

Bauleitplanung

Stadt Schotten

**Bebauungsplan
„Am Breungeshainer Weg“
Gemarkung Schotten**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8
BauGB und
Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4
und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB	4
1. Veranlassung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	6
3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes	6
4. Landschaftsplanerische Grundlagen	6
5. Altflächen	7
6. Planung	7
6.1 Städtebau.....	7
6.2 Erschließung	8
6.2.1 Verkehr	8
6.2.2 Energie.....	9
6.2.3 Wasserwirtschaft.....	10
6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser.....	10
6.2.3.2 Abwasserableitung	10
6.3 Grünordnerische Festsetzungen	10
6.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise.....	11
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	11
8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	13
9. Rechtliches Verfahren	13
Teil II: Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	14
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	14
2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	15
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	16
3.1.1 Schutzgut Mensch.....	16
3.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz.....	16
3.1.3 Schutzgut Boden.....	17
3.1.4 Schutzgut Landschaft.....	18
3.1.5 Schutzgut Wasser	18
3.1.6 Schutzgut Klima/Luft	18
3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	18
3.1.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander und Auswirkungen auf benachbarte Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz	18

3.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	19
3.2.1	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	19
3.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase	19
3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	21
4.	Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches	23
5.	Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	24
6.	Umweltrelevante Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	24
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Bauleitplanung (Monitoring)	26
8.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	26
9.	Quellenverzeichnis	27

Anlagen:

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Stand 20.05.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 10.07.2020

Teil I: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Veranlassung

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes soll der derzeitige und zukünftige mittelfristige Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden.

Die Nachfrage nach Bauplätzen in der Stadt Schotten war bereits in der Vergangenheit sehr hoch und ist derzeit ungebrochen. Alleine im Bereich der im September 2019 beschlossenen 11. Änderung des Bebauungsplanes „Zum alten Feld“ wurden von den danach verfügbaren 6 Baugrundstücken innerhalb von 2 Monaten 5 Baugrundstücke verkauft.

Die Bewerberliste (Vormerkungen/Reservierungen für 25 Baugrundstücke) für das geplante Baugebiet „Am Breungeshainer Weg“ verdeutlicht die ungebrochen hohe Nachfrage nach Bauplätzen im Stadtteil Schotten. Auch wegen der derzeit hohen Nachfrage kann davon auszugehen, dass eine schnelle Bebauung des Baugebietes erfolgt. Das Entstehen langfristiger Baulücken ist zudem, wegen der attraktiven Lage des Baugebietes und da die Grundstücke nur mit Bauverpflichtung verkauft werden, nicht wahrscheinlich.

Ursprünglich war die Erschließung des Baugebietes in zwei Bauabschnitten geplant. Wegen der gewählten Straßenführung ist eine abschnittsweise Erschließung jedoch aus wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar. Daher wurde auf die Ausweisung mehrerer Bauabschnitte verzichtet. Darüber hinaus wird mit einer schnellen Besiedelung gerechnet.

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.

In dem rund 5,5 ha großen Gebiet sollen sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Die vorgesehene Bebauung trägt daher auch der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung Rechnung, da die Haushaltsgrößen in der Vergangenheit stetig gesunken sind. Es besteht ein zunehmender Bedarf „Singlewohnungen“. Dies wird durch die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser berücksichtigt. Auch der Nachfrage nach Einfamilienhäusern, wird nachgekommen.

Der max. Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Stadt Schotten ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 für den Zeitraum zwischen 2002 und 2020 mit 11 ha angegeben. Der letzte Bebauungsplan, mit dem Wohnbaugrundstücke bauleitplanerisch vorbereitet wurden, wurde in 2003 (Bebauungsplan „Stirn“) erstellt. Es besteht daher Nachholbedarf.

Die Flächen des Geltungsbereiches müssten daher auf einen Wohnsiedlungsflächenbedarf für den Zeitraum nach 2020 angerechnet werden.

Unabhängig davon wird die Stadt Schotten 2 rechtskräftige Bebauungspläne durch ordentliches Bauleitplanverfahren aufheben, da sie gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Obere Landesplanungsbehörde, bei Ermittlung des noch zur Verfügung stehenden Siedlungsflächenbedarfes berücksichtigt werden.

Dies sind die Bebauungspläne

- „Auf der Zeun“, Stadtteil Götzen (2,8 ha und 28 Bauplätze), Verfahren 2001 beendet, und
- „Im Bergfeld“, Stadtteil Eichelsachsen (2,6 ha und 25 Bauplätze), Verfahren 1999 beendet.

Ursprünglich sind sie aufgestellt worden, um den Siedlungsdruck in der Kernstadt zu reduzieren.

Beide Gebiete sind noch unbebaut. Lediglich im Geltungsbereich „Auf der Zeun“ ist ein Wohnhaus vorhanden, welches bereits vor Aufstellung des Bauleitplanverfahrens vorhanden war.

Die Satzungsbeschlüsse zur Aufhebung dieser beiden Pläne und der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes werden in der gleichen Stadtverordnetensitzung beschlossen.

