (1.2.6.2, 1.2.6.3, 2.4.2, 2.4.3 und 3.3.1) von **Anpflanzungen von Laubbäumen und -sträuchern**, um das Baugebiet einzugrünen und um die Qualität des Wohnumfeldes im künftigen Gebiet zu erhöhen. Zusätzlich sollen durch die Anpflanzungsmaßnahmen deutliche Akzente für das Orts- und Landschaftsbild geschaffen werden. Gemäß Festsetzung 2.4.2 gilt es mind. einen standortgerechten Laubbaum bzw. Obstbaum anzupflanzen.

Festsetzung (2.4.4) von **Anpflanzungen von Laubbäumen im Bereich der Erschließungsstraßen**, um das Baugebiet einzugrünen und um die Qualität des Wohnumfeldes im künftigen Gebiet zu erhöhen.

Festsetzung (3.3.1) einer **Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen**, um das Baugebiet einzugrünen und um die Qualität des Wohnumfeldes im künftigen Gebiet zu erhöhen.

Festsetzungen (3.2.1 und 3.2.2) zur **Eingrünung straßenseitiger und rückwärtiger Einfriedungen**, um die Durchgrünung im Plangebiet zu sichern bzw. den Freiraumcharakter innerhalb des Gebietes zu gewährleisten. Gleichzeitig kann ein landschaftsgerechter Übergang in den angrenzenden Außenbereich geschaffen werden, da Teilflächen den künftigen Ortsrand bilden und sichtexponiert liegen.

### 3.4 Kompensationsmaßnahmen

Festsetzung (2.5.1 und 2.5.2) von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**, die im und außerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesen werden. Im Gebiet werden die Strukturen entwickelt, extern soll eine deutliche ökologische Aufwertung in ausgeräumter Landschaft stattfinden. Die externen Flächen sind zum Entwurf mit in die Planung aufgenommen worden und bereits mit der UNB und der Forstbehörde abgestimmt (siehe auch Kapitel 4).

### 3.5 Sonstiges

Die **Baufenster und Abstände** der Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen sind vermaßt (1.2.8.1), um bei nachfolgenden Planungen Interpretationsfehler zu vermeiden.

Festsetzung (2.3), dass **Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen einen Mindestabstand von 5m zur Straße aufweisen, um den Straßenraum von parkenden Autos frei zu halten. Stellplätze (Stauräume) können somit vor den Garagen platziert werden, sodass innerhalb des Baufensters die Baukörper zum Liegen kommen. Als Ausnahme definiert sind bei in Wohnhäusern integrierte Garagen, bei denen

auf den Stauraum von 5m verzichtet werden kann, vorausgesetzt der Stauraum bzw. Stellplatz kann auf dem übrigen Grundstück nachgewiesen werden.

Ausweisung (1.2.4.3.2) von zusätzlichen **Landwirtschaftlichen Wegen**, um die Bewirtschaftung der südwestlich angrenzenden lw. Nutzflächen weiterhin zu gewährleisten.

#### 4. Landschaftspflege und Naturschutz

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Plangebiet differenziert betrachtet werden muss. Primäres Ziel der Planung sollte der Erhalt der vorhandenen und schützenswerten Biotopstrukturen sein. Im Plangebiet selbst kommen keine nach § 15d HENatG geschützten Lebensräume vor.

Im Bereich des Plangebietes verlaufen keine offene Grabenparzelle

Da die Eingriffe im Plangebiet nur zu einem Teil ausgeglichen werden können, hat die Stadt Schotten die Aufnahme einer weiteren externen Fläche für Kompensationsmaßnahmen beschlossen. Eine detaillierte Bilanzierung und Bewertung des Eingriffs und den daraus abzuleitenden Ausgleich erfolgt im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan, da in dieser Planungsphase der Eingriff abschließend bestimmt werden kann. Die Maßnahme wird in der Gemarkung Schotten im Bereich des Galgenberges vorgenommen. Entsprechende Abstimmungen mit den Fachbehörden sind bereits geführt worden.

##### 4.1 Zuordnung

Im Bebauungsplan können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Eine Zuordnung erfolgt über die textlichen Festsetzungen 2.5.ff und lautet wie folgt.

##### **Sammelausgleichsmaßnahmen (Fläche 1 und 2) für Eingriffe im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung**

Fläche 1: Gemarkung Schotten, Flur 17, Flst.158tlw.: Entwicklungsziel Ortsrandeingrünung

Maßnahmen:

- a) Anpflanzungen von Obstbäumen oder Laubbäumen 2. Ordnung gemäß Plankarte.
- b) Das Grünland ist 1-2xl jährlich zu mähen, das Schnittgut ist abzufahren Düngung ist unzulässig.

Die Flächen können im Rahmen der späteren Grundstücksumlegung auch den privaten Baugrundstücken zugeschlagen werden, wobei die Verpflichtung zur Einhaltung der Pflanz- und Pflegemaßnahmen per Vertrag geregelt werden sollte.

Fläche 2: Gemarkung Schotten, Flur 9, Flurstück 27tlw.: Entwicklungsziel Wachholderheide

Maßnahmen:

- a) Der Baumbestand ist zu fällen. Davon auszunehmen sind Kiefern mit einem Stammdurchmesser größer 30cm.
- b) Sträucher und Brombeeren sind zu entfernen. Davon auszunehmen ist die Heckenstruktur am westlichen Rand der Fläche.

- c) Entfernen von Laub- und Nadelstreu
- d) Förderung der Grünlandarten durch Aufbringen einer Heumulchsaat.
- e) Anpflanzen von Wachholderjungpflanzen. Pro Symbol sind 3-5 Jungpflanzen anzupflanzen und mit einem Markierungsstreifen zu kennzeichnen.
- f) Das Grünland ist 2x pro Jahr zu mähen und das Schnittgut zu entfernen. Alternativ kann eine Beweidung durch Schafe und Ziegen (keine Standweide) erfolgen, bei einer Nachmahd im Herbst.

**Sammelausgleichsmaßnahmen (Fläche 3) für Eingriffe im Allg. Wohngebiet**

Fläche 3: Gemarkung Schotten, Flur 9, Flurstück 27tlw.: Entwicklungsziel Wachholderheide

Maßnahmen:

- a) Der Baumbestand ist zu fällen. Davon auszunehmen sind Kiefern mit einem Stammdurchmesser größer 30cm.
- b) Sträucher und Brombeeren sind zu entfernen. Davon auszunehmen ist die Heckenstruktur am westlichen Rand der Fläche.
- c) Entfernen von Laub- und Nadelstreu
- d) Förderung der Grünlandarten durch Aufbringen einer Heumulchsaat.
- e) Anpflanzen von Wachholderjungpflanzen. Pro Symbol sind 3-5 Jungpflanzen anzupflanzen und mit einem Markierungsstreifen zu kennzeichnen.
- f) Das Grünland ist 2x pro Jahr zu mähen und das Schnittgut zu entfernen. Alternativ kann eine Beweidung durch Schafe und Ziegen (keine Standweide) erfolgen, bei einer Nachmahd im Herbst.

Die differenzierten Pflegemaßnahmen werden im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag aufgeführt.

Durch die Zuordnung auf Ebene des Bebauungsplanes ist die rechtliche Voraussetzung für die Anwendung der § 135a-c BauGB gegeben. 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:

Der bei der Grünpflege der Ausgleichsflächen anfallende Grasschnitt sollte landwirtschaftlich verwertet werden. Baum- und Heckenschnitt eignet sich zu Pflanzenabfall-Kompostierung.

#### 4.2 UVP

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

Der Bebauungsplan „Stirn“ erfüllt **nicht** die in der Anlage 1 zum UVPG n. F. genannten Merkmale, **somit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.**

## 5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

### 5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

#### *Bedarfsermittlung:*

Geplant ist die Ausweisung von 31 Bauplätzen im Allgemeinen Wohngebiet, auf den bei optimaler Ausnutzung der Vollgeschosse voraussichtlich im Schnitt 1-2 Wohneinheiten je Grundstück geschaffen werden können.

#### *Deckungsnachweis:*

Die Wasserversorgung für das Baugebiet wird derzeit überprüft. Die Stadt Schotten geht jedoch von einer ausreichenden Wasserversorgung für das Baugebiet aus. Auch die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkret geprüft und eventuelle Maßnahmen zur Sicherstellung (Zisterne, Feuerlöschteich o.ä.) seitens der Stadt eingeleitet bzw. über die Bauleitplanung geordnet und sichergestellt.

#### *Spar- und Substitutionsnachweis:*

Siehe textliche Festsetzung 2.4.1 sowie 4.1

#### *Sicherstellung der Wasserqualität*

Die Wasserqualität wird von der Stadt Schotten sichergestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanes besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### *Versickerung und Entsiegelung*

Siehe textliche Festsetzung 2.4.1 und 4.1

#### *Betriebliche Anlagen*

Der Wasserbehälter für den Stadtteil Kernstadt reicht zur Versorgung des geplanten Gebietes aus.

#### *Finanzierung*

Wird von der Stadt geprüft, falls erforderlich.

### 5.2 Abwasserbeseitigung

#### *Abwassermenge und -fracht*

Geplant ist die Ausweisung von 31 Bauplätzen im WA mit voraussichtlich 1-2 Wohneinheiten je Grundstück. In Abhängigkeit der zum Entwurf durchgeführten Erschließungsplanung können Teile der anfallenden Abwassermenge evtl. im Trennsystem abgeleitet werden. Eine entsprechende Überprüfung findet derzeit statt.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Im Bereich des Plangebietes sind bereits entsprechende Abwasseranlagen vorhanden, an die ein Teilbereich des Gebietes angeschlossen werden kann. Auch im Bereich *Lessingstraße* und *Schillerstraße* sind bereits Abwasseranlagen vorhanden. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird überprüft, in welchen Bereichen das geplante Baugebiet angeschlossen wird bzw. ob die Anschlüsse ausreichend dimensioniert sind, um das Gebiet oder Teilbereiche aufnehmen zu können.

#### *Anschlussmöglichkeit an vorhandene oder geplante Abwasseranlagen*

Im Bereich des Plangebietes bestehen bereits entsprechende Kanäle, an die das neue Baugebiet bzw. Teilflächen angeschlossen werden. Die Stadt überprüft inwieweit die vorhandenen und geplanten Abwasseranlagen und die Kläranlage in ihrer Leistungsfähigkeit das Plangebiet aufnehmen können.

#### *Finanzierung*

Die Stadt geht aufgrund der bestehenden Abwasserkanäle davon aus, dass lediglich in einigen Bereichen die Abwasserleitungen neu zu legen sind. Ansonsten kann das Baugebiet an die bestehenden Kanalleitungen des Ortsnetzes angeschlossen werden. Die Finanzierung beschränkt sich somit lediglich auf das neu auszubauende Kanalnetz in Teilbereichen des Baugebietes.

