



Stadt Wetter (Hessen)
Stadtteil Oberrosphe

Ergänzungssatzung
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Grabenhecke“

Teil A:	Begründung
Teil B:	Satzungstext
Teil C:	Planteil

Entwurf gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB,
- Vereinfachtes Verfahren -

Januar 2018

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

1	Rahmenbedingungen und Planungsanlass	1
2	Räumliche Lage / Geltungsbereich	2
2.1	Verfahren	3
2.2	Planerische Rahmenbedingungen	4
2.2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)	4
2.2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.2.3	Bebauungsplan	5
3	Landschaft und Grünordnung	6
3.1	Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1.1	Naturschutz	6
3.1.2	Boden- und Baudenkmalschutz	6
3.1.3	Wasserbewirtschaftung	6
3.2	Biotopausstattung	6
3.3	Sonstige Flächen- und Nutzungsfunktionen	7
3.3.1	Boden und Landwirtschaft	7
3.3.2	Siedlungsfunktion, Infrastruktur	7
3.3.3	Klimafunktionen	8
3.3.4	Landschaftsbild, landschaftliche Erholung	8
3.4	Empfehlungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	8
3.4.1	Vermeidung und Minderung von Eingriffen	8
3.4.2	Eingriffs-Ausgleich	9
3.4.2.1	Eingriffsbilanz innerhalb der Neubaufläche	10
3.4.2.2	Ausgleichsmaßnahme	10
3.4.2.3	Aufwertungsbilanz innerhalb der Ausgleichsfläche	12
3.4.2.4	Gesamtergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung	12
4	Festsetzungen	13
5	Beispielhafte Pflanzliste	14
6	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	16
6.1	Bodendenkmäler	16
6.2	Altlasten, Bodenkontaminationen	16
6.3	Bodenschutz	16
6.4	Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel	16
6.5	Einfriedungen	16
6.6	Minderung der Lichtverschmutzung	16
6.7	Schutz von Versorgungsleitungen	17

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Luftbildausschnitt (Wetter (Hessen))</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Katasterausschnitt</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: Ausschnitt RPM 2010</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 6: Planteil der Ergänzungssatzung</i>	<i>13</i>

Tabellen

<i>Tabelle 1: Werte für die Biotoptypen – Bestand im geplanten Wohngebiet</i>	<i>10</i>
<i>Tabelle 2: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung im geplanten Wohngebiet</i>	<i>10</i>
<i>Tabelle 3: Werte für die Biotoptypen – Bestand der Ausgleichsfläche.....</i>	<i>12</i>
<i>Tabelle 4: Werte für die Biotoptypen – Zielbiotope der Ausgleichsfläche</i>	<i>12</i>

Anlagen

Lageplan: Bestands- und Konfliktplan

Lageplan: Externe naturschutzfachliche Ausgleichsplanung

Teil B: Satzungstext

Teil C: Planteil

1 Rahmenbedingungen und Planungsanlass

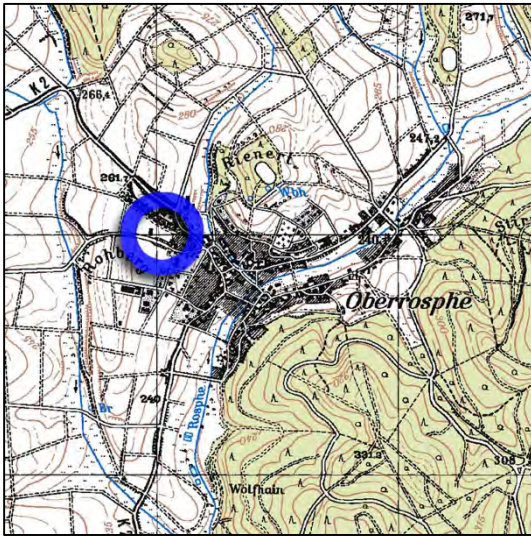


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25

Die Eigentümer, die bislang noch in der Hofanlage in der Altortslage von Oberrosphe wohnen, beabsichtigen die Errichtung eines Wohngebäudes für den Eigenbedarf auf einem im Eigentum befindlichen Grundstück (Flst. 26/2, Flur 3, Gemarkung Oberrosphe) zu errichten, da der Sohn mit seiner Familie die Hofanlage beziehen und voraussichtlich die Nachfolge des landwirtschaftlichen Betriebs übernehmen will.

