



Stadt Wetter (Hessen)
Stadtteil Warzenbach

Bebauungsplan Nr. 51 **„Auf´m Welger“**

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B:	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
----------------	--

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Anlage 3: **Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-Ausgleichsplanung**

Dezember 2021

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grünordnerische Maßnahmenplanung	1
1.1	Grünordnungsplan	1
1.2	Weitere allgemeine Grünordnungshinweise	3
1.3	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich	4
1.3.1	Bedarfsklärung und Bilanzierung	4
1.3.2	Bewältigung der Ausgleichsanforderungen	6
1.4	Ausgleich der Bodeneingriffe	7

Tabellen

<i>Tabelle 1: Werte für die Biotoptypen – Bestand</i>	<i>5</i>
<i>Tabelle 2: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung.....</i>	<i>5</i>
<i>Tabelle 3: Werte für die Biotoptypen – Bestand Ausgleichsfläche</i>	<i>6</i>
<i>Tabelle 4: Werte für die Biotoptypen – nach Ausgleichsmaßnahme</i>	<i>7</i>

Abbildung

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM</i>	<i>6</i>
---	----------

Anlagen

<i>Anlage:.....</i>	<i>Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-Ausgleichsplanung - Kartenteil</i>
---------------------	--

1 Grünordnerische Maßnahmenplanung

Alle Angaben zu Lage und Inhalt der Planung sind den Eingangskapiteln des Umweltberichts zu entnehmen.

Der folgende Grünordnungsplan befasst sich sowohl mit Sicherung und Erhaltung als auch mit einer verträglichen Neugestaltung der beplanten Fläche. Zeichnerisch sind die Maßnahmen im Kartenteil des Grünordnungsplans (Anlage 4 zum Umweltbericht) dargestellt, welcher auch die externe Ausgleichsmaßnahme beinhaltet.

1.1 Grünordnungsplan

Schutzmaßnahmen aufgrund unmittelbar geltender, rechtlicher Bindungen¹:

Gewässer- randstreifen:	Innerhalb des gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifens (gem. § 23 Abs. 1 HWG: Breite von 10 m) gelten die Vorgaben des § 38 WHG i.V.m. § 23 HWG. Darüber hinaus sind die Uferbereiche im Sinne des § 27 WHG („Bewirtschaftungsziele für oberirdischer Gewässer“) und § 21 Abs. 5 BNatSchG („Biotopverbund, Biotopvernetzung“) zu entwickeln.
Entwässerungsgraben:	Die Vorflutfunktion des nördlich verlaufenden Entwässerungsgrabens ist jederzeit zu erhalten.
Bauverbots-/ -beschrän- kungszonen:	Da das Plangebiet außerhalb der OD-Grenze an der freien Strecke der L 3092 liegt, sind die Anforderungen der Bauverbots- / -beschränkungszonen gem. § 23 Abs. 1 und 2 HStrG v.a. durch die Rücknahme der Baugrenze einzuhalten bzw. auf den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten.

Darüberhinausgehende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz sind wie folgt zu beachten:

Durchgrünungsauf- lagen:	Aufgrund der vielfältigen Funktionen von Vegetationsflächen im Siedlungszusammenhang sind die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksfreiflächen als Grünfläche zu gestalten und zu mind. 30 % mit klein- bis mittelkronigen Bäumen (Ertragssicherung der geplanten Solaranlagen) und Sträuchern zu überstellen. Darüber hinaus sind die Flachdächer zu begrünen und Einfriedungen nur als Hecken oder begrünte Zäune zulässig.
Eingrünung/ landschaftliche Einbin- dung:	Die Randbereiche zur freien Landschaft hin sind als Grünflächen herzustellen (begrünte Offenbodenflächen), welche durch die Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen und -Sträuchern zu gliedern sind (z.B. durch Gebüschgruppen aus standortheimischen Heckenarten und klein- bis mittelkronigen Laubbäumen - siehe beispielhafte Pflanzliste).