Damit wird auch der Zielvorgabe des Regionalplanes entsprochen, die Entwicklung auf die zentralen Ortsteile zu konzentrieren.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Er dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich einschließlich der Erschließung und der erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Baugebietes liegen in der Gemarkung Schotten im Flur 6 und 7 und werden durch folgende wesentliche Nutzungen abgegrenzt:

- Im Nordwesten: bebaute Grundstücke (Ortsrand), Bereich Rudolf-Fendt-Straße, Dr. Adolf-Schindler-Straße und Albert-Maurer-Weg
- Im Nordosten: Feldweg, dahinter landwirtschaftliche Flächen (Gewannbezeichnung: Altes Feld)
- Im Südosten: Wegeparzelle 141 und landwirtschaftliche Flächen (Gewannbezeichnung: Auf der Atzelhecke)
- Im Südwesten: Feldweg, dahinter landwirtschaftliche Flächen

Städtebaulich werden die angrenzenden Flächen, nordwestlich des Geltungsbereiches gelegen, durch die folgenden Bebauungspläne geordnet, die durch diesen Bebauungsplan teilweise geändert werden:

- „Zum Alten Feld“
- „Zum Alten Feld II“

Flächen dieser beiden Bebauungspläne werden in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgenommen und geändert, siehe Kapitel 6.2.1.

Die Änderungen betreffen jeweils die verkehrliche Erschließung. Sowie eine Ausgleichsfläche (Streuobstwiese), die im Bebauungsplan „Zum Alten Feld II“ festgesetzt ist.

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Planung und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Planung dargestellt:

Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes, siehe auch Kapitel 1. Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bebauungsplan wurde im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Wegen der Pandemie wurde die Planung etwas länger als einen Monat öffentlich ausgelegt und den Behörden ein längerer Zeitraum zur Abgabe der Stellungnahme eingeräumt.

Die bei der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

Nach Abschluss des Verfahrens werden der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Stadt gestellt.

4. Landschaftsplanerische Grundlagen

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Schotten und ragt, relativ exponiert und weithin gut sichtbar, in den obersten Hangbereich.

Im Gebiet bestehen keine besonderen klimatischen Verhältnisse. Besondere klimatische Funktionsräume, wie zum Beispiel ein Gewässer, ein Feuchtbiotop oder besondere Wiesen und Waldflächen, sind nicht vorhanden.

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.

Der Geltungsbereich liegt im Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk, Qualitative Schutzzone III und in zwei Trinkwasserschutzonen 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 müssen eingehalten werden.

Ergänzend wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

5. Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altflächen gibt es daher im Planbereich nicht.

Ein Altstandort liegt außerhalb und rd. 350 m südöstlich des Geltungsbereiches. Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet sind nicht zu erwarten.

Aus Vorsorgegründen sollte grundsätzlich bei Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen in den Untergrund auf denkbare Unregelmäßigkeiten (auffälliger Geruch, Verfärbung des Bodens usw.) geachtet werden. Bei Hinweisen auf solche Unregelmäßigkeiten ist die zuständige Bodenschutzbehörde, einzuschalten.

6. Planung

6.1 Städtebau

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend Baunutzungsverordnung unter Würdigung der vorhandenen Bausubstanz festgesetzt.

Im Baugebiet sind nur Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ist im Planbereich verboten, damit zur Deckung des Wohnbedarfes das Gebiet nur mit Wohngebäuden bebaut wird. Die Hauptnutzung des durch § 4 BauNVO vorgeformten Gebietstyps (WA) bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

Durch eine flächensparende Bebauung sollen möglichst viele Bauplatzwünsche erfüllt werden. Im Plan sind daher möglichst kleine Grundstücke bzw. Grundstücke, auf denen größere Gebäude mit mehreren Wohneinheiten entstehen können, eingetragen. Der Siedlungsdruck über dieses Baugebiet hinaus wird verringert.

Die gewählten Grund- und Geschoßflächenzahlen lassen eine sinnvolle Nutzung der Flächen zu.

Durch die gewählten Baugrenzen können die Grundstücke sinnvoll bebaut werden. Die Bauherren erhalten größtmögliche Freiheiten.

Durch den geringen Abstand zwischen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche können die Fußwege und die Hofzufahrten kürzer ausgeführt werden. Die Bauwilligen können daher Kosten sparen und verringern gleichzeitig die Versiegelung des Bodens.

Die offene Bauweise wurde für alle Wohngebiete festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten mit den Indices 1 und 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da Reihenhäuser lediglich im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 zugelassen werden sollen. Die örtliche Begrenzung ist sinnvoll, damit keine vollständige Durchmischung dieser sehr unterschiedlichen Bauweisen erfolgt. Im Übrigen besteht derzeit ein sehr geringer Bedarf an Reihenhäusern.

Das Gebiet kann im Allgemeinen 1-geschossig errichtet werden. Lediglich im nordöstlichen Bereich ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Auch diese räumliche Begrenzung ist sinnvoll, damit kleinere Einfamilienhäuser nicht direkt neben sehr hohen Gebäuden errichtet werden müssen.

Anstelle des Dachgeschosses darf auch ein Staffelgeschoss gewählt werden, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und eine kleine Grundfläche aufweist.

Wegen des möglichen erheblichen Störungsgrades, der von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgehen kann, wurden diese gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zugelassen.