Die Fläche ist jedoch im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Mit dieser Ergänzungssatzung soll das Plangebiet daher dem „im Zusammenhang bebauten Stadtteil“ im Sinne des § 34 BauGB zugeordnet werden. Hierdurch erfolgt gleichzeitig auch eine Klar-

stellung der Abgrenzung der Ortslage gegen die freie Landschaft und damit auch eine deutliche Abgrenzung der Bereiche, in denen eine maßvolle bauliche Entwicklung i.S. des § 34 BauGB möglich ist.

Die Planung dient der Klarstellung im Sinne der gebotenen städtebaulichen Ordnung. Infolge dessen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetter (Hessen) in ihrer Sitzung am 29.08.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

2 Räumliche Lage / Geltungsbereich



Abbildung 2: Luftbildausschnitt

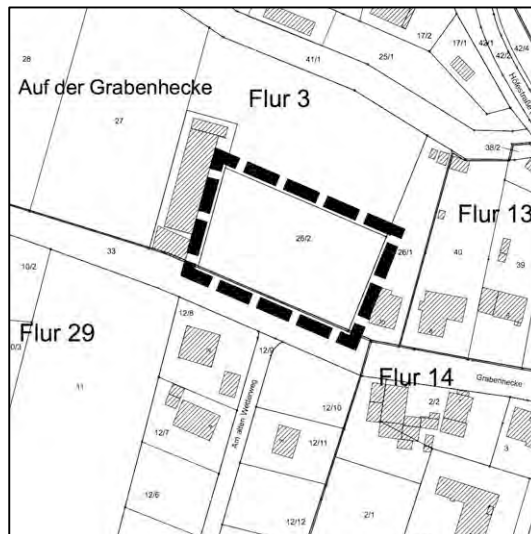


Abbildung 3: Katasterausschnitt

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtteils Oberrosphe und bildet die nördliche Begrenzung des im Süden anschließenden Baugebietes „Am alten Wetterweg“.

Die Fläche umfasst ein bereits bebautes Grundstück (Wohn- und Gartennutzung) sowie eine noch unbebaute, überwiegend als Acker bewirtschaftete zukünftige Baufläche. Nördlich und östlich der *Grabenhecke* liegen je ein landwirtschaftlicher Betrieb, südwestlich und südöstlich wohnbaulich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 26/2 in der Gemarkung Oberrosphe, Flur 3 („Auf der Grabenhecke“) und besitzt eine Größe von rd. 0,2 ha.

Das Flurstück ist entlang der Westgrenze mit einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle bebaut, die durch den Eigentümer der Fläche und aktuellen Vorhabenträger noch genutzt wird.

Planungsrechtlich ist das bisher unbebaute Grundstück derzeit als „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage besitzt es jedoch eine deutliche Vorprägung durch die im Osten und im Süden angrenzende Wohnbebauung.

2.1 Verfahren

Seit dem In-Kraft-Treten des EAG-Bau sind u.a. umfangreiche Änderung bezüglich der sog. Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB wirksam geworden.

§ 34 Abs. 5 BauGB schreibt vor, dass mit Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet werden darf und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von FFH-Gebieten bestehen dürfen. Darüber hinaus muss die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet sein.

In Folge dieser inhaltlichen Einschränkungen unterliegen diese Satzungen keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (UP-Pflicht). § 4c BauGB (Überwachung – Monitoring) ist nicht anzuwenden.

In verfahrenstechnischer Hinsicht ist demzufolge auch das „Vereinfachte Verfahren“ gem. § 13 BauGB anzuwenden.

Auf Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, die einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, sind jedoch § 1a Abs. 2 und 3 (Bodenschutzgrundsätze und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden.