#### *Möglichkeiten der Reduzierung der Abwassermenge*

Siehe textliche Festsetzung 2.4.1 und 4.1.

#### *Nachweis der Gewässerbenutzung*

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist es derzeit nicht vorgesehen, einen Vorfluter für die Entwässerung in Anspruch zu nehmen.

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

#### RP Gießen, Dez. 42.2, Abflussverhältnisse, Hydrologie

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten. Der Ablauf der Zisterne ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, an die Versickerungsanlage (siehe ATV A 138) mit Rückhaltewirkung (z.B. Mulden/Rigolensystem) anzuschließen. Falls aufgrund ungünstiger Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zu empfehlen ist, sind neben der Brauchwassernutzung dezentrale Rückhalteeinrichtungen vorzusehen. Die Überläufe sind an die öffentliche Kanalisation zu schließen. Die Möglichkeit im Trennsystem sollte grundsätzlich bei den neu zu beplanenden Flächen geprüft werden. Als alternative zur dezentralen Versickerung / Rückhaltung kann auch vor der Einleitung des Regenwasserkanals in ein Fließgewässer ein zentrales offenes Rückhalte- Versickerungsbecken angeordnet werden.

### **5.3 Abflussregelung**

Im Plangebiet sind keine Gräben oder Vorfluter vorhanden.

#### *Dezentraler Hochwasserschutz*

entfällt

#### *Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

entfällt

Zur Eingriffsminimierung, bezogen auf die mit der Versiegelung einhergehende Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes wurden im Bebauungsplan festgesetzt:

- die Begrenzung der Versiegelung durch eine wasserdurchlässige Befestigung von Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätzen.

Hinzu kommen Brauchwassernutzung und umfangreiche Anpflanzungs- und Eingrünungsmaßnahmen, die zu einer Erhöhung der Verdunstungsleistung und zur Begrenzung der Abflussverschärfung beitragen.

Die Stadt Schotten legt auch Wert auf die Verwertung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser, da dieses in vielfältiger Form von den einzelnen Grundstückseigentümern durchgeführt werden kann. Als Beispiel sei hier eine Regenwasserzisterne<sup>1</sup> aufgeführt, die den Wasserverbrauch im Haushalt deutlich reduziert (Toilettenspülung, Waschmaschine - sofern von der Qualitätsbeschaffenheit geeignet- Blumenwasser usw.) oder eine Tonne, die das Dachflächenwasser auffängt, um so den Wasserbedarf für den Nutzgarten abzudecken. In diesem Zusammenhang sei auf die Broschüre des ehem. Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten verwiesen, die bei der Stadtverwaltung ausliegt und kostenlos zur Verfügung gestellt wird.

Die dezentrale Versickerung des Niederschlagswasser auf Wohnbaugrundstücken ist erlaubnisfrei, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist (siehe Erlasses Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten 111 A3-79b 06.47.5-27/94 im Staatsanzeiger für das Land Hessen 22/1994 S. 1376).

Folgende Versickerungsformen sind je nach Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich (aus: Informationsbroschüre des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Entsiegeln und Versickern):

#### Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

#### Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

#### Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

#### Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den räumlichen und geologischen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. sie ist verboten. Weitere Empfehlungen über die wasserdurchlässige Befestigung von Flächen sind der o.g. Broschüre zu entnehmen.

---

<sup>1</sup> Ein Überlauf an das Kanalnetz ist vorzusehen.

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

Sollten dezentrale Versickerungsanlagen in Sinne des ATV-Arbeitsblattes A 138 nicht errichtet werden können (z.B. aufgrund der Bodenverhältnisse oder Topographie), sind Maßnahmen zur zentralen oder dezentralen Rückhaltung oder zur zentralen Versickerung vorzusehen.

#### RP Darmstadt

Das Plangebiet wird in dem genehmigten Entwurf „RÜB Kohden“ des AV Schotten-Nidda berücksichtigt.

Für die Einleitung von Niederschlagswassers in ein Gewässer (Trennkanalisation) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

#### Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie

Der Planbereich liegt in den Zonen III und III B der Trinkwasserschutzgebiete für den Stausee-Brunnen (III) und das Wasserwerk Rainrod (III B). Nur bei Einhaltung der für die Schutzgebiete geltenden Ge- und Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen auch aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

#### Landrat des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz

Genehmigungsanträge für den Bau von Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig bei der Abteilung Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu stellen.

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes 11.075, Brunnen der Stadt Schotten. Heizölanlagen in Wasserschutzgebieten unterliegen Schutzanforderungen in Form einer besonderen Prüfpflicht (§ 19i, Abs. 2, WHG Sachverständigenprüfung).

#### RP Gießen

Der Geltungsbereich liegt in der Zone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen „Stausee“. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Die infolge der neuen Bebauung und Versiegelung zu erwartenden Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (z.B. Brauchwassernutzung), Versickerung und der Niederschlagswasserrückhaltung weitgehend zu kompensieren.

## 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Wie unter Kapitel 2 bereits angedeutet, sind für das Plangebiet im Vorfeld 4 städtebauliche Erschließungsvarianten ausgearbeitet worden. Der vorliegende Bebauungsplan ist das Ergebnis dieser Variantendiskussion. Ausgehend von der Anbindung des Baugebietes an die Straßen *Lessingstraße* und *Schillerstraße* wird das Gebiet über eine Ringerschließung erschlossen. Die derzeit bestehenden Wendeanlagen im Bereich Lessingstraße und Schillerstraße werden umgestaltet und voraussichtlich zusätzlicher Parkraum und gestalterischer Elemente geschaffen. Der Straßenraum im Plangebiet selbst ist mit einer Breite von 7,00m vorgesehen, um eine möglichst eingriffsmindernde und optimale Erschließung des künftigen Baugebietes zu erzielen. Der Verlauf der Erschließungsstraße wird, wie in der angrenzenden Ortslage auch, von Südwest nach Nordost erfolgen, um auch hier der Topographie folgend die einzelnen Baugrundstücke zu erschließen und mit dem natürlichen Gefälle zu entwässern. Zum Entwurf wurden verschiedene alternative Erschließungsvarianten für die Anbindung des Gebietes an das örtliche Verkehrsnetz untersucht. Das Ergebnis, das im Anhang zu finden ist, bestätigt die bisher geplante Anbindung über die vorhandenen Straßen Schiller- und Lessingstraße, so dass die Stadt Schotten an dieser Variante aus Gründen des Gemeinwohls (Wirtschaftlichkeit, Umweltbelange) festhält.

Ein Teil des Gebietes kann sowohl abwassertechnisch an die *Lessing-* wie auch die *Schillerstraße* angeschlossen werden, der übrige Teil wird im Süden über ein Kanal an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitung der *Vogelsbergstraße* angeschlossen. Vorgesehen ist es im Bereich des süd-

westlichen Fußweges die Leitung zu verlegen.

Die neu zu planenden Erschließungsstraßen sind mit einer Breite von 7m vorgesehen, wobei der Straßenraum verkehrsberuhigt und anwohnerfreundlich ausgebaut werden soll, angedacht sind verkehrsberuhigte Spielstraßen mit einseitigen Gehwegen. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sollten versetzt einzelne Stellplätze errichtet werden, um zusätzlich genügend Parkraum zu schaffen. Auch die Pflanzung von raumgliedernden Einzelbäumen wäre aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, um die Freiraumqualität in diesem Gebiet zu erhöhen. Die abschließende Straßenraumgestaltung bleibt jedoch der künftigen Erschließungs- und Ausbauplanung vorbehalten, da hier zwingende Abhängigkeiten gegeben sind, denen der Bebauungsplan nicht vorgreifen sollte (hier Stichwort Anpflanzung von Laubbäumen in Bezug auf den Verlauf künftiger Leitungstrassen).

Durch die Gestaltung von verkehrsberuhigten Bereichen kann in den Wohngebieten eine gewisse Freiflächen- und Wohnqualität geschaffen werden. Auf die Belange der Landwirtschaft muss im Rahmen der Ausbauplanung nicht Rücksicht genommen werden, da der bisher mittig durchs Plangebiet verlaufende Feldweg nach Norden hin verlegt wird.

Die in der Plankarte verwendeten Radien in den Kurvenbereichen entsprechen den einer Schleppkurve eines 3-achsigen Müllfahrzeug und sind für das Baugebiet ausreichend dimensioniert.

Aufgrund der geplanten Anzahl der Baugrundstücke und möglichen Wohneinheiten, rechnet die Stadt Schotten bei der kompletten Umsetzung des Baugebietes mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 250-400 Fahrzeugbewegungen pro Tag, verteilt auf beide Erschließungsstraßen.

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Brandschutz

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405-Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen- des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten.

Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf bei einer Geschossflächenzahl bis 0,6=48cbm/h=800l/min.

In Gewerbebetrieben mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 wird eine Löschwassermenge von 96cbm/h=1.600l/min. erforderlich.

Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügbarkeit stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf.

Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230, Löschwasserteiche nach DIN 14 210, oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14 220.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen.

Der Abstand der Hydranten untereinander soll 60 bis 100 m betragen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind i.V.m. dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Vogelsbergkreis in 36341 Lauterbach festzulegen.



Nach Inkrafttreten der Hess. Bauordnung vom 20.12.1993 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 17 –Brandschutz- verwiesen.

In § 17 Abs. 4 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8,00m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Welche Rettungsgeräte erforderlich sind, ist in § 5 Abs. 6 HBO abschließend geregelt.

#### Deutsche Telekom

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Eschborn, Ressort Bezirksbüro Netze BBN 22, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir behalten uns vor, die für unser Unternehmen kostengünstige Bauweise zu realisieren.

#### Untere Naturschutzbehörde

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

#### Landrat Hauptabteilung LFN

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden lw. Hauptwirtschaftsweg einbezogen, diese müssen auch in Zukunft für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

#### Landrat des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz

Genehmigungsanträge für den Bau von Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig bei der Abteilung Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu stellen.

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes 11.075, Brunnen der Stadt Schotten. Heizölanlagen in Wasserschutzgebieten unterliegen Schutzanforderungen in Form einer besonderen Prüfpflicht (§ 19i, Abs. 2, WHG Sachverständigenprüfung).

#### OVAG

Sowohl innerhalb als auch am Rande des ausgewiesenen Gebietes sind 0,4 kV-Kabel verlegt. Bei den notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) im Bereich der Kabeltrasse sind die ausführenden Firmen darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich –um Störungen zu vermeiden- vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda in Verbindung zusetzen.

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie ist durch die entsprechende Erweiterung unseres Netzes möglich.

In den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planbereiches liegenden- durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk.

