

Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes

Bebauungsplan "Unter der Schinnweide" in der Stadt Schotten (Kernstadt), Vogelsbergkreis

-Begründung-

**Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verb. mit der
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, (Juni, Juli 1998)**



**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
"UNTER DER SCHINNWEIDE",
IN DER KERNSTADT SCHOTTEN, VOGELSBERGBKREIS**

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF - INHALT

A. GRUNDLAGEN

1. Veranlassung und Ziel

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

- 2.1 Lage, Abgrenzung und Größe
- 2.2 Naturräumliche Verhältnisse
- 2.3 Topographie
- 2.4 Nutzungen

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

- 3.1 Regionaler Raumordnungsplan Nordhessen 1995
- 3.2 Flächennutzungsplan

B. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4. Erschließung

- 4.1 Verkehrliche Erschließung
- 4.2 Versorgung und Entsorgung

5. Bauliche Nutzung

- 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Baugestaltung

C. GRÜNORDNUNG UND LANDSCHAFTSPLANUNG

6. Natürliche Gegebenheiten

- 6.1 Naturräumliche Lage
- 6.2 Geologie und Bodenverhältnisse
- 6.3 Klima
- 6.4 Potentiell natürliche Vegetation
- 6.5 Hydrologie

7. Biotop- und Nutzungsstrukturen

8. Bewertung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes

9. Geplante Eingriffe gem. HENatG

- 9.1 Eingriffsbilanz
- 9.2 Potentielle Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

10. Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege

- 10.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen
- 10.2 Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen
- 10.3 Ausgleichsmaßnahmen

11. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

- 11.1 Flächenbilanz
- 11.2 Bewertung der geplanten Eingriffe und Maßnahmen

1. Veranlassung und Ziel

Der Bereich "Unter der Schinnweide" liegt im Süden der Kernstadt Schotten. Es handelt sich hier um eine ehemalige landwirtschaftlich genutzte Fläche auf der mehrere Feldscheunen standen. Inzwischen wurden 2 baufällige Feldscheunen abgetragen, für eine als landwirtschaftliches Lager genutztes Gebäude besteht der Wunsch, dort einen Pferdestall einzurichten, für die inzwischen freigewordenen Grundstücke besteht der Wunsch einer Bebauung mit Wohnhäusern.

An diesem Standort kann man von einer Gemengelage sprechen, es schließen südwestlich und nordöstlich des Gebietes Wohnhäuser innerhalb einer Wohnbaufläche an. Nördlich befindet sich das Gewerbegebiet der Stadt Schotten mit gewerblich genutzten Gebäuden und ebenfalls in unmittelbarer Nähe der Fläche (ca. 100 m westlich) liegt die Reithalle der Stadt Schotten mit ungefähr 45 Boxen. Das gesamte Umfeld ist somit durch eine Mischung von Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe geprägt.

Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die o. a. konkreten Bürgerwünsche.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben der Schaffung von neuen Bauflächen die Sicherstellung der z.T. auf den Flächen betriebenen Landwirtschaft. Es soll das Wirtschaften für den Landwirt an dieser Stelle auf Dauer ermöglicht werden, dabei soll jedoch gleichzeitig ein verträgliches Nebeneinander mit der angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet werden.

Es ist absehbar, daß es nicht zu Auseinandersetzungen zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Landwirt kommt, da die betroffenen Bauherren wissen, daß ihre Gebäude in der Nähe eines landwirtschaftlich genutzten Gebäudes liegen und demzufolge mit gewissen spezifischen Emissionen zu rechnen haben. Mit den getroffenen Festsetzungen wird versucht, öffentlich-rechtlich abzusichern, daß sowohl eine Nutzung als Pferdestall als auch eine Wohnnutzung nebeneinander möglich wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung zu regeln. Als Zielvorstellung kann das Ordnen und Gestalten des Raumes genannt werden. Dabei sollen durch den Bebauungsplan Raum- und Gestaltungsvorstellungen in konkrete und nutzungsbestimmte Rechtsaussagen gefaßt werden. Der Bebauungsplan stellt außerdem die Grundlage für den Vollzug der Planung dar.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Schotten in der Flur 7. Betroffen von der Planaufstellung sind die Flurstücke 216, 217, 218 sowie 220/2 teilweise. Ebenfalls im Planungsgebiet liegt das Wegeflurstück 215 teilweise. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,5 ha.

2.2 Topographie

Es handelt sich bei dem Gelände um einen Westhang. Die Bebauung sollte, um möglichst wenig der vorhandenen Bepflanzung zu zerstören, am westlichen Rand (Bergseite) des Geländes erfolgen. An dieser Stelle standen auch die alten Feldscheunen.