Nach § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die aufgeführten Eingangsvoraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Die Vereinbarkeit der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gegeben. Das Satzungsgebiet schreibt die im Siedlungsteil bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur städtebauliche Struktur fort.

Die unter 2 + 3 aufgeführten Punkte treffen nicht zu bzw. liegen nicht vor.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat die Satzung durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	29.08.2017
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	___.__.2018
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	___.__.2018

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	___.___.2018
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	___.___.2018

Die Satzung bedarf nicht mehr der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, auch dann nicht, wenn es an einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mangelt.

2.2 Planerische Rahmenbedingungen

2.2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)



Abbildung 4: Ausschnitt RPM 2010

Die vorliegende Planung dient der Klarstellung einer bereits baulich vorgeprägten Fläche am nördlichen Siedlungsrand des Siedlungsteils Oberrosphe hinsichtlich der Zugehörigkeit zur baulich geprägten Ortslage.

Die Fläche liegt innerhalb einer als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" ausgewiesenen Fläche am Siedlungsrand von Oberrosphe.

Diese Flächenausweisung ist u.a. für kleinflächige Siedlungserweiterung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle vorgesehen.

Angesichts der geplanten geringfügigen Ausdehnung der bebauten Ortslage (ca. 2.000 qm) und der Zulässigkeit von Vor-

haben, die sich in die Umgebung einfügen, kann von einer „Raumbedeutsamkeit“ nicht ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*¹ und *Raumbeeinflussend*² nicht erfüllt sind.

Raumordnerische Belange werden daher durch die vorliegende Planung nicht berührt.

¹ Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

² Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

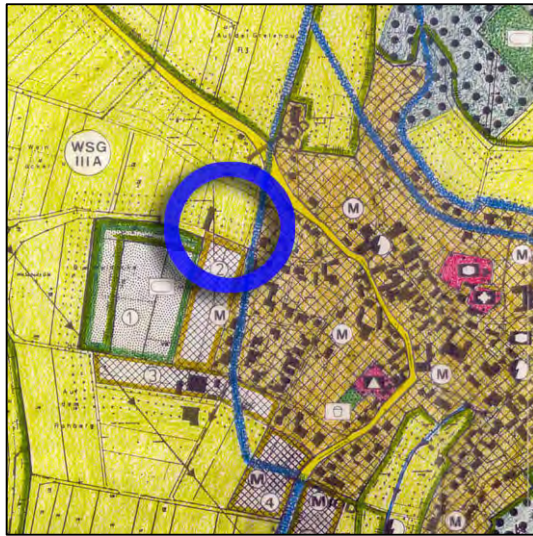


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Hessen) stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als "Flächen für die Landwirtschaft" dar.

Das Plangebiet besitzt durch die im Osten sowie im Süden anschließende Wohnbebauung bereits eine deutliche Vorprägung im Hinblick auf eine Wohnbebauung.

Die einbezogene Außenbereichsfläche muss nicht im FNP bereits als Baufläche dargestellt sein. Die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ steht der Satzung regelmäßig nicht entgegen.³

2.2.3 Bebauungsplan

Der Erlass einer Ergänzungssatzung ist nicht zulässig für Flächen, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen.

Für den Bereich des Plangebietes selbst existiert bislang kein Bebauungsplan und auch keine Satzung nach § 34 BauGB.

³ zitiert aus: „Die Satzungen nach dem Baugesetzbuch“, Arbeitshilfe, Deutsches Institut für Urbanistik (difu), Berlin

3 Landschaft und Grünordnung

3.1 Planerische Rahmenbedingungen

3.1.1 Naturschutz

Im Plangebiet sind keine naturschutzrechtlich geschützten Objekte oder Gebiete vorhanden (NATUREG, Bestandsaufnahme).

Innerhalb des 300 m-Wirkradius gem. UP zum RPM (2010) liegt in rd. 150 m Entfernung das Vogelschutzgebiet „Burgwald“. Da dieses jedoch durch das dichte Gehölz sowie einen Siedlungsriegel vom Plangebiet getrennt ist, sind Auswirkungen auf die Schutzziele nicht feststellbar.