## 7. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt. (planimetriert im Maßstab 1:1000)

|  |              |                 |
|--|--------------|-----------------|
| <b>Eingriff</b>  |              |                 |
| <b>Gesamtfläche</b>  | 3,165        | ha <sup>2</sup> |
| - Erschließungsstraßen (incl. Bestand)                                   | 0,298        | ha              |
| - Fußwege (incl. Bestand)  | 0,096        | ha              |
| - lw. Hauptwirtschaftswege (incl. Bestand)                               | 0,145        | ha              |
| - angrenzende Ausgleichsflächen  | 0,143        | ha              |
| - Wohnungsnahe Hausgärten  | 0,193        | ha              |
| - Spielplatz   | 0,060        | ha              |
| = Baufläche (brutto)   | 2,230        | ha              |
|  |              | ha              |
| Allg. Wohngebiet   | 2,230        | ha              |
| max. mögliche Neuversiegelung <sup>3</sup>                               |              |                 |
| Allg. Wohngebiet (GRZ 0,3)   | 1,004        | ha              |
| Straßenraum (incl. Bestand)  |              |                 |
| <b>max. Gesamtversiegelung im Baugebiet</b>                              |              |                 |
| <b>incl. Bestand</b>   | <b>0,312</b> | <b>ha</b>       |
| <b>Ausgleich:</b>  |              |                 |
| Flächen nach § 9(1)20 BauGB<br>(ökologische Aufwertung<br>im Plangebiet) | 0,143        | ha              |
| Flächen nach § 9(1)20 BauGB<br>(ökologische Aufwertung, extern)          | 0,50         | ha              |
| Gesamt nach § 9(1)20 BauGB   | 0,643        | ha              |

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

Die Bauflächen im Plangebiet können bei einer GRZ von 0,3 maximal durch 1,004ha versiegelt werden (incl. Garagen und Stellflächen und Nebenanlagen). Die zu erwartende Neuversiegelung dürfte aber deutlich niedriger liegen, da im Bereich des Wohngebietes gerade Nebenanlagen und Zuwegungen wasserdurchlässig befestigt werden. Die summierten Grundflächen der zulässigen Wohngebäude dürften im Gebiet (ländlicher Raum) bei 31 Bauplätzen mit ca.150m<sup>2</sup> versiegelter Fläche bei insgesamt 4500- 5000m<sup>2</sup> liegen.

### 8. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich, da die Grundstücke im Eigentum der Stadt Schotten sind. Das Gebiet kann grundsätzlich auch in einzelne Bauabschnitte unterteilt und abschnittsweise erschlossen werden.

<sup>2</sup> Ohne externe Ausgleichsfläche Am Galgenberg

<sup>3</sup> zzgl. der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ +50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen)

### 9. Denkmalschutz

**Nachrichtliche Übernahme 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. Kosten

Der Stadt Schotten entstehen bei der Verwirklichung des Baugebietes voraussichtlich folgende Kosten (grobe Kostenschätzung und unverbindlich):

|  |              |
|--|--------------|
| Wasserversorgung ca. 415 lfdm. x 110,00 € =      | 45.650,00 €  |
| Abwasserentsorgung 510 lfdm x 360,00 € =         | 183.600,00 € |
| Straßenausbau 7m Breite: 410 lfdm x 80,00 €/m² = | 229.600,00 € |

**Kosten gesamt:** **458.850,00 €** (grobe Schätzung)

Darüber hinaus kommen Kosten für die Verlegung des landwirtschaftlichen Weges im Westen, die Anlegung und Gestaltung der Fußwege, die Errichtung von Straßenlaternen sowie für grünordnerische Maßnahmen hinzu.

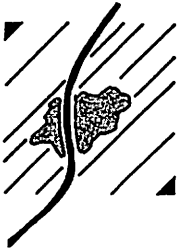
Verfahrensstand: Sitzung 02/2003

Schotten und Linden, den 27.02.2003



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

(BgStirn10.doc)



---

**Stadt Schotten, Kernstadt  
Bebauungsplan „Stirn“**

**Diskussion von Erschließungsvarianten zur Anbindung  
des Baugebiets an das örtliche Verkehrsnetz**

Stand: 25.07.2002

## Vorbemerkungen

Die Stadt Schotten hat im Februar 2001 beschlossen, den Bebauungsplan „Stirn“ aufzustellen, um auch zukünftig ausreichend Bauland für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen. Aufgrund der schwierigen Topografie des Plangebiets wurden im Vorfeld vier städtebauliche Varianten erarbeitet, die unterschiedliche Erschließungskonzepte vorsehen. Die Stadtverordnetenversammlung hat sich in der Diskussion für eine Variante entschieden, die eine hangparallele Ringerschließung von ca. 30 Baugrundstücken vorsieht, wodurch eine optimale Grundstücksausnutzung bei geringfügigem Erschließungsaufwand ermöglicht wird. Die gebietsinternen Erschließungsstraßen stellen die Fortsetzung der bereits bestehenden Lessing- und Schillerstraße dar. Diese dienen gleichzeitig als Anbindung der neuen Bauflächen an das örtliche Verkehrsnetz.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1)BauGB wurde seitens der Anwohner Bedenken an dem Erschließungskonzept geäußert. Diese beziehen sich auf den unzureichenden Ausbaustatus der Lessing-, Schiller- und Goethestraße und die durch den zusätzlichen Verkehr hervorgerufenen Belästigungen der Anwohner. Es soll nun geprüft werden, ob eine alternative Erschließung, von Westen aus kommend, möglich und sinnvoll ist. Dazu werden im Folgenden drei Erschließungsvarianten vorgestellt (vgl. Karte 1) und deren Vor- und Nachteile aufgezeigt. Die Aspekte der Wirtschaftlichkeit und der Eingriffe in Natur und Landschaft finden dabei besondere Berücksichtigung.

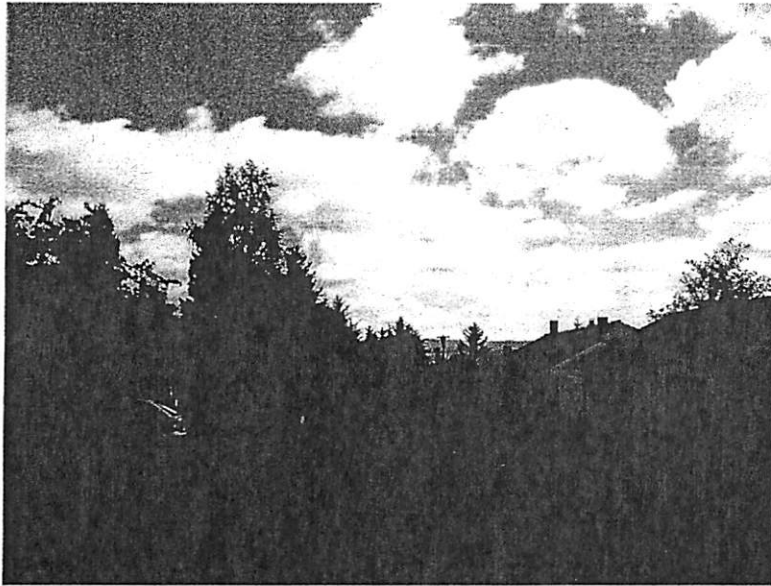
### Alternative 1

Erschließung von Osten, ausgehend von Goethestraße über Lessing- und Schillerstraße in das neue Baugebiet.

Durch die Nutzung bereits bestehender Straßen werden keine zusätzliche Baumaßnahmen außerhalb des Baugebiets notwendig. Die vorhandene Straßenbreite ist mit wenigstens 4,5m und zusätzlichem Fuß- und Radweg ausreichend. Der bauliche Zustand der Straßen ist ohne bzw. nur mit geringen Mängeln.



Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Anzahl von Baugrundstücken ist der zusätzliche Straßenverkehr in diesen Bereichen als gering einzustufen. Dies wird durch eine gleichmäßige Verteilung der Verkehrsströme auf die beiden parallel verlaufenden Erschließungsstraßen unterstützt. Darüber hinaus kann durch ordnungspolitische Maßnahmen regulierend auf den Verkehrsfluss eingegangen werden.



Die Alternative verursacht keine bzw. nur sehr geringe zusätzliche Kosten (z.B. für das Aufstellen von Verkehrsschildern zur Geschwindigkeitsregulierung), die von der öffentlichen Hand übernommen werden. Negative ökologische Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da keine zusätzliche Fläche für Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommen wird.

## Alternative 2

Erschließung durch den Ausbau vorhandener Feldwege westlich des Plangebiets mit direktem Anschluss an die B 455.

Die Bereiche westlich und südwestlich des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich als Wiesen und Acker genutzt, teilweise sind sie von Wald bedeckt. Aufgrund ihrer Saumlage weisen sie ein beachtliches ökologisches Potenzial auf und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten. Durch die attraktive exponierte Lage, wird der Bereich zusätzlich zur Naherholung der Anlieger genutzt.



Befestigung und Ausbau vorhandener Feldwege an diesem Standort stellt einen massiven Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vorhandene Lebensräume werden zerschnitten, die Mortalitätsrate einzelner Arten würde ansteigen, hervorgerufen durch Verkehrsunfälle. Im Bereich der bewaldeten Flächen müssten umfassende Rodungen vorgenommen werden, die



das Landschaftsbild stark beeinträchtigen. Durch die zusätzliche Versiegelung von Boden beim Bau der Straßen, wird die Versickerung von Wasser verhindert und der Naturhaushalt in seiner Gesamtheit beeinträchtigt.



Neben den negativen Auswirkungen auf das Ökosystem, ist diese Variante mit hohen Kosten für die öffentliche Hand verbunden. Umfassenden Planungsmaßnahmen, Bau und Unterhalt der Straßenflächen mit den dazugehörigen Entwässerungs- und Sicherungsmaßnahmen sind durchzuführen. Eine Bebauung dieser Erschließungsstraße ist aus planungsrechtlichen Gründen nicht möglich, somit entfällt die Möglichkeit der Rückerstattung der Baukosten mittels Anliegergebühren. Darüber hinaus ist fraglich, ob grundsätzlich die Schaffung eines neuen Kreuzungsbereiches mit der B 455 außerhalb der geschlossenen Ortschaft bei der Straßenbaubehörde ihre Zustimmung findet.

