

Bauleitplanung der Stadt Schotten

Bebauungsplan „Am Breungeshainer Weg“, Kernstadt

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich

Der Geltungsbereich liegt im Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk, Qualitative Schutzzone III und in zwei Trinkwasserschutzzonen III B:

- Trinkwasserschutzanlagen „Kohden, Orbes und Rainrod“ der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (Verordnung vom 23.03.1987)
- Trinkwassergewinnungsanlage „Stauseebrunnen“ der Stadt Schotten (Verordnung vom 30.11.1988).

Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Trotz der intensiven Suche von Reptilien und dem Auslegen von Kartierhilfen gelang kein Nachweis einer Reptilienart im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Da der Geltungsbereich jedoch grundsätzlich ein geeignetes Habitat für die Schlingnatter darstellt, wird ein Biotop für die Schlingnatter auf der geplanten Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt.

Weitere festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, gibt es nicht.

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen weder in Landschafts- noch in FFH- oder Naturschutzgebieten. Im Norden und Süden grenzt der Geltungsbereich jeweils an das Vogelschutzgebiet Vogelsberg an, welches sich über nahezu die gesamten Außenbereichsflächen von Schotten erstreckt. Eine Beeinträchtigung für das angrenzende Vogelschutzgebiet ist durch das geplante Baugebiet nicht zu erwarten.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Juli 2018 wurde, um einen Umweltschaden zu vermeiden, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und die örtliche Flora und Fauna untersucht.

Nach der ökologischen Bestandsaufnahme haben die Flächen des Geltungsbereiches überwiegend nur einen geringen ökologischen Wert.

Insgesamt wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung an betrachtungsrelevanten Arten lediglich 25 Vogelarten, 10 davon als Nahrungsgäste nachgewiesen.

Reptilien, Amphibien, Fledermäuse, Tagfalter und besondere Käfer und Weichtierarten gibt es im Planbereich nicht.

Wegen der grundsätzlichen Habitateignung wurde jedoch ein Biotop für die Schlingnatter im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 (1) BNatSchG wurde festgesetzt, dass die Baustelleneinrichtung nicht in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, daher außerhalb der Brutperiode der Vogelarten stattfinden sollte.

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, wenn die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung eingehalten werden.

Die vorbereiteten Eingriffe werden zum Teil durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen ausgeglichen. Zusätzlich ist die Aufnahme einer Ausgleichsfläche erforderlich. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden dem Ökokonto der Stadt entnommen.

Durch die Entwidmung der beiden Bebauungspläne „Auf der Zeun“ und „Im Bergfeld“ werden darüber hinaus die Eingriffe in den Boden ausgeglichen, da rund 5,4 ha Bauflächen von einer zulässigen Versiegelung ausgenommen werden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen der Behörden im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 (1) BauGB wurden vor der öffentlichen Auslegung ausgewertet und abwägend in die Planung eingearbeitet. Ein förmlicher Beschluss in der Stadtverordnetensitzung wurde wegen der Corona-Pandemie nicht gefasst.

Folgende wesentlichen Anregungen wurden in den Beteiligungsverfahren der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie in den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB abgegeben und wie folgt sinngemäß abgewogen:

1. Der Geltungsbereich liegt im Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk, Schutzzone III.
2. Der Verlust an Bodenfunktionen ist bodenspezifisch zu kompensieren.
3. Es wird auf die Infoblätter „Boden - mehr als Baugrund“ und „Boden - damit ihr Garten funktioniert“ verwiesen. Die Ausführungen zum Bodenschutz sind zu ergänzen. Die Maßnahmen zum Schutz des Bodens sollen vertraglich mit zukünftigen Bauherren festgehalten werden.
4. Vorhandene Vorflutgräben sind zu erfassen und soweit wie möglich in die Entwässerungsplanung zu integrieren.
5. Eine unangemessene Bewirtschaftung auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann zu signifikanter Erosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen und Schäden auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken führen.
6. Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind weitestgehend zu kompensieren.
7. Kompensationsmaßnahmen sollen verstärkt im Gewässer- und Auenbereich vorgenommen werden.
8. Entlang des südöstlichen Geltungsbereichsrandes soll eine Ortsrandeingrünung erfolgen.
9. Die Wiesen des Geltungsbereiches haben einen hohen Besatz an Feldlerchen, deren Bestand bereits gefährdet ist und durch zusätzliche Versiegelungen weiter bedroht wird.

10. Der Geltungsbereich dient auch als Jagdhabitat für den Rotmilan, der im südöstlich gelegenen Michelbacher Wäldchen nistet.
11. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 31.10.2019 spiegelt nicht den tatsächlichen Bestand wider und ist auch bzgl. der Betroffenheit eines Biotops zu korrigieren.
12. Die Aussagen zur Gefährdungssituation des Rotmilans, des Bluthänflings und der Rauchschwalbe im Umweltbericht sind nicht korrekt und zu korrigieren.
13. Für die Schlingnatter konnten im Zuge der Reptilienerfassungen keine Nachweise erbracht werden. Es sind jedoch Bereiche vorhanden, die geeignete Lebensräume für diese Art darstellen. Es sind daher geeignete Maßnahmen zum Schutz der Schlingnatter in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zu 1.:

Der bereits in den textlichen Festsetzungen enthaltene Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet wird ergänzt.