2.3 Nutzungen

Der größte Teil des Planungsgebietes (MD) wird momentan intensiv als Weideland genutzt. Auf einem Teil der Fläche stehen Obstbäume. Geringe Flächen liegen auch brach.

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen

Die betroffene Fläche ist im Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen bereits als Siedlungsfläche dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im seit März 1998 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Schotten ist die betroffene Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

TEIL B STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das geplante Dorfgebiet wird über einen vom Taubenweg abzweigenden Weg erschlossen. Über diesen Weg wurden auch die Feldscheunen erschlossen. Am Weg sollen keine Veränderungen stattfinden. Er ist bereits in einer Breite von ca. 4,00 m asphaltiert. Ein separater Gehweg soll nicht angelegt werden. Der im Osten an den Erschließungsweg angrenzende Hang ist bewachsen, so daß eine Begrünung des Weges gewährleistet ist.

4.2 Versorgung und Entsorgung

4.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser soll durch Anschluß an die vorhandenen städtischen Versorgungsleitungen sichergestellt werden. Die Wasserleitung ist im Erschließungsweg als Fortsetzung der Gederner Straße bereits vorhanden.

4.2.2 Abwasserableitung und -behandlung:

Die betroffenen Grundstücke können an den Kanal im Taubenweg angeschlossen werden. berücksichtigt. Die Grundstücke können an den Abwasserkanal, der im Taubenweg verlegt ist, angeschlossen werden.

Die Abwässer werden in der Kläranlage in Nidda gereinigt.

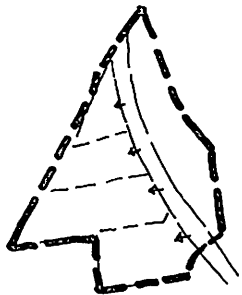
4.2.3 Sonstiges:

Im Planungsbereich sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden. Wasserwirtschaftlich relevante Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

Nach dem Altablageungskataster der Hess. Landesanstalt für Umwelt sind keine Altablageungsstandorte in diesem Bereich bekannt.

Das Dachflächenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Es muß in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Erschließung:



Bauliche Nutzung im Dorfgebiet:



5. Bauliche Nutzung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Situation wird dadurch geprägt sein, daß sich ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude, das als Pferdestall genutzt werden soll, einerseits bereits in Nachbarschaft zu Reithalle, Wohnbebauung und Gewerbe befindet, andererseits noch zusätzliche Wohnhäuser in der Nachbarschaft entstehen sollen. Diese Situation ist in Dörfern oftmals eine gewachsene, überall im Ortsbild auftretende städtebauliche Struktur. Gemengelagen dieser Art sind typisch für Dörfer, aber auch Stadtrandlagen. Es erscheint an dieser Stelle am Stadtrand von Schotten nicht sinnvoll, eine Nutzung zugunsten einer anderen "zu verdrängen".

Es sollen 2 neue Baugrundstücke entstehen, gleichzeitig soll auch ein Landwirt die Möglichkeit erhalten, ein bestehendes landwirtschaftliches Gebäude als Pferdestall zu nutzen.

Die Aufgabe, für den landwirtschaftlichen Betriebe die Beibehaltung des Standortes zu sichern und für die Wohnnutzung einen hohen Immissionsschutz zu verwirklichen, kann nur nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gelöst werden.

Es soll versucht werden, ein geregeltes Nebeneinander oder Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen zu erreichen. Wichtigstes bauleitplanerisches Instrument ist dabei die Möglichkeit, die Baugebiete nach der BauNVO in Hinsicht auf die vorhandene Situation und die beabsichtigte städtebauliche Fortentwicklung modifiziert festzusetzen.

Aus diesem Grund werden folgende Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung getroffen:

Im MD 1 und MD 2 (Dorfgebiete), sollen gemäß § 5 BauNVO folgende Nutzungen möglich sein:

1. Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
2. sonstige Wohngebäude

Grundsätzlich sagt die Neufassung der BauNVO 1990 ausdrücklich, daß in Dorfgebieten auf die Belange der Landwirtschaft ausdrücklich Rücksicht zu nehmen ist. Im konkreten Fall soll gewährleistet werden, daß "dörfliches" Wohnen im MD möglich ist, daß aber gleichzeitig im MD ein landwirtschaftlicher Betrieb wirtschaften kann.