#### Überschlägige Kostenermittlung

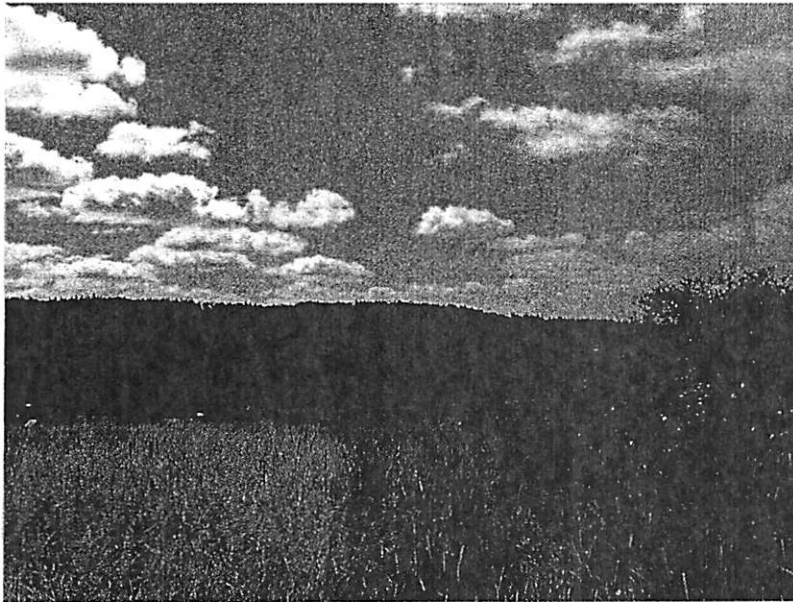
- Neubau einer Erschließungsstraße  
Kosten inklusive Planung, Bau, Entwässerung und Beleuchtung: 90€ pro qm<sup>1</sup>  
Fläche der neu entstehenden Straße: 320m\*8m = 2.560qm  
tatsächliche Kosten: 2.560qm\*90€ = 230.400€
- Schaffung eines Kreuzungsbereichs mit Linksabbiegerspur  
pauschal 140.000€

<sup>1</sup> lt. Angaben Tiefbauamt Stadt Schotten

### Alternative 3

Erschließung durch den Neubau einer Straße in südöstlicher Richtung am westlichen Rand des Plangebiets mit indirektem Anschluss an die B 455 über die Vogelsbergstraße.

Die von dem Neubau betroffene Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Ein Weg ist nicht vorhanden. Das Gelände fällt mit zunehmender Steilheit nach Süden hin ab. Die Vogelsbergstraße ist derzeit unbefestigt und weist nur eine geringe Breite auf. Der Einmündungsbereich auf die B 455 ist aufgrund des geringen Platzangebotes nur unzureichend ausgestaltet.



Der Neubau einer Straße im Westen des Plangebiets mit Anschluss an die Vogelsbergstraße wäre grundsätzlich möglich. Die große Steilheit im südlichen Abschnitt würde die Befahrbarkeit, insbesondere in den Wintermonaten, beeinträchtigen. Die Vogelsbergstraße ist aufgrund ihrer geringen Breite als Haupteinfahrt für das neue Baugebiet ungeeignet. Speziell im Mündungsbereich auf die B 455 sind durch die unübersichtliche Kreuzungssituation Konflikte zu erwarten. Hier ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der schwierigen Straßensituation die Einrichtung einer Linksabbiegerspur erforderlich. Der dafür notwendige Raum kann derzeit jedoch nicht bereit gestellt werden.

Die Durchführung dieser Variante ist mit erheblichen Kosten für die öffentliche Hand verbunden. Die neu entstehende Straße kann nur einseitig bebaut werden, wodurch die Finanzierung über Anliegergebühren nur teilweise möglich ist. Die Einrichtung einer Linksabbiegerspur bringt ebenfalls nicht unerhebliche Kosten mit sich.

#### Überschlägige Kostenermittlung

- Neubau einer Erschließungsstraße  
Kosten inklusive Planung, Bau, Entwässerung und Beleuchtung: 90€ pro qm  
Fläche der neu entstehenden Straße: 130m\*8m = 1.040qm  
tatsächliche Kosten: 1.040qm\*90€ = 93.600€
- Einrichtung einer Linksabbiegerspur  
pauschal ca. 140.000 €

### **Abschließende Beurteilung**

Zur Sicherung des Fortgangs der Planungen für das Baugebiet „Stirn“ und auch im Sinne der späteren Bewohner ist es notwendig, zu einer zufriedenstellenden und langfristig tragfähigen Lösung zu kommen. Dazu wurden mögliche Alternativen diskutiert und deren Vor- und Nachteile gegenüber gestellt. Als Ergebnis lässt sich Folgendes festhalten:

Die **Alternative 1** stellt unter planerischen Gesichtspunkten die beste Lösung dar. Sie ist sowohl aus ökonomischen als auch unter ökologischen Aspekten zu favorisieren. Darüber hinaus erfüllt sind die im Baugesetzbuch normierten Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die mit dieser Variante verbundenen Beeinträchtigungen der Anlieger sind nur von geringem Ausmaß und müssen von diesen getragen werden, da die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch durch die Planung weiterhin gewährleistet sind.

**Alternative 2** stellt keine realisierbare Lösung dar, da das Maß der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft unverhältnismäßig hoch ist. Auch die entstehenden Kosten sind nicht zumutbar. Im Sinne der Allgemeinheit ist diese Lösung nicht vertretbar. Darüber hinaus wird die Realisierbarkeit dadurch verhindert, dass die Einrichtung eines Kreuzungsbereiches außerhalb der geschlossenen Ortschaft rechtlich nicht möglich ist.

**Alternative 3** wäre aufgrund ihrer ökologischen Auswirkungen vertretbar. Hier zeigen sich jedoch gravierende Erschwernisse in der baulichen Umsetzung, d.h. die Einrichtung einer Linksabbiegerspur auf der B 455 ist nur mit erheblichem technischen Aufwand möglich. Gleichzeitig sind die dafür notwendigen finanziellen Mittel in Relation zu dem dadurch verfolgten Ziel unverhältnismäßig hoch, da auch bei dieser Alternative direkte Anlieger durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen betroffen sind.

Linden 25.07.2002

Bearbeiter/in: M. Wolf/ N. Späth

## Stadt Schotten, Kernstadt

### Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

#### zum Bebauungsplan „Stirn“

Bearbeiterin: Dipl.Geogr. A. Kiefl

#### Inhalt

- 1. Gesetzliche Grundlagen**
  - 1.1 UVP**
  
- 2. Das Untersuchungsgebiet**
  - 2.1 Lage, Größe und Nutzung**
  - 2.2 Planerische Vorgaben**
  
- 3. Bestandsaufnahme**
  - 3.1 Die Vegetation der vorkommenden Biotoptypen**
  
- 4. Ökologische Bewertung**
  - 4.1 Biotopstruktur und faunistisches Potenzial**
  - 4.2 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima**
  - 4.3 Landschaftsbild und Erholungseignung**
  
- 5. Eingriffsplanung und -bewertung**
  - 5.1 Eingriffsplanung**
  - 5.2 Eingriffsbewertung**
    - 5.2.1 Biotopstruktur und Fauna**
    - 5.2.2 Boden, Wasserhaushalt und Klima**
    - 5.2.3 Landschaftsbild und Erholungseignung**
  
- 6. Ausgleichsmaßnahmen**
  - 6.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**
  - 6.2 Ausgleichsfläche**

Anhang: Ausgleichsmaßnahme im Bereich „Galgenberg“

## 1. Gesetzliche Grundlagen

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

### 1.1 UVP

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

Der Bebauungsplan „Auf der Stirn“ erfüllt nicht die in der Anlage 1 zum UVPG n.F. genannten Merkmale, somit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

## 2. Das Untersuchungsgebiet

### 2.1 Lage, Größe und Nutzung

Das rund 3 ha große Untersuchungsgebiet liegt südwestlich der Kernstadt von Schotten an einem nach Südwesten exponierten Hang. Das Gelände wird landwirtschaftlich als Ackerfläche, zu kleinen Teilen auch als Grünland und Freizeitgarten, genutzt. Im Süden und Osten schließt sich das Plangebiet bereits bestehender Wohnbebauung an.

|                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| <b>Aufnahmedatum:</b>          | Mai 2001                         |
| <b>Naturräumliche Einheit:</b> | 351.0 Westlicher Hoher Vogelberg |
| <b>Höhe über NN:</b>           | 290-300 m                        |
| <b>Exposition:</b>             | Südwest                          |
| <b>Umgebende Nutzung:</b>      | Wohnbebauung, Acker, Grünland    |
| <b>Gesamtfläche:</b>           | 3,165 ha                         |

### 2.2 Planerische Vorgaben

Sowohl der Regionalplan Mittelhessen 2001 als auch der Flächennutzungsplan der Stadt Schotten weisen den Bereich als Siedlungsbereich Planung/Zuwachs aus.

Im Landschaftsplan der Stadt Schotten sind für diesen Bereich keine Maßnahmen vorgesehen.

### 3. Bestandsaufnahme

#### 3.1 Die Vegetation der vorkommenden Biotoptypen

##### Äcker

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes wird von Ackerflächen eingenommen. Aufgrund intensiver Nutzung konnten nur wenige Wildkräuter beobachtet werden. Im Untersuchungsgebiet waren dies folgende Arten:

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Acker-Frauenmantel      | <i>Aphanes arvensis</i> |
| Klebkraut               | <i>Galium aparine</i>   |
| Gewöhnliches Rispengras | <i>Poa trivialis</i>    |
| Persischer Ehrenpreis   | <i>Veronica persica</i> |
| Acker-Stiefmütterchen   | <i>Viola arvensis</i>   |

##### Grünland

Im südlichen Abschnitt des Plangebietes befindet sich eine kleine Grünlandfläche, die mit einigen Obstbäumen bestanden ist. Bei dem Grünland handelt es sich um einen relativ artenarmen Bestand mit Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*) und Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*).

##### Kleingärten

Östlich angrenzend an die Grünlandflächen liegen einige wohnungsnahe Hausgärten, die als Freizeitgärten genutzt werden. Die Gestaltung der Gärten erfolgt als Rasenflächen mit Ziersträuchern und einigen alten Obstbäumen und nur teilweise als Grabgartenflächen. Durch häufige Mahd bildet sich der Rasen als Scherrasen aus. Aufgrund intensiver Mahdnutzung können nur wenige Arten des Wirtschaftsgrünlandes überdauern. Dabei handelt es sich um Rosettenpflanzen und Arten der Weide (*Cynosorion*). Typische Arten sind Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Breitwegerich (*Plantago major*).

##### Graswege

Die Graswege des Untersuchungsgebietes werden hauptsächlich von hochwüchsigen Gräsern wie Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) gebildet. Hinzu treten Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), einjähriges Rispengras (*Poa annua*) und in einzelnen Exemplaren Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*).