¹ Hessisches Straßengesetz - HStrG
Wasserhaushaltsgesetz - WHG
Hessisches Wassergesetz - HWG
Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG

- Versiegelungen oder Gebäude/ Nebenanlagen wie beispielsweise Gartenhütten sind hier unzulässig.
- Hierunter fällt auch der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen des Grabens, der grundsätzlich in einer Breite von 10 m von Bebauung/ Baugebieten freizuhalten ist - die Zulässigkeiten hier ergeben sich aus der aktuellen wasserrechtlichen Gesetzeslage (vgl. oben).
Hinweis: Im Bebauungsplan werden darüber hinaus gestalterische Vorgaben formuliert, so dass die zukünftige Bebauung die vorhandenen baulich-räumlichen Strukturen des Dorfes aufnimmt und fort-schreibt.
- Gehölz-
neupflanzun-
gen: Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträu-
chern mit standortheimischen Laubgehölzen gem. beispielhafter
Pflanzliste vorzunehmen, ausbreitungsaggressive, invasive Arten dür-
fen nicht angepflanzt werden.
Bei Anpflanzungen sind grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstän-
de zu Nachbargrundstücken sowie die DIN 18920 zu beachten.
- Boden und
Grundwas-
serschutz: Die Versiegelungsanteile werden durch die Festsetzung der Grundflä-
chenzahl sowie zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Freianlagen
begrenzt und die Ausführungshinweise zum vorsorgenden Boden-
schutz (s.u.) sind zu beachten. Darüber hinaus erfolgt eine Verbesse-
rung der Bodenfunktionen innerhalb der Ausgleichsfläche sowie der
Grundstücksfreiflächen.
Die Anforderungen gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz sowie § 37
Hessisches Wassergesetz sind durch ein ausreichendes Nieder-
schlagswassermanagement zu beachten. Puffer-, Verwertungs- oder
Versickerungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen
sind demnach auszuschöpfen. Darüber hinaus werden auf den
Grundstücken Zisternen angelegt und Flachdächer sind zu begrünen.
- Regelungen
zum Klima-
schutz:
 - Beschränkung der überbaubaren Fläche,
 - Gestaltung der Freianlagen (Grüngliederung, wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Hofflächen, Unzulässigkeit von „Steingärten“),
 - Beschränkung der Bauhöhe und Orientierung der Baugrenze,
 - extensive Begrünung von Flachdächern/ flachgeneigten Dächern,
 - Festsetzung zur anteiligen Nutzung von Solaranlagen bei gleichzeitigem Verzicht auf die Anpflanzung großkroniger Gehölze),
 - Festsetzungen zur Randeingrünung des Baugebiets.
- Emissions-
schutz/ insek-
tenfreundliche
Leuchtmittel: Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu
bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen
Leuchtmitteln nach dem aktuellen Stand der Technik ausgestattet
werden.
Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Au-
ßenbeleuchtung in Bezug auf Dauer, Anzahl und Beleuchtungsstärke
auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abge-
schirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde
strahlen
- Einfriedun-
gen: Metallgitter oder Drahtgeflechte sind nur bei massiver Eingrünung mit
Gehölzen oder Kletterpflanzen zulässig, vorzuziehen sind unauffällige
Materialien (z.B. Staketenzäune). Die Einfriedungen dürfen Wander-
beziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h.

sie müssen für diese unterkriechbar sein. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig, eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus örtlichem Gestein.

Artenschutz-
hinweise: Aus den Erhebungen und Analysen zur biologischen Vielfalt (vgl. Anlage 1) sind keine spezifischen Anforderungen an das Bauleitplanverfahren ableitbar.

Hinweis an die Durchführungsebene: Da die benachbarten Altbäume des Friedhofes gegenüber allerdings Strukturvielfalt und Habitate bieten, ist ein Eingriff in diese Strukturen, beispielsweise durch bauliche Maßnahmen im Planungsgebiet, i.S.d. § 13 BNatSchG vorrangig zu vermeiden. Es ist daher sicherzustellen, dass die Bäume in der Durchführung nach den einschlägigen Vorschriften (DIN 18920, RASLG4) geschützt werden.

1.2 Weitere allgemeine Grünordnungshinweise

Hinweise zur beispielhaften Pflanzliste für die Ein- und Durchgrünung

Auflistung: siehe Nummern 4.1 bis 4.4 in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Ausbreitungsaggressive **invasive Arten** dürfen nicht angepflanzt werden. Hierzu gehören insbesondere:

Acer negundo (Eschen-Ahorn), Ailanthus altissima (Götterbaum), Amorpha fruticosa (Bastardindigo), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Rhus typhina (Essigbaum), Robinia pseudoacacia (Robinie), Rosa rugosa (Kartoffel-Rose), Rubus armeniacus (Armenische Brombeere), Vaccinium angustifolium x corymbosum (Amerikanische Kultur-Heidelbeere) sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesenbärenklau.

Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.

3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende.
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer.

1.3 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

1.3.1 Bedarfsklärung und Bilanzierung

Für die Abwertung durch den Boden- und Vegetationsverlust bei einer Überbauung und auch für die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen in zulässigen Freiflächen im Teilgeltungsbereich I ist gem. BauGB ein Eingriffsausgleich sicher zu stellen.

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wird die Kompensationsverordnung (KV neu) herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu berücksichtigen sind². Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biototyp gewandelt werden kann.

Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage der kartierten Realnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dabei wird die Straßenparzelle nicht bilanziert, da diese bereits ausgebaut ist.

² Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriffs-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltenen Fristen auf die Zulässigkeiten nach dem Baugesetzbuch nicht übertragbar sind. Das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich ist weniger durch Zeitpunkte als durch Zeiträume geprägt, in denen auch Bauerwartungssituationen mit hochwertigen Kurzzeithabitaten entstehen können. Für diese variablen und insgesamt befristeten, Spontanentwicklungen kann aber weder in zeitlicher noch in räumlicher Hinsicht eine Berücksichtigung erfolgen. Demgegenüber werden die erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen zeitlich gebündelt zur Umsetzung kommen und bilden günstigenfalls einen Entwicklungsvorsprung gegenüber der baulichen Gesamtauslastung.

Tabelle 1: Werte für die Biotoptypen – Bestand

Biotoptyp: Bestand	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
11.191 „Acker, intensiv genutzt“ Wert für die landwirtschaftliche Nutzfläche.	5.000	16	80.000
GESAMT	5.000		80.000

Die Bilanzierung der Nachnutzung folgt den gem. Festsetzungen möglichen Nutzungen:

Tabelle 2: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung

Biotoptyp: Nach Grünordnung	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
Mischwert 02.600/ 06.370 Neuanpflanzung von Hecken/Gebüsch/ „Naturnahe Grünlandanlage“ Wert für Randeingrünung/ Gewässerrandstreifen: (20 WP + 25 WP) / 2 = 22,5 WP	1.550	22,5	34.875
10.710 „Dachfläche nicht begrünt“ Wert für die nach Planungsrecht zulässige überbaubaren Grundstücksflächen ohne Regenwasserversickerung (GRZ = 0,4 --> 40 % überbaubare Fläche). Nach § 19 BauNVO sind Überschreitungen der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 % zulässig. Ob und in welcher Art und Weise diese ausgenutzt werden, ist nicht geregelt. Hilfsweise wird daher eine gemittelte Überschreitung i.U. von 10 % zugrunde gelegt.	1.725	3	5.175
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen: 100 % - 50 % = 50 %	1.725	14	24.150
GESAMT	5.000		64.200

Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanz im Geltungsbereich des B.-Plans:

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf rd. 80.000 Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind 64.200 Biotopwertpunkte zu erreichen.

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen entsteht somit ein anderweitig ausgleichendes Defizit von – **15.800 BWP**.

1.3.2 Bewältigung der Ausgleichsanforderungen

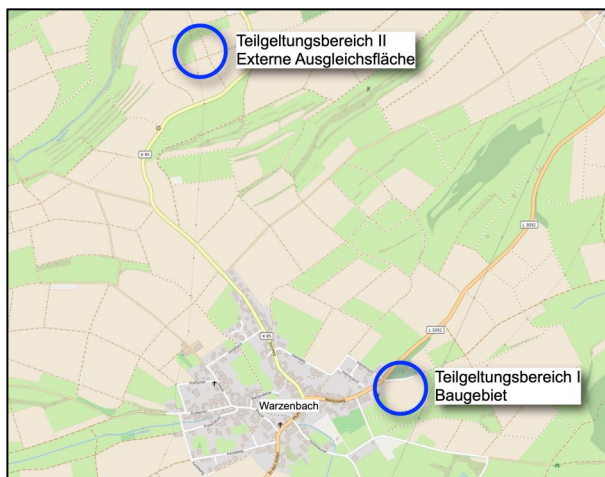


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM

Nördlich in der Gemarkung Warzenbach, Flur 4 ist ein bislang ackerbaulich genutztes Flurstück (Nr. 15/1) in Hanglage im Besitz eines der Bauinteressierten und steht zum externen Ausgleich zur Verfügung (rd. 2.900 qm - Teilgeltungsbereich II).