Die GRZ ist im MD 1 mit 0,4 festgesetzt, im MD 2 mit 0,6 angegeben. Die GFZ im MD 1 beträgt 0,6, im MD 2 0,8.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Baugestaltung

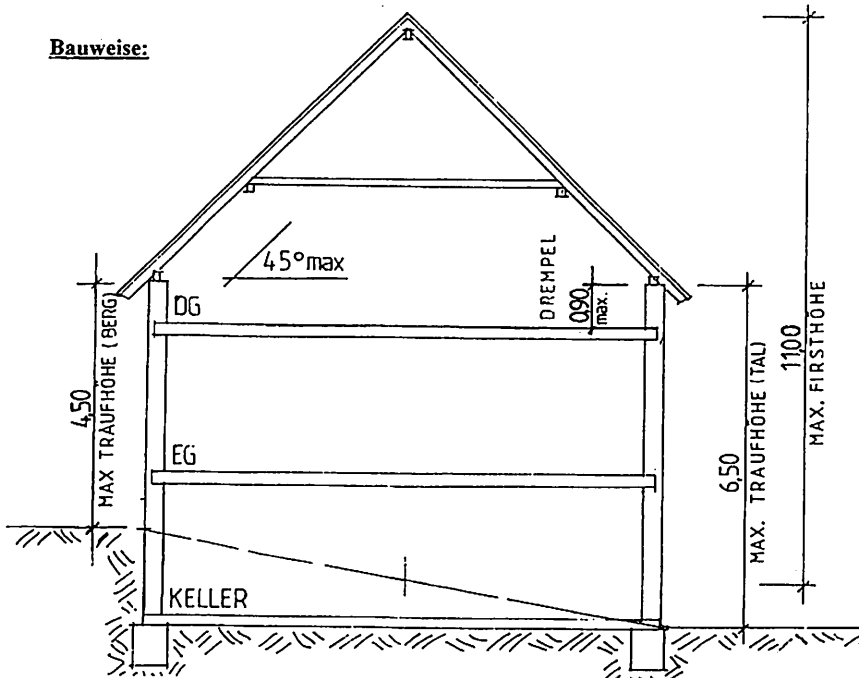
Die überbaubaren Grundstücksflächen der einzelnen Grundstücke sind so festgesetzt, daß die Bebauung am östlichen Rand der Grundstücke, auf der Bergeite stattfinden kann. Im westlichen Talbereich soll die bestehende Bepflanzung erhalten bleiben.

Die maximale Traufhöhe für Wohnhäuser bzw. bei Umbauten oder Umnutzungen darf in beiden MD auf der Talseite 6,50 und auf der Bergseite 4,50 m nicht überschreiten. Dieser Zahlenwert läßt es zu, daß die Bergseite eingeschossig mit Drempel, die Talseite 2-geschossig mit Drempel ausgebaut werden kann.

Die Zulässigkeit für die Dachneigung wurde mit 36 - 45° angegeben. Die max. Drempelhöhe beim Neubau von Wohnhäusern wurde mit 0,90 m angegeben, gemessen von Oberkante des Rohfußbodens bis zum Anschnitt der Unterkante der Sparren (außen).

Erlaubt sind beim Bau von Wohnhäusern Dachformen wie Satteldächer oder Krüppelwalmdächer in roten Farbtönen. Gauben in verschiedenen Formen (z.B. Schlep-, Giebel-, Walm- und reine Dreiecksgauben) sind ebenfalls möglich. Allerdings soll ihre Länge max. die Hälfte der Dachlänge betragen, Einzelgauben sollen eine Länge von 4,00 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Dachgauben ist 1/3 der Dachhöhe bzw. 1,50 m üblich. Nur für reine Dreiecksgauben ist eine Sonderregelung möglich.

Die Firsthöhe soll, um überhohe Gebäude im Gebiet zu vermeiden, im MD 11,00 m nicht überschreiten.



C. GRÜNORDNUNG UND LANDSCHAFTSPLANUNG

6. Natürliche Gegebenheiten

6.1 Naturräumliche Lage

Das hier betr. Planungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit "hoher Vogelsberg".

6.2 Geologie und Bodenverhältnisse

Geologisches Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind hier basaltische Gesteine des Tertiär.

Als Bodentyp dominieren Braunerden mit hohem Basengehalt, örtlich auch Ranker-, Regosol-Braunerden. Die Bodenart wird hier überwiegend von lehmigem Schluff bis sandig-tonigem Lehm, z.T. skeletthaltig bestimmt.