Entlang des in Ost-West-Richtung verlaufenden Weges hat sich ein relativ artenreicher Saum gebildet, der Arten des Grünlandes, Saumgesellschaften und der Trittrassen vereint. Folgende Arten wurden beobachtet:

|                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| Knoblauchsrauke             | <i>Alliaria petiolata</i>    |
| Glatthafer                  | <i>Arrhenatherum elatius</i> |
| Gewöhnlicher Beifuß         | <i>Artemisia vulgaris</i>    |
| Schlitzbl. Storchenschnabel | <i>G. dissectum</i>          |
| Wiesen-Labkraut             | <i>Galium mollugo</i>        |
| Weicher Storchenschnabel    | <i>Geranium molle</i>        |
| Hopfenklee                  | <i>Medicago lupulina</i>     |
| Spitzwegerich               | <i>Plantago lanceolata</i>   |
| Breitblättriger Wegerich    | <i>Plantago major</i>        |
| Gewöhnliches Rispengras     | <i>Poa trivialis</i>         |
| Sauerampfer                 | <i>Rumex acetosa</i>         |
| Stumpfbältriger Ampfer      | <i>Rumex obtusifolium</i>    |
| Kriechender Klee            | <i>Trifolium repens</i>      |
| Zaun-Wicke                  | <i>Vicia sepium</i>          |

Der östliche Abschnitt ist entlang der Fahrspuren sind Gartenabfällen, vor allem Baumschnitt von Fichten und Stechpalme, abgelagert.

### Umgebende Strukturen

Westlich des Plangebietes befindet sich ein kleines Feldgehölz, das sich aus Schlehe (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Wilder Wein (*Parthenocissus spec.*) zusammensetzt. Im Unterwuchs finden sich Brennessel (*Urtica dioica*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Hundsrose (*Rosa canina*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*) und Knäulgras (*Dactylis glomerata*).

Nördlich der Fläche befindet sich ein Grünlandbereich, der teilweise ruderalisiert ist. Die übrigen Grenzen werden durch private Hausgärten und Hofflächen eingenommen.

## 4. Ökologische Bewertung

### 4.1 Biotopstruktur und faunistisches Potenzial

Aus vegetationskundlicher Sicht sind im Plangebiet keine gefährdeten Pflanzenarten oder Pflanzengesellschaften zu finden.

Alle Ackerstandorte enthalten auch bei derzeitiger intensiver Bearbeitung und offensichtlicher Artenarmut ein lange keimfähiges Samenpotenzial, das eine große ökologische Entwicklungspotenz besitzt. Bei Verzicht auf Herbizid-Einsatz kann sich aus dem vorhandenen Samenreservoir im Boden eine artenreiche Ackerwildkrautflur der Assoziation *Alchemillo arvensis-Matricarietum chamomillae* entwickeln.

Die Grünlandflächen sind aufgrund der Artenarmut von geringer Bedeutung. Gleiches gilt für die Rasenflächen und Grabgartenbereiche der Kleingärten.

Der Grasweg wird von hochwüchsigen Grasarten dominiert. Er kann keiner Pflanzengesellschaft zugeordnet werden. Der Bestand ist artenarm und aus vegetationskundlicher Sicht uninteressant.

Das Feldgehölz kann nur bedingt einer Schlehengehölzgesellschaft (*Prunetalia*) zugeordnet werden. Auch wenn der Bestand keine seltenen oder gefährdeten Arten beherbergt, besitzt das Laubgehölz aufgrund der Artenzusammensetzung aus einheimischen Arten einen durchschnittlichen Wert. Wegen der geringen Ausdehnung ist das Feldgehölz nicht zu den geschützten Lebensräumen zu rechnen. Darüber hinaus wird es nicht überplant.

Der größte Teil der Flächen des Plangebietes weisen keine wertvollen Strukturen auf. Intensiv genutzte Ackerflächen bieten nur wenigen Arten einen Lebensraum. Dies sind vor allem Arten, die im Boden oder auf der Bodenoberfläche leben. Hier sind zu nennen sind: Laufkäfer, Regenwürmer, Hornmilben und Springschwänze.

Höherwertige Strukturen sind aus faunistischer Sicht die Obstbäume. Der kleinräumige Wechsel zwischen Grabgarten, Freizeitgarten, Grünland und Grasweg kann einer reichen Insektenfauna Lebensraum bieten, die wiederum verschiedenen Vögeln der halboffenen Gebiete als Nahrung dienen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Ortslage und die andauernden dadurch bedingten anthropogenen Störungen sind in dem Gebiet selber meist Ubiquisten wie Amsel, Meisen- und Finkenarten zu finden. Darüber hinaus ist mit Kleinsäugern, die für den Ortsrandbereich (Übergang in den Außenbereich) typisch sind, im Plangebiet zu rechnen.

## 4.2 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima

Das Gelände ist mäßig stark geneigt und nach Süden bzw. Südwesten exponiert. Die Bodenkarte von Hessen weist für den Bereich lössarme Braunerde aus einer Solifluktsdecke über Vulkaniten aus. Die Karte der natürlichen Standorteignungen für landbauliche Nutzung in Hessen gibt für den Bereich eine mittlere Nutzungseignung an.

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet Zone III. Die Fähigkeit zur Grundwasserneubildung ist entsprechend als relativ gut zu bewerten.

Der nach Süden und Südosten exponierte Hang trägt zur Kaltluftentstehung bei. Die hangabwärts fließenden Luftmassen bewegen sich allerdings entlang der Nidda von der Ortslage weg in Richtung Niddastausee und tragen somit nicht zur Belüftung des Stadtgebietes bei.

## 4.3 Landschaftsbild und Erholungseignung

Die Umgebung des Untersuchungsgebietes wird durch die angrenzende Ortslage geprägt. Das hier bestehende Wohngebiet ist durch ausreichende Durchgrünung relativ gut in die Landschaft eingegliedert. Dem Plangebiet fehlen hingegen aufgrund ackerbaulicher Nutzung vertikale und gliedernde Strukturen. Lediglich auf der Grünlandfläche und in den Kleingärten sind Bäume und Sträucher vorhanden. Eingesehen wird das Plangebiet nur vom Gegenhang.

Durch die intensive Nutzung der ausgeräumten Ackerlandschaft wird das Plangebiet selber nur wenig als Naherholungsgebiet genutzt.

## 5. Eingriffsplanung, Eingriffsbewertung und Eingriffsminimierung

### 5.1 Eingriffsplanung

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 vor. Nach Norden hin wird das Plangebiet durch eine Heckenneuanpflanzung zum Außenbereich hin abgegrenzt.

### 5.2 Eingriffsbewertung und Eingriffsminimierung

#### 5.2.1 Biotopstruktur und Fauna

Da von der Planung zum größten Teil intensive Ackerstandorte berührt sind, ist der Eingriff als relativ gering zu bewerten. Von einer Überbauung sind keine Standorte wertvoller Pflanzengesellschaften oder gefährdeter Arten betroffen. Durch die Überplanung der Graswege und des Grünlandes ergibt sich aus vegetationskundlicher Sicht, aufgrund relativer Artenarmut, eine geringe Eingriffswirkung. Mit der Errichtung der Wohnhäuser ist allerdings eine Verringerung der Wuchsorte für Pflanzen verbunden.

Die Überplanung der Ackerflächen und des Grünlandes stellt nur einen geringen Biotopwertverlust dar, zumal in unmittelbarer Umgebung geeignete Ausweichflächen vorhanden sind. Extensiv genutzte Hausgärten mit einheimischen Gehölzen sind meist reich an Pflanzenarten und bieten verschiedenen Tiergruppen einen Lebensraum. Aus naturschutzfachlicher Sicht können sie mit Ackerflächen mindestens gleichgesetzt werden.

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes sollten im Sinne einer zukünftigen positiven Entwick-



lung des Arteninventars und der Biotopstruktur die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf einheimische und standortgerechte Arten beschränkt werden.

### 5.2.3 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima

Durch die Ausweisung des Plangebietes kommt es zu einer Versiegelung von Freiflächen durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und Straßen. Die Versiegelung von Freiflächen beeinträchtigt regelmäßig die Versickerung des Niederschlagswassers und verringert damit die Grundwasserneubildung bei gleichzeitiger Verstärkung des Oberflächenabflusses und der Verdunstung. Zur Verringerung der Auswirkungen sind Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Terrassen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Beispiele sind Schotterrasen, Rasenpflaster oder wasserdurchlässiges Pflaster. Das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende Regenwasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Um die Verdunstung zu erhöhen, sollten alle Dächer, die weniger als 25° geneigt sind, begrünt werden.

Die Temperaturen werden durch den erhöhten Versiegelungsgrad und die damit verbundene schnellere Verdunstung sowie Wärmespeicherung der Gebäude und Asphaltflächen vermutlich kleinräumig zunehmen. Minimierend wirken hier geeignete Begrünungsmaßnahmen wie zum Beispiel Dach- und Fassadenbegrünung. Des Weiteren sind mindestens 80% der Grundstücksfreiflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen. Hiervon sind mindestens 20% mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die in der Plankarte vorgesehenen Heckenanpflanzungen können hierfür angerechnet werden.

### 5.2.4 Landschaftsbild und Erholungseignung

Die Ausweisung des Baugebietes hat keine Auswirkungen auf den ortsnahen Erholungsraum. Der Zugang zur freien Landschaft bleibt erhalten. Bei guter Durchgrünung des Plangebietes ist der Eingriff in das Landschaftsbild vertretbar.

## 6. Ausgleichsmaßnahme

### 6.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eine wesentliche Eingriffsveränderung des Bestandes ergibt sich durch die Versiegelung von 10.004 m<sup>2</sup> Fläche, überwiegend auf Ackerstandorten.

Die im Plangebiet dargestellt eingriffsminimierenden Maßnahmen können die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgleichen. Nachfolgende Tabelle zeigt eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach der Ausgleichsabgabenverordnung vom 09.02.1995 (AAV). Dieses Bilanzierungsverfahren wurde gewählt, da der zu erbringende Ausgleich über die Ausgleichsmaßnahme im Bereich „Am Galgenberg“ ausgeglichen wird. Bei der Maßnahme im Bereich „Am Galgenberg“ (Flur 9, Flurstück 27) handelt es sich um eine Rückentwicklung einer Waldfläche in einen ehemals hier bestehenden Magerrasen. Die überzähligen Punkte der Maßnahme sollen dem Ökokonto gutgeschrieben werden.