Im Bebauungsplan ist eine Fläche gekennzeichnet, die sich wegen ihrer Lage optimal als Fläche zum Verweilen eignet, eingetragen. Auf dieser Multifunktionsfläche könnte auch ein eventuell erforderlicher Spielplatz angeordnet werden.

Die Festsetzung der maximalen Höhe der Einfriedigungen wirkt einer „Abschottung“ der einzelnen Grundstücke gegeneinander und zur Straße hin entgegen.

Aus optischen Gründen wurde festgesetzt, dass die Stellplätze für Abfallbehälter so auszuführen sind, dass sie von der Straße und von Nachbargrundstücken her nicht eingesehen werden können. Das städtebauliche Umfeld wird verbessert.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehr

Das Gebiet ist verkehrstechnisch noch nicht erschlossen.

Die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes ist über die Rudolf-Fendt-Straße und die Dr. Adolf-Schindler-Straße vorgesehen. Auch wird ein Anschluss an den Albert-Maurer-Weg geschaffen.

Die gewählte Breite der Straßenparzellen lässt eine sinnvolle Erschließung zu. Da in einem Wohngebiet mit wenig Verkehr zu rechnen ist, wurden die Straßenparzellen relativ schmal gewählt.

Die Gliederung bzw. der Ausbau ist im Rahmen der Fachplanung festzulegen.

Teilweise entstehen wegen der zur Verfügung stehenden Breite des Baugebietes doppelt erschlossene Grundstücke.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Zum alten Feld“ sind die Flächen, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Breungeshainer Weg“ aufgenommen wurden, als Feldweg festgesetzt. Sie werden aufgenommen, da diese Wegeparzelle sinnvoll zur Erschließung des Wohngebietes genutzt werden können. Sie erschließen durch die Aufnahme als Verkehrsfläche dann auch die nordwestlich des Geltungsbereiches gelegenen Baugrundstücke.

Die Flächen des Bebauungsplanes „Zum alten Feld II“, die in den Geltungsbereich aufgenommen wurden, sind im Bebauungsplan „Zum alten Feld II“ ebenfalls als Feldweg, aber auch als Gehölzstreifen festgesetzt. Auch diese Flächen werden zur ordnungsgemäßen Erschließung des Baugebietes benötigt.

Durch die Festsetzung der wasserdurchlässigen Bauweise für die Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen wird der Oberflächenabfluss verringert, da Niederschlagswasser in den Fugen versickern kann. Eine Versiegelung der Fugen ist nur dann zulässig, wenn das abfließende Wasser auf angrenzenden Flächen versickert werden kann.

Zur besseren Ausnutzung der Baugrundstücke und zur Verringerung der Versiegelung/Befestigung sind Stellplätze und Carports auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereich sind zur Vermeidung erheblicher Sichtbehinderungen keine Stellplätze, Garagen, Carports und andere bauliche Nebenanlagen zulässig.

6.2.2 Energie

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist technisch gut möglich und auch vorgesehen. Bei der Fachplanung ist darauf zu achten, dass ausreichende Trassen vorgesehen werden.

Für evtl. erforderliche Versorgungstationen, zum Beispiel Trafostationen und Wärmezentralen, die als Nebenanlagen im gesamten Gebiet zulässig sind, ist festgesetzt, dass sie den gemäß HBO erforderlichen Grenzabstand unterschreiten dürfen. Dadurch wird den Objektplanern größtmögliche Flexibilität ermöglicht und der Flächenbedarf reduziert.

Die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten im Straßenraum erheblich ein. Sie verändert nachteilig das Ortsbild. Auch stellen die Masten zusätzliche Hindernisse, daher Gefahrenpunkte, dar. Es wurde daher eine textliche Festsetzung aufgenommen, die eine oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht zulässt.

Außerhalb und nordöstlich des Geltungsbereiches verläuft eine 20 kV-Freileitung. Beeinträchtigungen der Freileitungen sind nicht zu erwarten. Bauarbeiten im Bereich des Maststandortes sind ebenfalls nicht vorgesehen.

Auch wenn dies Flächen außerhalb des Geltungsbereiches betrifft, sind beim Befahren der Leitungstrassen mit Baufahrzeugen und beim Aufstellen von Baumaschinen die einschlägigen Vorschriften, insbesondere in Bezug auf den Abstand zur 20-kV-Freileitung zu beachten.

6.2.3 Wasserwirtschaft

6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser

Im Gebiet sind noch keine Wasserversorgungsleitungen vorhanden.

Die gewählte verkehrliche Erschließung lässt ohne weiteres ein Ringsystem zu.

6.2.3.2 Abwasserableitung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind noch keine Wasserversorgungsleitungen und Kanäle vorhanden.

Die Wasserversorgungsleitungen werden zur Erschließung des Gebietes erweitert. Für die Erschließung wurde eine Entwurfsplanung erstellt:

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen.

Der größte Teil des geplanten Baugebiets entwässert in süd-westlicher Richtung. Der Anschluss der Schmutzwasser-Kanäle erfolgt an den Bestand in der Rudolf-Fendt-Straße. Die geplante Regenwasserkanalisation wird an ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken westlich der Rudolf-Fendt-Straße angeschlossen.