6.3 Klima

Das Planungsgebiet liegt regionalklimatisch betrachtet innerhalb des kontinentalen Klimabereiches und ist klimatisch zum westlichen Mitteldeutschland zu zählen.

Kleinklimatisch weist das betr. Planungsgebiet eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet auf (unbebaute Grünlandflächen).

6.4 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation des Planungsgebietes wird durch einen Flattergras - Hainsimsen - Buchenwald oberhalb 500 m (vgl. Bohn, 1981) bestimmt.

Als standortgerechte Gehölze sind hier u. a. zu nennen:

Bäume:




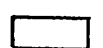


Buche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Salweide, Zitterpappel, Eberesche

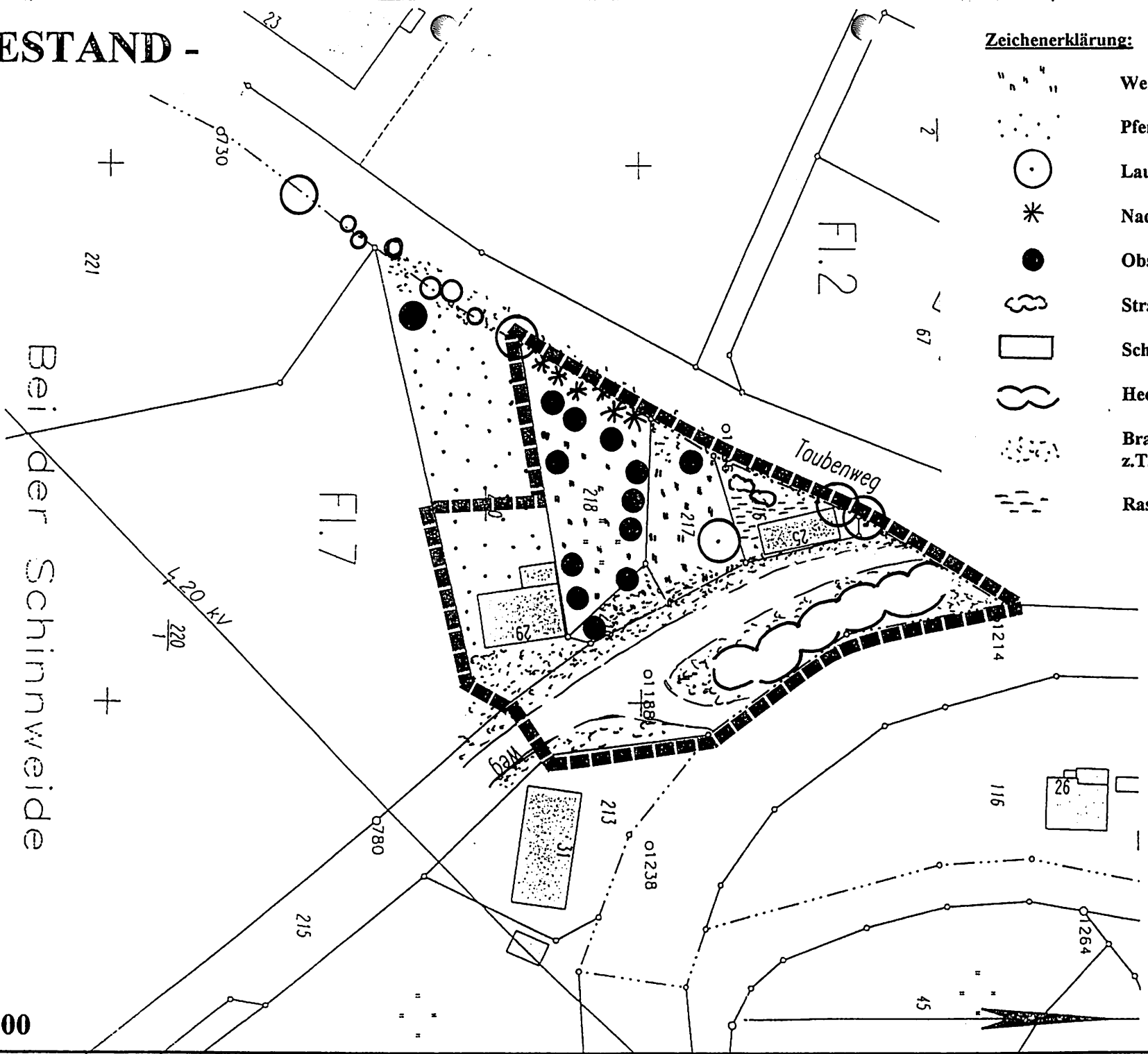
Sträucher:

Hasel, Weißdorn, Himbeere, Traubenholunder, Rosen

- BESTAND -

Zeichenerklärung:

-  Weide
-  Pferdekoppel, ohne Vegetation
-  Laubbaum
-  Nadelbaum
-  Obstbaum
-  Strauch-, Strauchgruppe
-  Scheune, Stallgebäude
-  Hecke, Gebüsch
-  Brachfläche, Staudenflur, z.T. Trittvegetation
-  Rasen, Nutzgarten



Bei der Schinnweide

6.5 Hydrologie

Grundwasser

Die mittlere Grundwasserergiebigkeit im Planungsgebiet liegt mit 15 - 50 l/sec. mittlerer Ergiebigkeit pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk im hohen Bereich. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist aufgrund durchlässiger Grundwasserleiter und geringmächtiger Deckschichten als mittel zu beschreiben. (vgl. Landesamt für Bodenforschung, 1987).

Oberflächengewässer

Innerhalb des direkt betr. Planungsgebietes sind keine Oberflächengewässer zu beschreiben.

7. Biotop- und Nutzungsstrukturen

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Schotten der Stadt Schotten. Es handelt sich zum überwiegendem Teil um bisher als Weide, z.T. als Pferdekoppel ohne Vegetation, genutzte Flächen mit deutlichen Nutzungsspuren einer intensiven Nutzung. In den Böschungs- und Randbereichen der Gebäude befinden sich Stauden- und Krautfluren, z.T. auch typische Trittvegetation. Der Gehölzbestand des Planungsgebietes besteht vor allem aus Obstbäumen, einigen markanten Laubbäumen sowie in Teilbereichen aus zusammenhängenden Hecken -u./o. Gebüschbeständen.

Während im Norden, Osten und Westen das Planungsgebiet von landwirtschaftlichen Wegen bzw. Straßenräumen begrenzt wird, schließen südlich ausgedehnte Grünlandflächen an.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im einzelnen folgende Biotop- u./o. Nutzungstypen betroffen (vgl. auch der Plandarstellung " Bestand ") :

- Weideflächen, in Teilbereichen mit Obstbaumbestand, intensive Nutzung,
- vorh. Bebauung, Scheunen, Viehunterstände
- Pferdekoppel, ohne Vegetation
- Gartenfläche, Rasen, Obstbäume, Strauchgruppen
- Kraut- und Staudenfluren, vor allem Hochstaudenfluren, im Bereich der Gebäude auch typische Trittvegetation, Brennessel-Gierschsäume
- Weg, Straße, asphaltiert, in Randbereichen unbefestigte Bankettbereiche, z.T. Trittvegetation
- div. Gehölzbestände, Obstbäume, markante Einzelbäume, zusammenhängende Heckenbestände im Böschungs- bzw. Straßenrandbereich

8. Bewertung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes

Für das hier betroffene Planungsgebiet kann zusammenfassend festgestellt werden, daß für die überwiegenden Teile des Planungsgebietes nur eine geringe bis mittlere Bedeutung u./o. Empfindlichkeit sowohl des Naturhaushaltes als auch Landschaftsbildes beschrieben werden kann:

▪ Lebensbedingungen der Pflanzen - und Tierwelt

Die Bedeutung der bisher als Weide genutzten Flächen als Lebensraum für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere ist als mittel, die der Pferdekoppel als gering einzustufen. Als naturschutzfachlich bedeutender sind die verschiedenen Einzelgehölze bzw. der zusammenhängende Heckenbestand sowie die Staudenfluren in den Böschungsbereichen bzw. im unmittelbaren Umfeld der vorh. Scheunen und Viehunterstände zu bewerten.

▪ Landschaftsbild und Erholungswert

Eine besondere Bedeutung des Landschaftsbildes sowie des Erholungswertes kann aufgrund der hier vorh. Strukturen und Nutzungen für das betr. Planungsgebiet nicht beschrieben werden, wobei sich zum Teil Empfindlichkeiten gegenüber Beeinträchtigungen aufgrund der hier bestehenden Ortsrandlage ergeben. Charakteristisch für das Landschaftsbild sind hier vor allem die verschiedenen Gehölzbestände.

▪ Naturhaushalt und Lokalklima

Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima sind ohne besondere Bedeutung und weisen neben einer allgemeinen Empfindlichkeit des Naturhaushaltes gegenüber den mit einer Bebauung u. Flächenversiegelung einhergehenden Beeinträchtigungen keine besonderen Empfindlichkeiten auf.