Die Fläche liegt gem. Regionalplan Mittelhessen (2010) innerhalb eines „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ und einem „Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz“, im Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Hessen) innerhalb der weitläufigen „Flächen für die Landwirtschaft“ - die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland

stellt demnach hier keinen Widerspruch dar.

Der Landschaftsplan der Stadt Wetter (Hessen) (12/2011) ordnet das Flurstück der *Ackerlandschaft von Treisbach und Warzenbach* mit *geringer Wertigkeit* zu. Darüber hinaus wird die Fläche als *Ackernutzung auf erosionsgefährdeten Standorten* gekennzeichnet, weshalb das *Schutz- und Entwicklungskonzept* hier eine *Anpassung ackerbaulicher Nutzung* vorsieht und nach dem *Bodenviewer Hessen* liegt die *Boden-/Grünlandzahl* des Flurstücks zwischen 31 und 35.

Demnach weist die Fläche eine sehr gute Eignung zur Umwandlung in Extensivgrünland auf.

Das Flurstück ist daher mit einem Kräuterrasen aus Arten des Vorkommensgebiets zu begrünen und extensiv, als zweischürige Wiese mit Heuabtrag oder durch regelmäßige Schafbestoßung, zu pflegen. Auf die Gesamtfläche bezogen ist im Dauergrünland mit der Artenanreicherung von Pflanzen, Bodenorganismen und Biomasse ebenso wie mit einer Regeneration der Bodenfunktionen zu rechnen.

Die externe Ausgleichsmaßnahme wird durch die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Es ergibt sich folgender rechnerischer Aufwertungsgewinn:

Tabelle 3: Werte für die Biotoptypen – Bestand Ausgleichsfläche

Biotoptyp: Bestand Ausgleichsfläche	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
11.191 „Acker, intensiv genutzt“ Wert für die landwirtschaftliche Nutzfläche.	2.900	16	46.400
GESAMT	2.900		46.400

Tabelle 4: Werte für die Biotoptypen – nach Ausgleichsmaßnahme

Biotoptyp: Nach Ausgleichsmaßnahme	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
06.370 „Naturnahe Grünlandanlage“ Wert für das aus naturnaher Einsaat entwickelte Grünland.	2.900	25	72.500
GESAMT	2.900		72.500

Der Biotopwert des Bestandes in der Ausgleichfläche summiert sich auf rd. 46.400 Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind 72.500 Biotopwertpunkte zu erreichen.

Bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme entsteht somit ein **Aufwertungsgewinn von + 26.100 BWP**.

Demnach kann das im Baugebiet entstehende Defizit i.U. von – 15.800 BWP durch Umsetzung der beschriebenen externen Ausgleichsmaßnahme vollständig ausgeglichen werden

Dabei verbleibt ein Aufwertungsgewinn i.U. von 10.300 BWP (26.100 BWP – 15.800 BWP), den die Stadt Wetter (Hessen) dem Grundstückseigentümer abkaufen und dem kommunalen Ökopunktekonto gutschreiben wird.

1.4 Ausgleich der Bodeneingriffe

Durch den Bebauungsplan wird die Netto-Überbauung von rd. 1.725 qm Ackerboden planungsrechtlich zulässig.

Innerhalb der Randeingrünung sowie den Grundstücksfreiflächen ist durch Aufgabe der Intensivnutzung von einem Rückgang von Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden durch Düngung und Befahrung der Flächen nach Herstellung auszugehen. Damit erfolgt eine Regeneration des Bodens und eine Verbesserung der Bodenfunktionen auf einer Fläche von rd. 3.300 qm.

Demnach stehen Eingriffen in das Schutzgut Boden i.U. von rd. 1.725 qm Aufwertungen durch Extensivierung bodenbeanspruchender Nutzungen i.U. von rd. 3.300 qm gegenüber - demnach können die verbleibenden Bodeneingriffe durch die oben beschriebenen Maßnahmen im Flächenverhältnis 1:2 vollständig ausgeglichen werden.

Hinweis: Darüber hinausgehend erfolgt zusätzlich auch eine Verbesserung der Bodenfunktionen durch Extensivierung der Nutzung innerhalb der Ausgleichsfläche, also auf rd. 2.900 qm, von welchen anteilig rd. 3/5 dem vorliegenden Eingriff zugeordnet werden.

Für die Stadt Wetter,

Büro Groß & Hausmann Weimar/Lahn im Dezember 2021.

Anlage:

Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-Ausgleichsplanung - Kartenteil