Das Regenrückhaltebecken ist in Form eines offenen Erdbeckens vorgesehen. Der Drosselabfluss Q_{Dr} soll auf 150,0 l/s begrenzt werden. Gemäß Berechnungen der Fachplanung ist daher ein Rückhaltevolumen von 408 m³ erforderlich.

Die Entwässerung des nördlichen Abschnittes erfolgt in Richtung Nord-Osten in die Dr.-Adolf-Schindler-Straße. In diesem Abschnitt ist für das Regenwasser ein Stauraumkanal vorgesehen. Anschließend erfolgt eine Weiterleitung des anfallenden Regenwassers gemeinsam mit dem Schmutzwasser in eine geplante Mischwasser-Haltung und anschließend an den bestehenden Mischwasserkanal in der Dr.-Adolf-Schindler-Straße.

Die Nutzung des Niederschlagswassers, daher der Bau von Zisternen, ist gemäß Hess. Wassergesetz für unbegrünte Dachflächen festgesetzt.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Ortsrandeingrünung wurden entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ein 2 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Die gewählte Breite ist sinnvoll, da erfahrungsgemäß breitere Pflanzflächen von den Bauherren ohnehin nicht angelegt werden und mit dieser Breite ein ausreichender Übergang in die freie Landschaft sichergestellt ist.

In Abhängigkeit der Größe der versiegelten Fläche sind weitere Pflanzflächen auf dem Grundstück anzulegen.

Gemäß der textlichen Festsetzungen dürfen hierfür nur standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschluß bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

Im Winter 2019/20 wurden bereits Rodungsarbeiten im nördlichen Teil des Geltungsbereiches durchgeführt. Dennoch wurde vorsorglich und in Anlehnung an den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Artenschutz-Maßnahme in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel, daher im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar, durchzuführen sind.

Wenn außerhalb dieses Zeitraumes die Rodungsarbeiten durchgeführt werden sollen, muss durch Einsatz eines Fachkundigen nachgewiesen werden, dass der Artenschutz nicht berührt ist. Auch ist eine Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Der Geltungsbereich liegt in mehreren Wasserschutzgebieten. Die Schutzgebietsordnungen sind daher zu beachten.

Bei allen Baumaßnahmen sind das Hessische Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Nachrichtlich wurden einige Hinweise aufgenommen:

Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Das Niederschlagswasser soll von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Einfriedigungen der Grundstücke, die im Übergang zur freien Landschaft liegen und an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, dürfen nur in einem Abstand von 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze zur landwirtschaftlichen Fläche, errichtet werden (Hessisches Nachbarrechtsgesetz, Stand 28.9.2014).

Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist im B-Plan-Verfahren abschließend zu klären.

Es wird daher abwägend entschieden, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind bzw. ob Maßnahmen festgesetzt werden.

Mit der Novellierung der Kompensationsverordnung wurde erstmals ein schutzgutbezogener Ausgleich für Eingriffe in den „Boden“ eingeführt. Demnach sind Eingriffe in den „Boden“ und die damit verbundenen Bodenfunktionsverluste bei einer Flächeninanspruchnahme von über einem Hektar auch bodenfunktionsbezogen zu bewerten/bilanzieren und auszugleichen.

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.

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden zusätzlich bei Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes, siehe gesonderte Ausführungen im Umweltbericht, und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen minimiert. Dies sind die Festsetzungen für die wasserdurchlässige Bauweise der Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen, die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser sowie die Anlage von Pflanzflächen.

Derzeit gibt es noch keinen Erlass o. Ä. über die erforderliche Größe von Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen, die im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung gestellt werden müssen.

Das zwischenzeitlich favorisierte Verfahren nach der Kompensationsverordnung führt bei strikter Anwendung zu zu hohen Ausgleichsflächen, da die Kompensationsverordnung für die Fachplanung entwickelt wurde und der Bebauungsplan lediglich eine Angebotsplanung darstellt, deren maximal zulässige Befestigungen nur in den seltensten Fällen ausgeschöpft werden.

Um die Möglichkeiten aufzuzeigen, die der B-Plan bietet, wird eine Flächenbilanzierung durchgeführt.

Es werden festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete	39.734 m ²
Straßenverkehrsflächen	5.780 m ²
Fläche für Regenrückhaltung	1.970 m ²

Bei der Flächenbilanzierung wird von den erwarteten Eingriffen ausgegangen. Diese Annahme wird getroffen, da es unrealistisch ist, dass die max. möglichen Eingriffe vorgenommen werden und in Anlehnung an den Erlass des Hess. Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten u. Naturschutz vom 27.04.94, s. Staatsanzeiger Nr. 21, Kap. 3.1 im letzten Absatz S. 1325.

In der Bilanzierung wurde auch die Festsetzung zur Anlage von 1 m² Pflanzfläche je 10 m² versiegelter und 0,5 m² Pflanzfläche je 10 m² befestigter Fläche berücksichtigt:

Insgesamt werden durch den Bau der Gebäude 12.400 m² versiegelt. Zusätzlich werden durch Gehwege, Stellplätze und Spielflächen rd. weitere 4.000 m² befestigt.

Daraus resultieren insgesamt Pflanzflächen mit einer Größe von $(12.400 \text{ m}^2 / 10 \times 1 \text{ m}^2 = 1.240 \text{ m}^2) + (4.000 \text{ m}^2 / 10 \times 0,5 \text{ m}^2 = 200 \text{ m}^2) = 1.440 \text{ m}^2$.