3.1.2 Boden- und Baudenkmalschutz

Es liegen keine Informationen über Boden- oder Baudenkmale vor, die eng bebaute und unter Denkmalschutz stehende Ortslage des Altorts Oberrospe beginnt erst östlich vom Plangebiet jenseits der *Grabenhecke*.

3.1.3 Wasserbewirtschaftung

Das Plangebiet liegt nicht in amtlich festgestellten Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet, Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert.

3.2 Biotopausstattung

Am 03.07. und am 14.10.2017 wurden bei günstigen Rahmenbedingungen jeweils vormittags zwei örtliche Begehungen zur Biotop- und Artenausstattung durchgeführt. Hierbei ergaben sich keine Hinweise auf besondere Arten, die vorgefundenen Biotope sind in Anlage „Bestands- und Konfliktplan“ aufgearbeitet.

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Betriebsfläche mit Schleppdachhalle, Flächenbefestigungen, Ballenlager und Maschinenpark, die auf einem Grünlandstandort eingerichtet wurde. In der unmittelbaren Umgebung grenzen Acker, ein Pferdepadock, Kleingärten, Wegraine und ein Feldgehölz an.

In der Entwicklungsfläche werden Heuballen gelagert, durch die Befahrung und Verdichtung sind größere Rohbodenpartien (teils mit Mineralgemischen durchsetzt) entstanden. Erkennbare Vegetationsanteile sind als artenarme, durch die intensive Trittbelastung gestörte Weidelgras-Weißklee-Weide erkennbar. An der Holzbauhalle wurden spärliche Eingrünungen vorgenommen, neben kleinen Obstbäumen sind einzelne Laubsträucher erkennbar.

In den Grünlandanteilen treten hohe Anteile Weidelgras (*Lolium perenne*), Klee (*Trifolium repens*, *T. pratense*) und Störungszeiger wie Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Ackerkratzdistel und die Brennessel (*Urtica dioica*) auf.

Weitere im Plangebiet nachgewiesene Arten: Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Große Brennessel (*Urtica dioica*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*),

Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*).

Während der Beobachtungstermine sind einige Vogelarten über die Fläche geflogen, die aber offensichtlich den benachbarten Gehölzen zuzuordnen sind. Die offene Halle wurde auf Unterschlüpf- und Brutstätten hin in Augenschein genommen. Dabei wurden keine einschlägigen Spuren entdeckt.

Eine Artenschutzrelevanz der durch das Ballenlager bestimmten Planungsfläche ist nicht erkennbar.

3.3 Sonstige Flächen- und Nutzungsfunktionen

3.3.1 Boden und Landwirtschaft

Die von der Satzung betroffene Erweiterungsfläche wird derzeit als Ballenlager bzw. Bewegungs- und Abstellfläche für landwirtschaftliches Gerät genutzt. Gemäß dem Bodenvieler Hessen ist das Ertragspotential mit *mittel* bei *geringer* Feldkapazität und *geringem* Nitratrückhaltevermögen bewertet.

Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaftsfunktion liegt jedoch bei Einbeziehung eines einzelnen Grundstücks nicht auf der Hand. Darüber hinaus handelt es sich beim Flächeneigentümer des Baugrundstücks auch um den Bewirtschafter der Flächen.

Aufgrund der Standortfaktoren ist den Grünlandböden ein gutes biotisches Lebensraumpotential zuzuschreiben (potentiell tiefgründig mit guter Nährstoffversorgung). Infolge intensiver Nutzung kommt es aber zu Qualitätseinbußen durch intensive Nutzung und Bodenverdichtung, die Fläche ist demnach als mind. euhemerob einzustufen.