9. Geplante Eingriffe gemäß Hess. Naturschutzgesetz

9.1 Eingriffsbilanz

Nach § 5 HENatG liegt ein Eingriff vor, wenn der Naturhaushalt, die Lebensbedingungen der Pflanzen- u. Tierwelt sowie das Landschaftsbild, der Erholungswert oder das örtliche Kleinklima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können Belastungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes vor allem in Form von Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und allgemeine Versiegelung vorbereitet werden, wobei sich Eingriffe sowohl durch das Vorhaben der gepl. Bebauung mit entspr. baulichen Anlagen als auch durch den erforderlichen Baubetrieb, ggfs. über mehrere Jahre sowie nicht zuletzt durch die spätere Nutzung ergeben können.

Aufgrund der gepl. Aussagen und Festsetzungen des vorliegenden B-Planentwurfes kann festgestellt werden, daß ca. 550 m² bisher unversiegelte Fläche überbaut und damit vollständig versiegelt werden können. Darüber hinaus können weitere Flächen durch die Neuanlage von Zufahrten, Stellplätzen und entspr. Nebenflächen in ihrer Struktur und Beschaffenheit vollständig verändert werden.

9.2 Potentielle Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Durch die o.a. Eingriffe verbunden mit der Bebauung der hier betr. Grundstücksflächen sind folgende Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten:

▫ Lebensbedingungen der Pflanzen- und Tierwelt

Die Lebensbedingungen der Pflanzen - und Tierwelt werden durch das gepl. Vorhaben beeinträchtigt. In Anspruch genommen und versiegelt und damit vollständig zerstört werden hier vorwiegend bisher intensiv genutzte Weideflächen. Darüber hinaus werden mindestens 3 Obstbäume vernichtet. Weitere Beeinträchtigungen, vor allem durch den Baubetrieb und die anschließende Nutzung sind für weitere Bäume im Umfeld der unmittelbar überbaubaren Flächen zu erwarten.

▫ Naturhaushalt, Boden- u. Wasserhaushalt

Durch die mit den gepl. Bauvorhaben verbundenen vollständigen Flächenversiegelungen ist eine allgemeine Veränderung der Bodenstruktur und Beeinträchtigung wichtiger Bodenfunktionen in den unmittelbar überbauten Bereichen zu erwarten. Darüber hinaus wird das natürliche Wasserspeichungsvermögen des Bodens hier verringert. Mögliche Infiltrationsflächen gehen verloren. Gleichzeitig besteht die Gefahr einer Vergrößerung und Beschleunigung des direkten Oberflächenabflusses und damit eine potentiell erhöhte Belastung der Vorfluter.

Insgesamt werden die überbauten und versiegelten Flächen dem Naturhaushalt vollständig entzogen.

▫ Lokal- und Kleinklima

Neben ggfs. klein- bzw. mikroklimatisch wirksamen Temperaturerhöhungen im bebauten Bereich sind weitere Auswirkungen auf das Lokal- u. Kleinklima nicht zu erwarten.

▫ Landschaftsbild und Erholungswert

Das gepl. Vorhaben wird sich insofern auf das Landschaftsbild auswirken, daß sich die unmittelbar betr. Flächen in ihrer Struktur vollständig verändern.

10. Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege

10.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

Im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung wurde seitens der Stadt Schotten eine Standortuntersuchung durchgeführt. Das hier betr. Planungsgebiet wurde als Standort für das gepl. Mischgebiet ausgewählt, da im Vergleich mit anderen Standortalternativen im Ortsteil Schotten hier die geringsten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind. Zu berücksichtigen ist hier vor allem, daß die betr. Flächen zur Zeit intensivst als Weide, Garten oder Pferdekoppel genutzt werden.

Eine Vermeidung der vorgesehenen Eingriffe kann nur durch den Verzicht auf das gepl. Vorhaben erfolgen. Dieser Verzicht ist jedoch aufgrund der in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführten Zielvorstellungen zur Notwendigkeit der gepl. Siedlungsflächenausweisung nicht möglich (vgl. hier Kap. 1 der Begründung).

10.2 Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen

10.2.1 Erhalt wertvoller Biotopstrukturen

Die innerhalb des Planungsgebietes vorh. Gehölzbestände, hier vor allem Obstgehölze werden weitgehend erhalten. Für die im unmittelbaren Anschluss an die direkt überbaubaren Flächen befindlichen Gehölze werden ggfs. entsprechende Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchgeführt. Die vorhandenen Gehölze werden in die gepl. Neugestaltung integriert.