In den Geltungsbereich wurde eine Ausgleichsfläche (Extensivwiese mit Obstbaumbestand) aufgenommen. Da auf dieser Fläche ein Regenrückhaltebecken angelegt werden soll, wurde dies bei der Ermittlung des Ausgleichsdefizits entsprechend berücksichtigt.

Gemäß der Bilanzierung besteht trotz der festgesetzten eingriffsminimierenden Maßnahmen ein Ausgleichsdefizit von 489.560 Ökopunkten.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden dem Ökokonto der Stadt entnommen.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich. Eine Umlegung der Grundstücke ist nicht erforderlich. Es ist jedoch eine Neuordnung der Grundstücke geplant.

9. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen wird der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der B-Plan wird damit rechtskräftig.

Teil II: Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes soll der derzeitige und zukünftige mittelfristige Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden.

In dem rund 5,5 ha großen Gebiet sollen sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Die vorgesehene Bebauung trägt daher auch der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung Rechnung, da die Haushaltsgrößen in der Vergangenheit stetig gesunken sind. Es besteht ein zunehmender Bedarf „Singlewohnungen“. Dies wird durch die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser berücksichtigt. Auch der Nachfrage nach Einfamilienhäusern, wird nachgekommen.

Folgende wesentlichen zeichnerischen Festsetzungen wurden für den Bebauungsplan getroffen:

- Baugrenzen
- Vorgesehene nicht bindende Grundstücksgrenzen
- Allgemeine Wohngebiete mit rund 3,9 ha
- öffentliche Erschließungsstraßen mit rund 0,58 ha
- maximal zweigeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- Flächen auf denen keine Stellplätze, Garagen, Carports und andere baulichen Nebenanlagen zulässig sind
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Wasserschutzgebiet Zone III B
- Öffentliche Erschließungsstraßen
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

- Verbot einiger Nutzungen, die gemäß Baunutzungsverordnung in einem Wohngebiet allgemein zulässig wären
- Anstelle des Dachgeschosses darf max. ein Staffelgeschoss gewählt werden
- Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind auch ohne Grenzabstand zulässig

- Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig
- Steingärten sind nicht zulässig.
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und mit einem Abstand von mind. 5 m zum Rand der Straßenverkehrsfläche zulässig.
- Unterirdische Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Terrassen und Hofflächen sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.
- Anschluss der unbegrünten Dachflächen an Zisternen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen.
- Pflanzflächen; die Größe richtet sich nach dem Versiegelungs- und Befestigungsgrad
- Vorgaben der Gehölze für die Pflanzflächen (standortgerecht)
- Pflanzung von Bäumen auf Grundstücken auf denen ein Pflanzstreifen festgesetzt ist
- Vorgaben für die Einfriedigungen
- Gestaltungsvorschriften für die Stellplätze der Müllbehälter
- Beschränkung der Dachfarben

Darüber hinaus ist textlich festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen worden:

- Lage des Geltungsbereiches in mehreren Wasserschutzgebieten
- Vorgehensweise bei Entdeckung von Bodendenkmälern
- Hinweis auf das Hessische Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz
- Abstand von Einfriedigungen, die im Übergang zur freien Landschaft liegen
- Vorgehen beim Aufschluss von Grundwasser

2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Planung und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Planung dargestellt.

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.

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.

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

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

3.1.1 Schutzgut Mensch

Im näheren Bereich gibt es weder Gewerbe- noch Industriegebiete. Stark frequentierte Straßen, die sich ebenfalls negativ auf das Gebiet auswirken könnten, verlaufen ebenfalls nicht in Nähe zum Geltungsbereich.

Schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle, unzulässige Lärm- und Luftimmissionen können daher von außerhalb im Plangebiet nicht auftreten.

Von den im Geltungsbereich geplanten Nutzungen können derartige Auswirkungen ebenfalls nicht ausgehen.

3.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz

Im Juli 2018 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und die örtliche Flora und Fauna untersucht. Der Geltungsbereich wurde zwischen März und Juni insgesamt achtmal in Bezug auf Fledermäuse, sonstige Säugetiere, Vögel, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Libellen und Käfer und Weichtiere mehrfach abgesucht:

Innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches sind einige Hecken bzw. Gehölze vorhanden. Sie sind in der Hessischen Biotopkartierung als Biotop („Gehölze trockener bis frischer Standorte“, Biotoptyp 02.100) dargestellt. Im Winter 2019/20 wurden in diesem Bereich bereits Rodungsarbeiten durchgeführt. Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde die ökologische Wertigkeit des Biotops berücksichtigt.

Der Geltungsbereich wird überwiegend intensiv für die Heugewinnung oder den Ackerbau genutzt. Die Vegetation des Plangebietes weist keine gefährdeten Pflanzengesellschaften auf. Bestandsgefährdete Arten der Roten Listen oder nach Bundesartenschutzgesetz geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen.

Ein Vorkommen des Feldhamsters ist für das Areal nicht bekannt. Durch die örtlichen Gegebenheiten ist der Geltungsbereich als Lebensraum für Hamster nicht geeignet.