Zu 2.:

Durch die Entwidmung der beiden Bebauungspläne „Auf der Zeun“ und „Im Bergfeld“ werden die Eingriffe in den Boden ausgeglichen, da rund 5,4 ha Bauflächen von einer zulässigen Versiegelung ausgenommen werden.

Zu 3.:

Die Ausführungen zum Bodenschutz werden unter Berücksichtigung der Infoblätter vor der öffentlichen Auslegung ergänzt.

Im Bebauungsplan kann nicht festgesetzt werden, dass Verträge mit den zukünftigen Bauherren abzuschließen sind.

Zu 4.:

In der Örtlichkeit vorhandene Vorflutgräben verlieren bei Realisierung der Planungen ihre Funktion. Dies ist im Rahmen der Fachplanung zu beachten.

Zu 5.:

Aufgetretene Erosionen sind nicht bekannt. Dessen ungeachtet sinkt eine etwaige Erosionsgefahr für das Baugebiet bei Bebauung und Befestigung der Grundstücke auf null. Maßnahmen für Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind daher nicht erforderlich.

Der Hinweis für die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen wird zur Kenntnis genommen. Da die Flächen außerhalb liegen, können im Bauleitplanverfahren keine Maßnahmen festgesetzt werden.

Wenn in Zukunft Erosionen auftreten, muss dann unter Berücksichtigung der Intensität entschieden werden, ob etwas unternommen werden muss.

Zu 6.:

Textlich ist festgesetzt, dass Privatwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Terrassen und Hofflächen wasserdurchlässig herzustellen sind. Zusätzlich ist die Brauchwassernutzung festgesetzt.

Zu 7.:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden durch Abschluss eines Vertrages zur Verfügung gestellt. Die Ausgleichsflächen werden dem Ökokonto entnommen.

Zu 8.:

Entlang des südöstlichen Randes ist bereits eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Unabhängig davon wird textlich festgesetzt: „Auf den Baugrundstücken, auf denen zeichnerisch ein Pflanzstreifen festgesetzt ist, siehe Bebauungsplan, ist mindestens ein standortgerechter Baum, zum Beispiel Obstbaum, in einem maximalen Abstand von 7 m zum Pflanzstreifen zu pflanzen.“

Zu 9.:

Gem. artenschutzrechtlicher Prüfung wurde die Feldlerche auf den Flächen des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen.

Zu 10.:

In die Nistplätze des Rotmilans wird nicht eingegriffen. Angrenzend sind darüber hinaus zahlreiche Ausweichflächen als Jagdhabitat verfügbar.

Zu 11.:

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde korrigiert und ergänzt und die Begründung um die Ergebnisse der korrigierten Bilanzierung und bzgl. der Betroffenheit des Biotops ergänzt. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden ebenfalls entsprechend des neuen Defizits angepasst.

Zu 12.:

Ungeachtet dessen, dass es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der genannten Arten kommt, wird der Hinweis zum Gefährdungspotential des Rotmilans, des Bluthänflings und der Rauchschwalbe im Umweltbericht entsprechend korrigiert.

Gründe für die Wahl des Planes unter Berücksichtigung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das geplante Wohngebiet grenzt an den bebauten Ortsrand des Stadtteils Schotten an und ist daher städtebaulich optimal gelegen.

Alternativ könnte das Baugebiet auch an anderer Stelle am Ortsrand ausgewiesen werden, jedoch handelt es sich bei den verfügbaren Flächen ebenfalls um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, sodass aus ökologischer Sicht keine wesentlichen Unterschiede bestehen dürften.

Für die Ausweisung einer Baufläche innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Alternativen, da der Gesamte Geltungsbereich für die Ausweisung neuer Wohngebiete benötigt wird.

Die Stadt führt wegen des Baulandbedarfes zudem ein Baulückenkataster. Insgesamt konnten in der Kernstadt Schotten (Stand 31.03.2020) 32 freie Baugrundstücke, darunter ein städtisches, erfasst werden. Alle Eigentümer der Baulücken wurden angeschrieben und unter anderem gebeten, mitzuteilen, ob sie bereit sind, die Grundstücke zu veräußern. Lediglich 10 Eigentümer haben mitgeteilt, dass sie an einem Verkauf an die Stadt interessiert sind. 22 Eigentümer sind nicht an einem Verkauf interessiert.

Die Nachfrage nach Bauplätzen kann daher ebenfalls nicht durch die Baulücken gedeckt werden.

03.08.2020


(Bürgermeisterin)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