Im Bebauungsplan erfolgen entspr. Festsetzungen zum Erhalt und Schutz der o.a. Biotopstrukturen.

10.2.2 Begrenzung der baulichen Nutzung

Die betr. Grundstücksflächen werden nur in Teilbereichen baulich genutzt, wobei eine direkte Überbauung von 40 % der betr. Grundstücksflächen vorgesehen ist. Im Bebauungsplan erfolgt gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB eine entspr. Festsetzung.

10.2.3 Landschaftsgerechte Gestaltung der Gebäude

Die gepl. Gebäude und baulichen Anlagen werden der hier bestehenden landschaftl. Situation angepasst, vor allem durch...

... situations- bzw. landschaftsangepaßte Dimensionierung der baulichen Anlagen,
... Einsatz und Verwendung flächen- und energiesparender Bauweisen,
... zurückhaltende und sensible Farb- und Materialwahl.

Ungegliederte Fassadenflächen werden durch Rank- u./o. Kletterpflanzen gestaltet. Hier gilt, daß pro 10 m² nicht durch Türen u./o. Fenster gegliederte Fassadenfläche eine Rank- u./o. Kletterpflanze vorzusehen ist.

Im B-Plan erfolgt eine entspr. Festsetzung.

10.2.4 Beschränkung der Freiflächenversiegelung

Mindestens 40% der neu zu bebauenden Grundstücksflächen werden als Garten gestaltet. Eine Versiegelung ist in diesen Teilbereichen der Grundstücksflächen zu vermeiden. Darüber hinaus sollten Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten nicht mehr als 40 % der o.a. Freiflächen ausmachen. Angestrebt wird hier eine Gestaltung als strukturreicher Hausgarten.

Die Aussagen zur Gestaltung d. einzelnen Grundstücksflächen werden als Festsetzungen in den B-Plan integriert.

10.2.5 Verwendung von Koniferen

Eine Verwendung von Koniferen erfolgt nur als Solitär. Die vorh. Koniferen werden langfristig durch standortgerechte Gehölze ersetzt.

Im B-Plan wird eine entspr. planungsrechtliche Festsetzung getroffen.

10.3 Ausgleichsmaßnahmen

10.3.1 Einfriedungen

Die einzelnen Grundstücksflächen werden zum angrenzenden Nachbargrundstück eingefriedet durch ...

... die Anlage freiwachsender Pflanzriegel, mindestens zweireihig in einem Pflanzverband von 1,00 x 1,50 m ,

... die Anlage einer regelmäßigen Schnithecke,

... die Anlage von ortstypischen Holzzäunen, die punktuell mit Rank- u./o. Kletterpflanzen begrünt werden.

Grundsätzlich werden mindestens zwei Grundstücksgrenzen auf der gesamten Länge mit einer freiwachsenden oder geschnittenen Hecke eingefriedet. Verwendet werden können hier standortgerechte Gehölze nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers.

An der westlichen Grundstücksgrenze wird das Anpflanzen einer mindestens 3 - reihigen freiwachsenden Hecke aus Heistern und Sträuchern - Pflanzabstand 1,00 x 1,50 m - der hier pot. nat. Vegetation festgesetzt. Zu pflanzen sind:

Heister

Buche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Salweide, Eberesche

Sträucher:

Hasel, Weißdorn, Himbeere, Traubenholunder, Rosen,

80 % der Gehölze sind als Sträucher 2 x v., o.B. 100 - 150, 20 % als Heister, 2 x v., o.B., 150 - 200 zu pflanzen. Die vorhandenen Gehölze werden in die Neuanpflanzung integriert. Die vorh. Nadelgehölze werden durch o.a. Laubgehölze ersetzt.

Im B-Plan werden entspr. Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

10.3.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Pro 200 m² überbauter und/ oder versiegelter Grundstücksfläche wird jeweils 1 standortgerechter Obstbaum (H., ab 7 cm Stammumfang) oder sonstiger, ggfs. kleinkroniger Laubbaum (H.,3xv.,m.B.,14-16) gepflanzt, wobei pro Grundstücksfläche mindestens ein in seiner Entwicklung die Firsthöhe des Gebäudes überragender Laubbaum gepflanzt werden sollte.

Die anzupflanzenden Obstgehölze und Laubbäume sollten landschaftstypisch und standortgerecht sein. Um den unterschiedlichen Ansprüchen der privaten Gartengestaltung Rechnung zu tragen, bleibt die Auswahl der zu verwendenden Arten im einzelnen dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen.