Im Geltungsbereich wurden Fledermäuse nicht systematisch erfasst, da die Habitatstrukturen ein Vorkommen dieser Artengruppe weitgehend ausschließen. Es konnten keine geeigneten Strukturen nachgewiesen werden, die Fledermausarten als Sommerquartiere, Wochenstuben oder Männchenquartiere dienen könnten.

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum 25 Vogelarten beobachtet werden.

10 der beobachteten Arten wurden als Nahrungsgäste oder Durchzügler eingestuft, weil sie entweder größere Reviere beanspruchen oder keine Nester gefunden bzw. Reviere.

zugeordnet werden können. Hierzu zählen auch die Arten Bluthänfling, Feldsperling, Rotmilan und Rauchschwalbe. Für diese Arten kann mangels konkreten Gebietsbezugs das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden. Bei den im Rahmen der Begehungen beobachteten Reviervogelarten handelt es sich, mit Ausnahme von Bluthänfling, Rotmilan und Rauchschwalbe, vornehmlich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential. Die Vorprüfung hat darüber hinaus gezeigt, dass keine artenschutzrechtlich relevante Brutvogelart durch das Vorhaben beeinträchtigt wird. Für alle Brutvogelarten ist das geplante Vorhaben bei Beachtung der bauzeitlichen Beschränkung, s Kap. 3.3 als verträglich einzustufen.

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, s. Kap. 3.3.

Viele der heimischen Amphibien sind derzeit in ihrem Bestand gefährdet. Aus diesem Grund sind alle Amphibien auf nationaler Ebene (BNatSchG, BArtSchVO) besonders geschützt. Auf europäischer Ebene (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) der Europäischen Union) sind derzeit zehn Arten gesetzlich streng geschützt.

Zur Untersuchung der Amphibien wurde das Gelände systematisch nach Amphibien abgesucht. Daneben wurde nach potentiellen Laichhabitaten gesucht. Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Geltungsbereich keine Amphibien nachgewiesen werden. Der betrachteten Flächen sind als Lebensraum für Amphibien nicht geeignet.

Die Kartierungen zum Vorkommen der Schmetterlingsarten im Untersuchungsraum zeigten, dass für keine Art geeignete Lebensräume vorhanden sind und daher nicht mit ihrem Auftreten gerechnet werden kann.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden ebenfalls keine Habitate oder Exemplare beobachtet, die auf Vorkommen gefährdeter Käfer und Weichtierarten schließen lassen. Sie wurden daher nicht vertieft untersucht.

3.1.3 Schutzgut Boden

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragrafen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Die Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen. Wenn diese vorliegen, wirkt sich dies auf die Schutzwürdigkeit aus. Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung sowie der Erosionsgefährdung sind zu bewerten.

In der Bauleitplanung ist zu bewerten, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten.

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern.

Die Ertragsfähigkeit des Bodens liegt gemäß Bodenvier der HLUg überwiegend im mittleren und für kleine Teilflächen im hohen Bereich. Die Feldkapazität wird, gemäß Bodenvier, gering bis mittel eingestuft.

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für den Bodenschutz ist mit einem geringen bis mittleren Funktionserfüllungsgrad bewertet.

Für den nordöstlichen und südwestlichen Teil des Geltungsbereiches besteht gem. Bodenvier nur eine geringe bis keine Bodenerosionsgefahr. Für den mittleren Bereich des Geltungsbereiches wurde, vor allem wegen der durch die Bewirtschaftung der Fläche hohen Bodenbedeckungsfaktors (C-Faktor), eine mittlere bis extrem hohe Bodenerosionsgefahr aufgezeigt.

Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreitete, überwiegend sandig-lehmige Bodenarten. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Boden anthropogen vorbelastet.

3.1.4 Schutzgut Landschaft

Im Grundsatz ist die Erholungseignung einer Fläche an das Landschaftsbild und die Nutzungsstrukturen in der näheren Umgebung gekoppelt. Das Landschaftsbild an sich, geprägt durch den Siedlungsrand im Nordwesten, Feldwege, landwirtschaftlich genutzte Felder und vereinzelte Gehölze entspricht einer typischen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Der Geltungsbereich ist durch die obere Hanglage aus Richtung Nordwesten weithin gut einsehbar.

3.1.5 Schutzgut Wasser

Die Geltungsbereiche liegen im Wasserschutzgebiet. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, wenn die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung eingehalten werden.

3.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Im Gebiet bestehen keine besonderen klimatischen Verhältnisse. Besondere Klimatische Funktionsräume, wie zum Beispiel ein Gewässer, ein Feuchtbiotop oder besondere Wiesen und Waldflächen, sind nicht vorhanden.

3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Freizeitgebiete und Flächen des Naturschutzes, die besonders wertvoll oder besonders empfindlich sind, sind von der Planung nicht betroffen.

3.1.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander und Auswirkungen auf benachbarte Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen nicht.

Die Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete ist gemäß der obigen Ausführungen unbeachtlich.

Eine detailliertere Untersuchung der Schutzgüter ist daher gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht erforderlich, da sich die Umweltprüfung nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beziehen muss.

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Realisierung des Bebauungsplanes würde das Plangebiet weiter landwirtschaftlich intensiv genutzt werden.

Bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima und Landschaftsbild bzw. Erholungseignung würden keine bis nur geringfügige Veränderungen gegenüber dem Status-quo eintreten.

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase

Das Schutzgut „Tiere“ wird bei Beachtung der festgesetzten Bauzeitenbeschränkung und der Anlage des Schlingnatterbiotops, s. Kap. 3.3, nicht wesentlich beeinträchtigt.

Dies gilt auch für das Schutzgut „Pflanzen“, da der Geltungsbereich durch die intensive Landwirtschaft bereits stark vorbelastet ist und nur in den Randbereichen noch Gehölze vorhanden sind. Durch die festgesetzte Anpflanzung neuer Gehölze und die Anlage strukturreicher Gärten wird daher insgesamt die Pflanzenvielfalt vergrößert.

Das Schutzgut „Wasser“ wird beeinträchtigt, da das Niederschlagswasser innerhalb der wasserundurchlässigen Flächen nicht mehr versickern kann. Diese Beeinträchtigung wirkt sich nur kleinflächig, daher innerhalb des Geltungsbereiches, aus. Darüber hinaus ist für unbegrünte Dachflächen der Anschluss an Zisternen vorgeschrieben.

Das Landschaftsbild wird nicht wesentlich verändert, da eine 2-geschossige Bauweise nur für den nördlichen Geltungsbereich vorgesehen ist und der Geltungsbereich direkt den die bereits bebauten Ortsrand angrenzt.

Da an die geplanten Wohngebiete keine Gewerbegebiete angrenzen, hat die Realisierung der Planung auch keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung.

Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreitete, überwiegend sandig-lehmige Bodenarten. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Boden anthropogen vorbelastet.

Dennoch wird das Schutzgut „Boden“ durch jede Befestigung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wirkt sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Aufgrund der anthropogen veränderten Strukturen (intensive Landwirtschaft) sind diese Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen, siehe unten, relativ gering. Die Beeinträchtigung wirkt sich nur kleinräumig aus.

Ein funktionaler Ausgleich ist nur durch den Rückbau von bereits versiegelten Flächen grundsätzlich möglich. Diese gibt es im Bereich des Plangebiets und außerhalb nicht und könnte für außerhalb gelegene Flächen auch nicht verbindlich festgesetzt werden.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wirkt sich auch auf den Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Menschen sowie den Wasserhaushalt und evtl. auf die Natur- und Kulturgeschichte aus.

Die Belange des Bodenschutzes werden auch dadurch berücksichtigt, dass anhand eines Baulückenkatasters der Bedarf nachgewiesen wird. Dies gilt auch für flächensparendes Bauen.

Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum wurde nachgewiesen und wesentliche Baulücken gibt es nicht.

Da durch jede Befestigung die Schutzgüter Luft und Klima geändert werden, trifft dies auch in diesem Falle für das Kleinklima und die Luft der näheren Umgebung zu.

Wegen der Befestigungen werden sich die Temperatur und der Feinstaub im geplanten Wohngebiet geringfügig erhöhen, wenn keine geeigneten Gegenmaßnahmen getroffen werden. Geeignete Gegenmaßnahmen werden durch die Pflanzung von Gehölzen und Verringerung der befestigten Flächen erreicht.

Gemäß den textlichen Festsetzungen müssen in Abhängigkeit der Versiegelungen/Befestigungen Pflanzflächen auf den Baugrundstücken angelegt werden. Die Luftqualität wird dadurch wieder verbessert und die Abkühlung gefördert. Die Verbesserung erfolgt durch Filterung von Staub und gasförmigen Luftverunreinigungen/Schadstoffen. Die Pflanzen tragen aber auch über die Verdunstung, die durch die Blätter erfolgt, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei. Sie ist dadurch kühler und wirkt angenehmer wahrgenommen. Auch reduziert der Schattenwurf die Temperaturerhöhung, die durch die Befestigung der Flächen erfolgt. CO₂ wird gebunden und Sauerstoff wird erzeugt.

Gehölze, die gut gedeihen haben einen größeren positiven Einfluss. Auf die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen ist daher zu achten. Gemäß textlicher Festsetzung müssen daher für die Bepflanzung standortgerechte Gehölze gewählt werden.

Die sonstigen Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen, zum Beispiel Unfälle oder Katastrophen, nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 j BauGB sind nicht denkbar.

Wenn die Planung realisiert wird, können daher die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgeglichen werden. Die Flächen gehen jedoch für die Landwirtschaft verloren.

Eine detailliertere Untersuchung der Schutzgüter ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht erforderlich, da sich die Umweltprüfung nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beziehen muss.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen ebenfalls nicht.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Es kann z.B. durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Belastung des Bodens verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden.
- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.
- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassen, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen bzw. generell zu vermeiden. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffüllungen erforderlich sein, darf nur Bodenaushub verwendet werden, der die Schadstoffgehalte der jew. Zuordnungswerte nach LAGA M20 einhält.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, jedoch wird im Rahmen folgender Maßnahmen empfohlen, baubegleitend eine bodenkundliche Fachkraft einzusetzen:

- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen
- Bauvorhaben auf besonders empfindlichen Böden
- Bauvorhaben auf überwiegend nassen Böden
- Aushub, Lagerung und Wiedereinbau/Entsorgung großer Mengen Bodens
- Anlage von Grünflächen/Pflanzstandorten im Bereich der Baustelle

Im Rahmen der Fachplanungen sollte daher bei den o. g. Maßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung in Erwägung gezogen werden, um etwaige Bodenschäden frühzeitig zu vermeiden.