Nachfolgende Tabelle ergab für den Vorentwurf eine Biotopwertdifferenz von 144.705 Wertpunkten.

| Nutzungs- und Biotoptyp   | Wertpkt. | Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Nutzungs- und Biotoptyps |         | Biotopwert |         |
|---|----------|---|---------|------------|---------|
|   |          | vorher  | Nachher | vorher     | nachher |
| Frischwiese, intensiv   | 27       | 2005  |         | 54.135     |         |
| Acker, intensiv   | 13       | 24.659  |         | 320.567    |         |
| Gärten,   | 20       | 1.933   | 1.933   | 38.660     | 38.660  |
| Gras- und Erdweg  | 21       | 3.054   |         | 64.134     |         |
| Überbaute Fläche  | 6        |   | 10.384  |            | 62.304  |
| Freifläche  | 14       |   | 12.691  |            | 177.674 |
| Straße  | 3        |   | 5.217   |            | 15.651  |
| Heckenanpflanzung   | 27       |   | 1.426   |            | 38.502  |
| Σ   |          | 31.651  | 31.651  | 477.496    | 332.791 |
| <b>Biotopwertdifferenz (Biotopwert vorher – Biotopwert nachher) - 144.705</b> |          |   |         |            |         |

Gegenüber dem Vorentwurf haben sich einige geringfügige Veränderungen ergeben. So wurde im Norden des Plangebietes im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein Kinderspielplatz ausgewiesen, der die Bilanzierung ungünstig beeinflusst. Demgegenüber steht die neue Trassenführung der Erschließungsstraße im westlichen Abschnitt des Bebauungsplanes, die eine geringere Versiegelung von Fläche vorsieht. Darüber hinaus wird als eingriffsminimierende Maßnahme die Anpflanzung von Straßenbäumen entlang der Erschließungsstraßen, im Abstand von 15 m, in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine weitere eingriffsminimierende Maßnahme betrifft die privaten Grundstücksfreiflächen. So sind die Grundstückseigentümer gehalten pro angefangene 200 m<sup>2</sup> einen einheimischen Laubbaum anzupflanzen.

Oben beschriebene Veränderungen lassen es gerechtfertigt erscheinen, dass die ermittelte Biotopwertdifferenz von – 144.705 Wertpunkten auch für den Entwurf angenommen werden kann.

## 6.2 Ausgleichsfläche

Der Bebauungsplan „Auf der Stirn“, Entwurf, bereitet Eingriffe auf einer Fläche von ca. 3,1 ha vor. Der hierfür ermittelte Biotopwertverlust beläuft sich, wie oben dargestellt, auf 144.705 Wertpunkte, die durch Ausgleichsmaßnahmen im Bereich „Galgenberg“ ausgeglichen werden sollen. Die genaue Ausgleichsflächenplanung ist im Anhang beigefügt.

Die gesamte Maßnahme im Bereich „Galgenberg“, Flur 9, Flurstück 27, ergibt eine Aufwertung der ca. 28.000 m<sup>2</sup> großen Fläche, um 919.500 Wertpunkten (Stand: Aug. 2002). Entsprechend ist der ermittelte Biotopwertverlust des B-Plans „Auf der Stirn“ ca. 16 % der berechneten Aufwertung im Bereich Galgenberg. Für die Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan „Auf der Stirn“ sind demnach ca. 0,5 ha (aufgerundet) der Gesamtfläche im Bereich Galgenberg als Ausgleichsfläche heran zu ziehen. In der Plankarte des Bebauungsplanes werden 0,45 ha den Eingriffen, die durch die Wohnbebauung hervorgerufen werden, zugeordnet und 0,05 ha den Eingriffen, die sich durch die Erschließungsplanung ergeben.

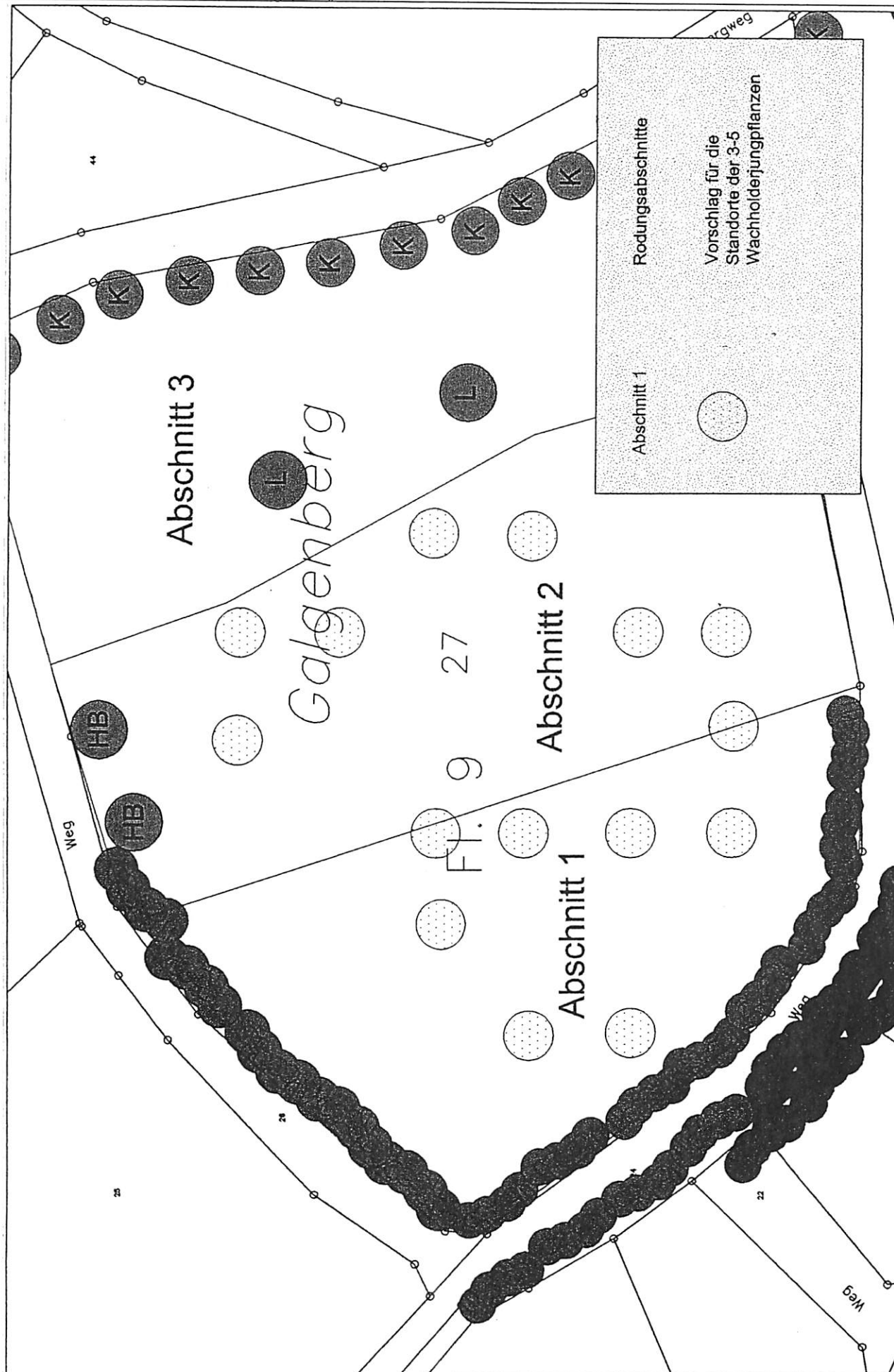
Die durchzuführenden Maßnahmen sind der Ausgleichsflächenplanung zu entnehmen. Hinzu kommen einige Initialpflanzungen mit Wachholderjungpflanzen, die in Trupps zu 3-5 Jungpflanzen gemäß Plankarte anzupflanzen sind. Die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Auf der Stirn“ in Schotten wird anteilig aus dem ersten Rodungsabschnitt der Ausgleichsmaßnahme im Bereich „Galgenberg“ in die Plankarte übernommen. Die einzelnen Rodungsabschnitte sowie ein Vor-

schlag für die Anordnung der Initialpflanzungen sind der folgenden Karte zu entnehmen.

Nach Umsetzung der Maßnahme können die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan „Auf der Stirn“ in Schotten (Kernstadt) vorbereitet werden, als ausgeglichen angesehen werden.

Schotten und Linden, Oktober 2002

A. Kiefl



# Stadt Schotten

## Ausgleichsmaßnahme im Bereich „Galgenberg“

### Inhalt

1. Veranlassung
2. Bestandsaufnahme
  - 2.1 Vegetation
  - 2.2 Fauna
3. Ökologische Bewertung
4. Entwicklungsmaßnahmen
5. Bilanzierung der Entwicklungsmaßnahme

---

Planungsbüro Holger Fischer

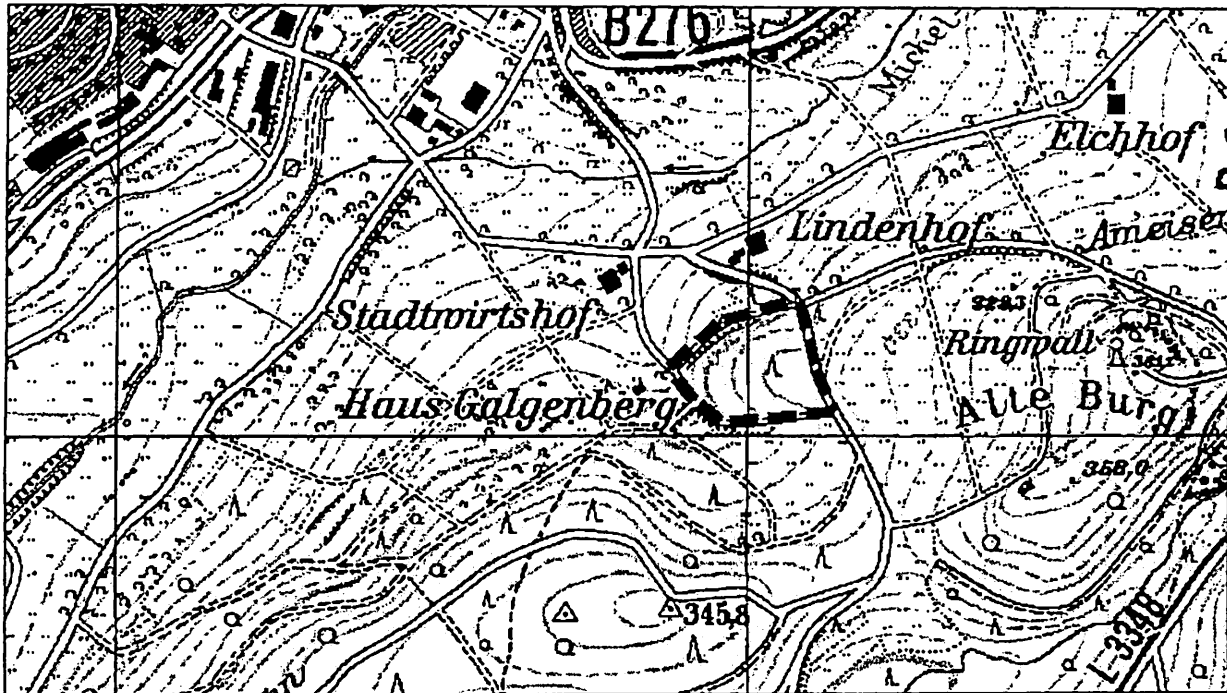
Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0; Fax. 06403/9537-30

Bearbeitung: A. Kiefl

## 1. Veranlassung

Die Stadt Schotten beabsichtigt in der Gemarkung Schotten, in der Flur 9, Flurstück 27, in Absprache mit dem zuständigen Forstamt, eine Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Der vormals hier vorhandene Trockenrasen mit Wacholder soll wieder hergestellt werden. Es ist geplant die Maßnahme dem Ökokonto gutschreiben zu lassen.