Im B-Plan wird ein Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

11. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

11.1 Flächenbilanz

Dem Eingriff in einer Dimension von ca. 800 m² möglicher Überbauung und Neu-Versiegelung bisher vorwiegend als Weide genutzter Flächen stehen neu zu schaffende Grün- u. Vegetationsflächen auf den betr. Grundstücksflächen in einer Größenordnung von ca. 500 m² gegenüber. Desweiteren sind diverse, zur Zeit nicht quantifizierbare Maßnahmen (Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung, ...) zu berücksichtigen.

Weitere Flächen innerhalb des Planungsgebietes werden nicht verändert. Sie bleiben in ihrer bisherigen Struktur und Beschaffenheit erhalten.

11.2 Bewertung der geplanten Eingriffe und vorgesehenen Maßnahmen

a) Lebensbedingungen der Tier- und Pflanzenwelt

a) Eingriff	Vollständiger Verlust der Biotoptypen Weide, Staudenflur, Beseitigung von Gehölzen, Gefahr einer Beeinträchtigung der Gehölzbestände im Bereich der Böschungsbereiche durch den Baubetrieb bzw. nachfolgende Nutzungsintensivierungen
b) Vermeidung	nicht möglich, Berücksichtigung vermeidender Aspekte bei der Standortwahl im Vorfeld der Bauleitplanung
c) Minimierung	Erhalt und Schutz wertvoller Biotopstrukturen und Integration in die Neuplanung (Gehölzbestände innerhalb der Böschungen, einzelne Obstbäume), ggfs. Durchführung spezieller Schutzmaßnahmen
d) Ausgleich	teilweise durch die Schaffung neuer Biotopstrukturen innerhalb des Planungsgebietes, ... durch Baumpflanzungen, ... Einfassung der einzelnen Grundstücke mit Hecken, ... Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als strukturreiche Hausgärten, Fassadenbegrünung,

b) Naturhaushalt, Boden- und Wasserhaushalt

a) Eingriff	Beeinträchtigung und Zerstörung der Bodenstrukturen, Behinderung der Grundwasserneubildung, Verlust von Infiltrationsflächen, Beschleunigung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung und Überbauung, vollständiger Entzug der betr. Flächen aus dem Boden- und Wasserhaushalt
b) Vermeidung	nicht möglich,
c) Minimierung	Beschränkung der überbaubaren Flächen, Ausbildung der Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, Festsetzung eines nicht versiegelbaren Flächenanteiles, Gestaltung der nicht zu versiegelnden Flächen als Grün- bzw. Vegetationsflächen (strukturreiche Hausgärten),
d) Ausgleich	nicht möglich

c) Lokal- und Kleinklima

a) Eingriff	Kleinräumige Temperaturerhöhungen, Behinderung der Be- und Entlüftung, Verlust kaltluftproduzierender Flächen
b) Vermeidung	nicht möglich, Berücksichtigung vermeidender Aspekte bei der Standortwahl im Vorfeld der Bauleitplanung
c) Minimierung	Landschaftsgerechte Gestaltung der Gebäude, Beschränkung der Flächenversiegelung, Maßnahmen der Be-, Ein- und Durchgrünung (Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, Heckenanpflanzung, Schaffung von zusammenhängenden Vegetationsflächen ...) zur Schaffung günstiger kleinklimatischer Bedingungen, Festsetzung eines unversiegelten Freiflächenanteiles
d) Ausgleich	nicht erforderlich

d) Landschaftsbild und Erholungswert

a) Eingriff	Vollständige Veränderung des bisherigen Vegetations- und Landschaftsbildes, Wirkung der baulichen Anlagen als Fremdkörper innerhalb der umgebenden Landschaft, Störung der Ortsrandsituation
b) Vermeidung	nicht möglich, Berücksichtigung vermeidender Aspekte bei der Standortwahl im Vorfeld der Bauleitplanung
c) Minimierung	Erhalt und Schutz der markanten Gehölzbestände in den Böschungsbereichen sowie einzelner Bäume außerhalb der unmittelbar überbaubaren Flächen, landschaftsgerechte Gestaltung der gepl. Gebäude, Beschränkung der überbaubaren und versiegelbaren Flächen, Einfriedung der Grundstücke mit Hecken, Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume, Fassadenbegrünung
d) Ausgleich	nicht erforderlich

Aufgestellt:

KETTER-EICHERT & HINZ
Architekten u. Landschaftsarchitekten

Magistrat der Stadt Schotten

Hünfeld, im Juni 1998

Schotten, im Juni 1998

gez. Ketter-Eichert, Hinz

gez. Zimmermann, Bürgermeister