Durch die Bebauung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu verringern ist für unbegrünte Dachflächen der Anschluss an Zisternen festgesetzt.

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

Aufgrund der für das Biotop kleinen zur Verfügung stehenden Fläche wird empfohlen, eine Kombination aus Totholzhaufen und Steinschüttung anzulegen und den Kontakt zu den Gebüsch im Südwesten herzustellen. Für die Steinschüttungen wird empfohlen:

- Insgesamt sollten zwei bis drei Steinhaufen zu je rd. 10 m² Größe mit gebietseigenem Gestein angelegt werden.
- Die Mindesthöhe der Steinschüttungen sollte 1,0 bis 1,5 m betragen.
- Um Frostsicherheit für Winterquartiere zu gewährleisten, kann der Standort der Steinriegel auf bis zu ca. 1 m Tiefe mit dem Bagger ausgehoben werden. Die aufgeschütteten Steine sollten in diesem Fall wenigstens 60 cm über der Bodenoberfläche aufragen.
- Steinbrocken von 10 – 30 cm Größe sind zu verwenden, um eine ausreichende Menge an Ritzen und Höhlen herzustellen. Es sollte darauf geachtet werden, dass Hohlräume zwischen 0,4 und 2,5 cm entstehen.

- Geringfügiger Bewuchs der Steinriegel ist möglich, jedoch sollten die Schüttungen als im ein- bis mehrjährigen Rhythmus schonend freigestellt werden, um eine Verbuschung und zu starke Verschattung der Schüttungen zu vermeiden. Die Pflegemaßnahmen können im Zuge mit der Pflege des Regenrückhaltebeckens umgesetzt werden.
- Die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens seitlich mit flachen Steinflächen oder Kieslinsen zum Sonnen der Tiere ist zur Schaffung von Synergieeffekten denkbar.
- Seitlich der Steinriegel können Totholzhaufen die Maßnahmen ergänzen.

Trotz der bereits erfolgten Rodungsarbeiten im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wurde gem. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vorsorglich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel, daher im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar, durchzuführen sind.

Wenn außerhalb dieses Zeitraumes die Rodungsarbeiten durchgeführt werden sollen, muss durch Einsatz eines Fachkundigen nachgewiesen werden, dass der Artenschutz nicht berührt ist. Auch ist eine Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Durch die Bebauung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen keine übermäßigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

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.

Trotz der eingriffsminimierenden Maßnahmen besteht gem. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Ausgleichsdefizit.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden dem Ökokonto der Stadt entnommen und durch städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Verfügung gestellt.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

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

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.

Die Stadt führt wegen des Baulandbedarfes zudem ein Baulückenkataster. Insgesamt konnten in der Kernstadt Schotten (Stand 31.03.2020) 32 freie Baugrundstücke, darunter ein städ-

tisches, 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.

5. Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Im Rahmen des naturschutzfachlichen Beitrages wurden bei insgesamt 8 Begehungen Fledermäuse, sonstige Säugetiere, Vögel, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Libellen und Käfer und Weichtiere erfasst.

Die Erfassung der Vögel erfolgte durch Sichtbeobachtung und akustische Erfassung. Reptilien wurden zusätzlich zur Sichtbeobachtung durch Auslegen von Kartierhilfen erfasst. Zur Untersuchung der Amphibien wurde das Gelände systematisch nach Individuen abgesehen. Daneben wurde auch nach potentiellen Laichhabitaten gesucht. Für die übrigen Artengruppen erfolgte lediglich eine Potenzialabschätzung, da keine geeigneten Strukturen, die auf entsprechende Vorkommen hindeuten, angetroffen wurden.

Besondere technische Verfahren wurden nicht eingesetzt.
Bei der Zusammenstellung der Angaben kam es zu keinen Problemen.

6. Umweltrelevante Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In den Beteiligungsverfahren der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie in den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB von der Öffentlichkeit folgende wesentlichen umweltrelevanten Anregungen vorgebracht worden:

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.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Bauleitplanung (Monitoring)

Da die Ausgleichsfläche dem Ökokonto der Stadt entnommen wird, ist sie bereits realisiert. Dies muss daher nicht überwacht werden.

Die Baufeldräumung darf nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Im Wesentlichen soll durch Aufstellung des Bebauungsplanes soll der derzeitige und zukünftige mittelfristige Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde verdeutlicht, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.

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

Europarechtlich und streng geschützte Pflanzenarten konnten nicht aufgezeigt werden.

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 Habitataignung wurde jedoch ein Biotop für die Schlingnatter im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

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

Fauna-Flora-Habitate, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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.

Für die Ausweisung der Wohngebiete bestehen bei Beachtung der o.g. Maßnahmen aus umweltrelevanter Sicht keine Bedenken.

9. Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch 2017 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung 2017 (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Hessische Kompensationsverordnung
- Hess. Wassergesetz (HWG)
- Bodenviewer Hessen vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

30.07.2020



.....
(Bürgermeisterin)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