Die oben genannte Fläche ist zur Zeit als Waldfläche ausgewiesen. Die Stadt Schotten hat deshalb die Rodung der Fläche beantragt. Davon betroffen ist ein Waldbestand von 2,7 ha.



Übersichtskarte 1 : 25.000

## 2. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme der Fläche erfolgte im November 2001 durch eine einmalige Begehung, deren Ergebnis in einer Bestandskarte dargestellt ist, die im Anhang beigefügt ist.

Die untersuchte Fläche liegt auf ca. 300 m über NN und gehört zur oberen Buchen-Mischwaldzone. Das Gelände ist im Bereich des Galgenbergweges zunächst eben und fällt dann in Richtung Nordwest bis West ab. Dem entsprechend wechseln die Standortbedingungen von mäßig trocken bis frisch.

Der Landschaftsplan der Stadt Schotten sieht für den genannten Bereich das Auflockern der Verbuschung sowie die Wiederaufnahme extensiver Grünlandnutzung vor.

### 2.1 Vegetation

Die Begehung der Fläche ergab, dass der größte Teil des Flurstücks 27 von Kiefern (*Pinus sylvestris*) bestockt ist, die eine Entwicklungshöhe von ca. 15 m aufweisen. In den lückigen Bereichen des Kiefernstanforstes konnten sich Gehölze wie Hasel (*Corylis avellana*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) entwickeln. Im nördlichen Bereich der Fläche befinden sich Fichten (*Picea abies*) und Douglasien (*Pseudotsuga menziesii*).

Innerhalb der Fläche stehen zwei alte Winterlinden (*Tilia cordata*) mit ausladenden Kronen sowie am Hang-

fuß einige große alte Hainbuchen, die auf eine ehemalige Nutzung der Fläche als Grünland hinweisen. Infolge eines Einschlages ist der Wald im Bereich der Linden stark ausgelichtet. Es hat sich ein dichter Teppich aus Brombeere (*Rubus fruticosus*) gebildet. Dazwischen konnten sich verschiedene Sträucher wie Weißdornarten (*Crataegus spec.*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Hartriegel (*Cornus sanguinea*) entwickeln. Die stärkere Sonneneinstrahlung dieses Abschnittes fördert die Mineralisation und damit das Wachstum von Nitrophyten, wie die Brennnessel (*Urtica dioica*).

Die Krautflur ist relativ artenarm. An typischen Waldarten fanden sich:

|                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| Waldmeister                 | <i>Galium odoratum</i>       |
| Hainrispengras              | <i>Poa nemoralis</i>         |
| Walderdbeere                | <i>Fragaria vesca</i>        |
| Rupprechts Storchenschnabel | <i>Geranium robertianum</i>  |
| Echte Nelkenwurz            | <i>Geum urbanum</i>          |
| Weidenröschenart            | <i>Epilobium spec.</i>       |
| Hohler Lerchensporn         | <i>Corydalis cava</i>        |
| Waldgerste                  | <i>Hordelymus europaeus</i>  |
| Fiederzwenke                | <i>Brachypodium pinnatum</i> |
| Drahtschmiele               | <i>Deschampsia flexuosa</i>  |

Am Hangfuß auch:

|            |                              |
|------------|------------------------------|
| Frauenfarn | <i>Athyrium filix femina</i> |
| Wurmfarn   | <i>Dryopteris filix mas.</i> |

Entlang des Galgenbergwegs befinden sich 12 Rosskastanien (*Aesculus spec.*) und ein Walnusbaum (*Juglans regia*). Die Bäume sind auf einem ca. 10 m breiten Streifen frei geschnitten worden. Im Unterwuchs finden sich einige junge Stieleichen (*Quercus robur*) und Kirschen (*Cerasus avium*) zusammen mit wenigen typischen Arten der Schlagfluren.

Im nordwestlichen Abschnitt der Fläche hat sich entlang des Weges ein Vormantel aus Hasel, Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogynae*) und einigen Stieleichen gebildet. Die Struktur aus Gehölzen setzt sich, in schmalerer Form, entlang des westlichen Weges fort.

In diesem Abschnitt befindet sich ebenfalls ein offener Bereich, der sich aufgrund von ehemaligen Lesesteinhaufen gebildet hat. Hier konnte sich ein Magerrasenrest erhalten. Einige wärmeliebende Arten, die für Mager- und Halbtrockenrasen typisch sind, sind namentlich:

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Rotschwingel            | <i>Festuca rubra</i>              |
| Kleine Biebernelle      | <i>Pimpinella saxifraga</i>       |
| Gewöhnlicher Odermennig | <i>Agrimonia eupatoria.</i>       |
| Echtes Johanniskraut    | <i>Hypericum perforatum</i>       |
| Frühlingsfingerkraut    | <i>Potentilla tabernaemontani</i> |
| Echtes Labkraut         | <i>Galium verum</i>               |
| Große Braunelle         | <i>Prunella grandiflora</i>       |
| Mauerpfefferart         | <i>Sedum spec.</i>                |

## 2.2 Fauna

Im Rahmen einer einmaligen Begehung konnten keine eingehenden faunistischen Untersuchungen durchgeführt werden. Avifaunistische Zufallsbeobachtungen waren u.a. Kleiber (*Sitta europaea*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Sumpfmeise (*Parus palustris*) und Buntspecht (*Dendrocopos major*). Sie deuten darauf hin, dass ein funktionaler Zusammenhang zu den südlich angrenzenden Wäldern besteht.

### 3. Ökologische Bewertung

Durch die Aufforstung der Fläche mit Kiefern ist der Bestandsaufbau des Waldes gleichförmig und gleichaltig. Durch den dichten Bestand kann sich nur eine artenarme Bodenvegetation entwickeln. Lediglich in den lichtereren Bereichen entwickeln sich einige Straucharten und nimmt die Artenzahl in der Krautschicht zu. Der Artenreichtum naturnaher Kiefernwälder wird aber nicht erreicht. Ein Schutz der Fläche ist nicht erforderlich.

Aus Sicht des Naturschutzes erhaltenswert sind die auf der Fläche vorhandenen alten Winterlinden und Hainbuchen, ebenso einige alte Kiefern. Dies gilt nicht nur wegen ihres Wertes für den Biotopschutz sondern auch, weil sie ein kulturhistorisches Zeugnis kleinbäuerlicher Landwirtschaft darstellen.

Der im nordwestlichen Bereich vorhandene Vorwald setzt sich aus Arten des Schlehen-Weißdorn-Gebüsches zusammen. Waldsäume bieten einer reichen Vogel- und Insektenfauna Lebensraum durch Winterquartiere und Nahrungsbiotop. Um diesen Lebensraum zu erhalten, ist der Waldsaum in eine Heckenstruktur umzuwandeln.

### 4. Entwicklungsmaßnahmen

Auf der Fläche des Kiefernwaldes soll ein Trockenrasen entwickelt werden. Innerhalb des niederschlagsreichen Vogelsberges kommt trockenen, warmen Flächen eine besondere Bedeutung zu. Trockenrasen sind floristisch artenreiche Bereiche, die vielen wärmeliebenden Insekten einen Lebensraum bieten, in Kontakt zu Hecken auch Reptilien. Solche Flächen können nur langfristig durch geeignete Pflegemaßnahmen gesichert werden.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Der Baumbestand ist zu fällen. Die zwei alten Linden, die Hainbuchen am nördlichen Rand und Kiefern mit einem Stammdurchmesser von min. 30 cm sowie die Kastanien und der Walnussbaum entlang des Galgenbergweges sind davon auszunehmen. Die Wurzelteller sind zur Herstellung des Magerrasens heraus zu nehmen.
- Die Sträucher und Brombeeren sind zu entfernen. Davon auszunehmen ist die Heckenstruktur am nordwestlichen Waldrand entlang der Wege. Sie übernimmt wichtige Funktionen für Vögel und Insekten. Darüber stellt sie ein landschaftsgliederndes Element dar und schützt die relativ steilen Hänge vor Betretung durch Spaziergänger.
- Bei dem Einsatz von Maschinen haben die Rodungsarbeiten „Vorkopf“ zu erfolgen um eine mögliche Bodenverdichtung so gering wie möglich zu halten bzw. Schäden zu vermeiden.
- Die Laub- und Nadelstreu ist zu entfernen. Dies kann durch abrechen, eventuell auch durch abbrennen geschehen. Danach ist zur Förderung von Grünlandarten eine Heumulch- oder Heublumensaat aufzubringen. Hierfür kann abzufahrender Grünschnitt von anderen zu pflegenden Magerrasenflächen verwendet werden.
- Zur Offenhaltung ist die Fläche zwei mal pro Jahr zu mähen und das Schnittgut zu entfernen. Alternativ kann eine Beweidung durch Schafe und Ziegen (keine Standweide) erfolgen, bei einer Nachmahd im Herbst. Zur Unterdrückung des Gehölzaufwuchses ist auch eine extensive Beweidung durch Kühe (1-1,5 GVE/ha) möglich.

### 5. Bilanzierung

Da die oben beschriebene Ausgleichsmaßnahme dem Ökokonto gutgeschrieben werden soll, wird die Bilanzierung nach der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9. Februar 1995 durchgeführt.



Wie nachfolgen Bilanzierung zeigt ergibt sich durch die Maßnahme eine Aufwertung der Fläche um 919.500 Wertpunkte, die dem Ökokonto gutgeschrieben werden können.

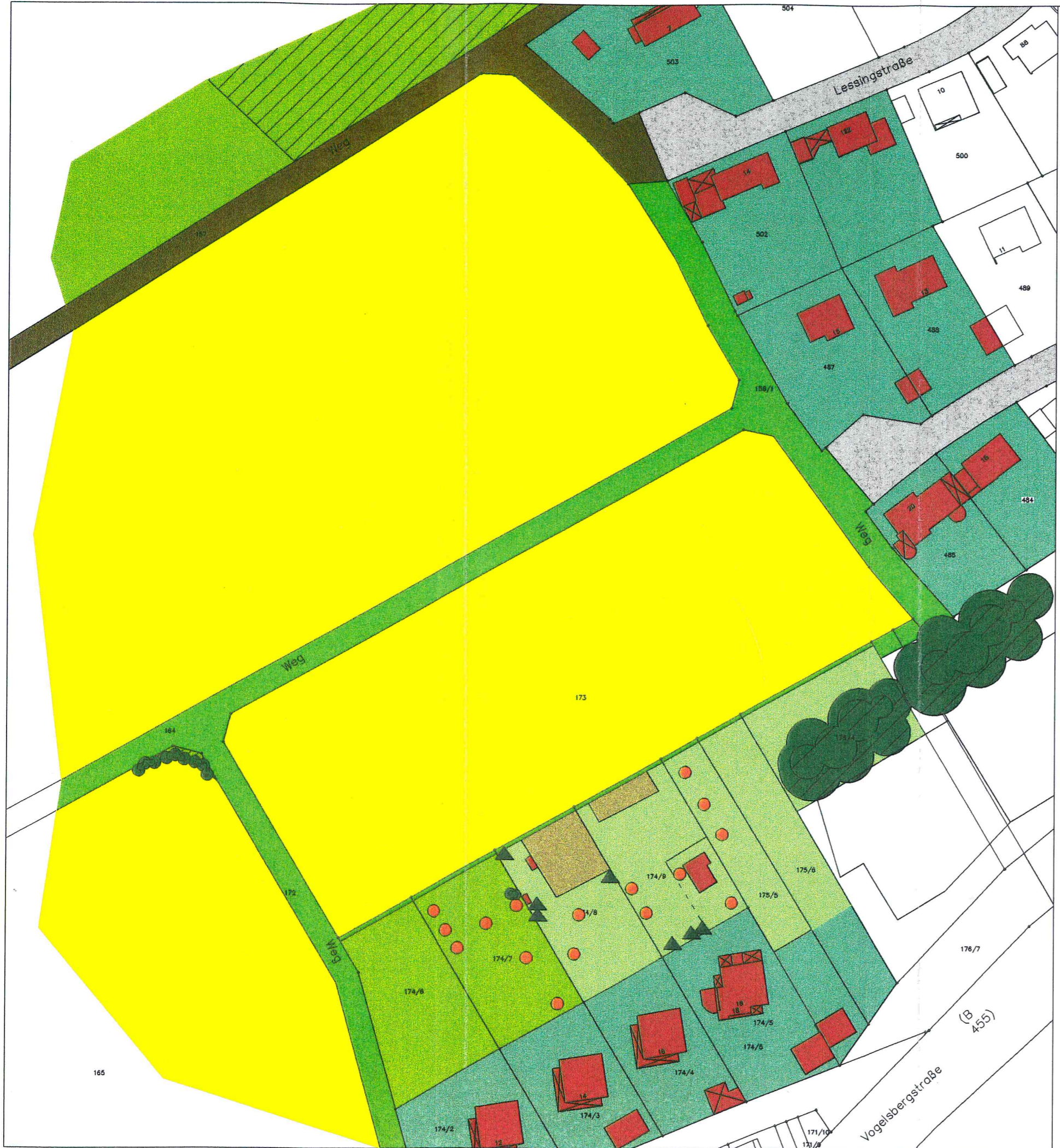
| <b>Bilanz der Ausgleichsmaßnahme im Bereich „Galgenberg“</b>                  |   |                      |                    |                     |          |           |
|---|---|----------------------|--------------------|---------------------|----------|-----------|
| Typ-Nr.   | Nutzungstyp   | Wpkt./m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> Ist | m <sup>2</sup> Ziel | Pkt. Ist | Pkt. Ziel |
| 01.219  | Sonstige Kiefernbestände  | 24                   | 19.700             |                     | 472.800  |           |
| 01.152  | Schlagflur  | 32                   | 5.300              |                     | 169.600  |           |
| 02.400  | Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht) <sup>1</sup> | 27                   | 1.700              | 1.700               | 45.900   | 45.900    |
| 04.000  | Einzelbäume <sup>2</sup>  |                      |                    |                     |          |           |
| 06.400  | Mager- und Halbtrockenrasen <sup>3</sup>                          | 55                   | 1.700              |                     | 93.500   |           |
| 06.400  | Mager- und Halbtrockenrasen <sup>4</sup>                          | 62                   |                    | 26.700              |          | 1.655.400 |
|   |   |                      | 28.400             | 28.400              | 781.800  | 1.701.300 |
| <b>Biotopwertdifferenz (Biotopwert vorher – Biotopwert nachher) - 919.500</b> |   |                      |                    |                     |          |           |

Zu 1: Aufgrund geringer Ausdehnung und fehlendem Saum wird der hier vorhandene Waldsaum als vorhandene Heckenpflanzung bewertet. Der Bereich erfährt auch nach der Maßnahme keine Aufwertung.





Zu 2: Die auf der Fläche vorhandenen Bäume sind zu erhalten, da sie als alte Hutebäume Zeugnis ehemaligen Wirtschaftens geben und aufgrund ihres reichen Blütenangebotes einen großen Wert als Bienennahrung haben. Sie gehen aber nicht in die Bilanz mit ein, da sie vor der Maßnahme der Waldfläche zu zurechnen sind und nach der Maßnahme eine Beeinträchtigung des Magerrasens darstellen.

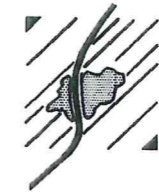
Zu 3: Der hier noch vorhandene Magerrasenrest wird aufgrund der Beschattung durch den Wald beeinträchtigt. Er geht mit einer um 20% reduzierten Punktezahl in die Bewertung ein.

Zu 4: Da es sich bis auf den vorhandenen Magerrasenrest im Prinzip um eine Neuanlage von Magerrasen handelt, werden die Wertpunkte, die für eine Wiederherstellung verbuschter Flächen vorgesehen sind, um 10% reduziert.



### Legende

-  Ackerfläche
-  Grünland
-  Brache
-  Private Fläche
-  Gartenfläche (Freizeitgarten)
-  Grasweg
-  Erdweg
-  Straße
-  Gebäude
-  Obstbaum
-  Laubhecke
-  Nadelbaum

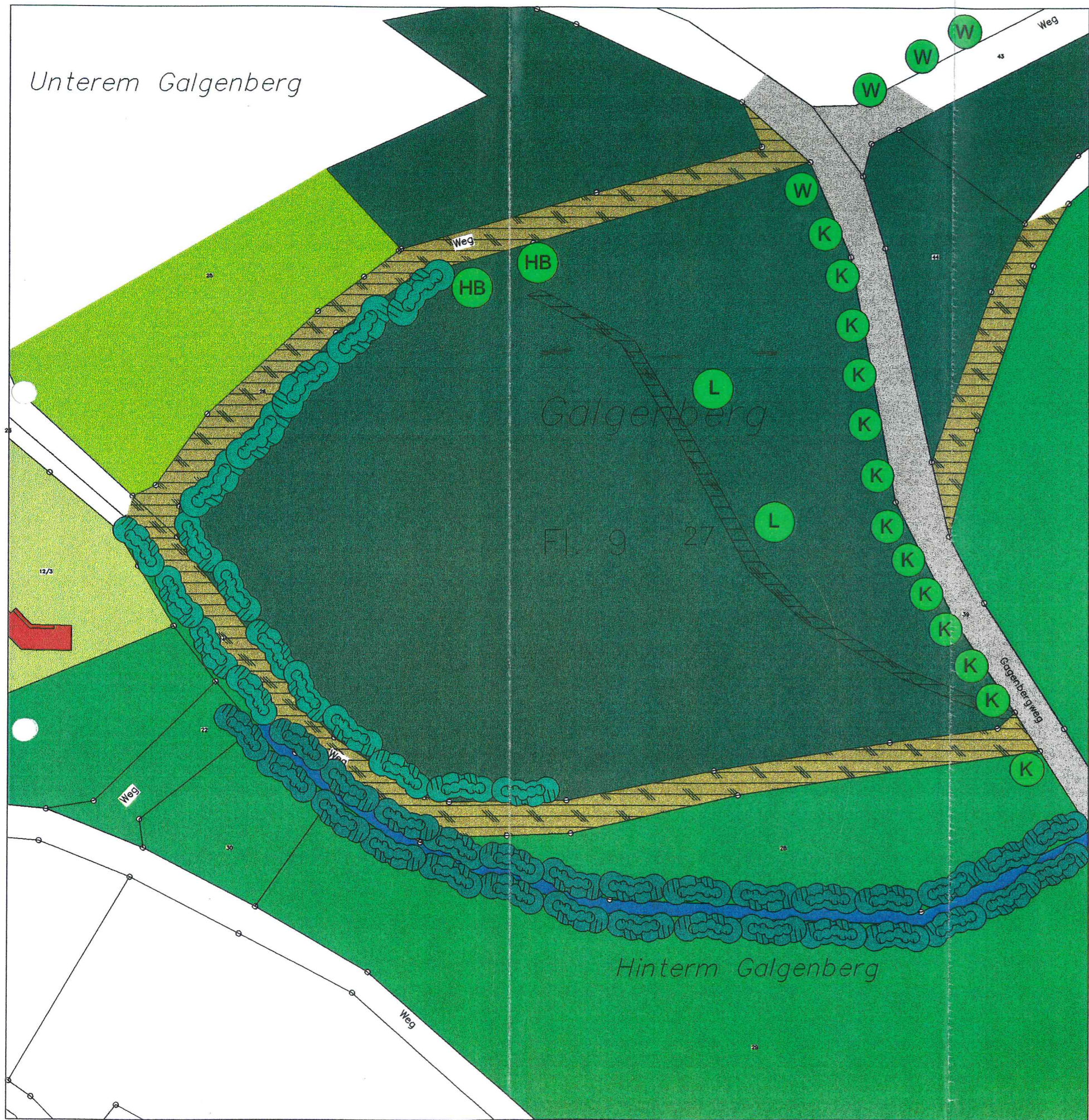


Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

**Stadt Schotten, Kernstadt**  
**"Auf der Stirn"**

**Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag**  
**Bestandskarte**

|             |           |
|-------------|-----------|
| Stand:      | Nov. 2001 |
| Bearbeiter: | A. Kleff  |
| CAD:        | A. Kleff  |
| Maßstab     | 1 : 1.000 |



**Legende**

|  |  |
|--|--|
|  | Wald   |
|  | Offener Bereich (Schlagflur)                 |
|  | Offener Bereich (Magerrasenrest)             |
|  | Grünland                                     |
|  | Einsaat                                      |
|  | Private Fläche                               |
|  | Laubbaum                                     |
|  | Winterlinde                                  |
|  | Kastanie                                     |
|  | Walnuß                                       |
|  | Hainbuche                                    |
|  | Laubgehölze frischer bis trockener Standorte |
|  | Laubgehölze frischer bis feuchter Standorte  |
|  | Bachlauf                                     |
|  | Straßenraum und asphaltierte Flächen         |
|  | Unbefestigter Weg                            |
|  | Waldweg                                      |
|  | Gebäude                                      |

**Maßstab**  

 10 50 Meter

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

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Stadt Schotten, Kernstadt</b><br><b>Bereich Galgenberg</b><br><br><b>Bestandskarte</b> | <b>Datum:</b> Okt. 2001 |
|   | <b>Bearb.:</b> A. Kiefl |
|   | <b>CAD:</b> A. Kiefl    |