Aufgrund der zusätzlich zulässigen Versiegelung kommt es somit zu einer Beanspruchung von Boden mittlerer Funktionalität. Für die zusätzlichen Bodenversiegelungen und Funktionsminderungen ist durch Aufwertung der Bodenfunktion im räumlichen Zusammenhang ein Ersatz zu schaffen. Dies gelingt durch Reduzierung der Hemerobie (menschlichen Überprägung) von Agrarböden mit biotisch guten Entwicklungspotentialen am Rosphebach.

3.3.2 Siedlungsfunktion, Infrastruktur

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets finden sich Wohngrundstücke und landwirtschaftliche Betriebsstätten, Konflikte durch die Einbeziehung eines Grundstücks in den Innenbereich liegen nicht auf der Hand.

Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind in der angrenzenden Siedlung vorhanden, ein zusätzliches Wohngrundstück kann aufgenommen werden.

Die verkehrliche Anbindung kann über die *Grabenhecke* erfolgen, da das Grundstück noch innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt.

3.3.3 Klimafunktionen

Die Lage ist subatlantisch getönt, sie profitiert innerhalb der noch vorherrschenden Westwinddrift vom Regenschatten des Rothaargebirges. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der großräumigen Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen des Wetterschen Beckens.

Nennenswerte Kaltluftschneisen oder Abflusshindernisse sind jedoch nicht vorhanden, klimaschützende Vorrangfunktionen sind der Fläche nicht zuzuweisen.

3.3.4 Landschaftsbild, landschaftliche Erholung

Das Plangebiet zählt zum Naturraum der *Wetschaft-Senke* innerhalb des *Burgwalds* (*Westhessisches Berg- und Senkenland*). Hier finden sich, im Gegensatz zu den meisten anderen, fast geschlossen bewaldeten naturräumlichen Untereinheiten des *Burgwalds*, vermehrt nährstoffreichere Böden mit intensivem Ackerbau aufgrund vermehrter Lösslehmlagerungen in den Niederungen (Naturräumliche Gliederung, Umweltatlas Hessen). Der Altort orientiert sich am Verlauf der Rosphe und ihrer Zuflüsse.

Das z.T. als Ballenlager genutzte Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand und wird bereits durch die dreiseitig umgebenden Gebäude sowie den nördlichen Gehölzriegel von der klassischen bäuerlichen Ackerlandschaft abgetrennt, der durch die Umgebungsbebauung vorgegebene Siedlungsabschluss wird nicht übersprungen. Sichtbezüge ergeben sich durch die ostexponierte Lage am Mittelhang des *Rohbergs* v.a. zu den bewaldeten Burgwald-Hängen hin. Diese sind jedoch aufgrund der guten Einbettung in den Ortsrandbereich überwiegend auf den Nahbereich beschränkt.

Eine lokale Bedeutung für die Erholung ergibt sich aus dem Angebot für Feierabendspaziergänge. Das Flurwegesystem westlich des Plangebiets stellt eine Verbindung zu den Offenlandflächen der Oberrosopheer Feldflur dar. Fernradwege oder zertifizierte Wanderwege sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden, diese finden sich erst in größerer Entfernung (z.B. Burgwald-Wanderweg).

Es werden Festsetzungen zur Durchgrünung getroffen. Bauliche Zulässigkeiten ergeben sich nach Einbeziehung in die Siedlungszone durch die umgebende Bebauung. Dadurch ist ein "örtliches sich Einfügen" in die Siedlungszone gewährleistet, die Erholungsfunktion des Flurwegesystems bleibt erhalten.

3.4 **Empfehlungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich**

3.4.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Im Zusammenhang mit der Planumsetzung sind die an den Geltungsbereich angrenzenden Vegetationsflächen vor nachhaltigen Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Hochausbauten wie auch die Gestaltung der Freiflächen sind an der umgebenden Bebauung zu orientieren. Dabei sind die Grundstücksfreiflächen überwiegend als gehölzreiche Vegetationsflächen zu gestalten.

Darüber hinaus soll gem. § 55 Abs. 2 WHG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Nie-

derschlagswasser verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Mit der Anordnung wird eine Einbindung und Verträglichkeit mit der Landschaftsschutz- und Erholungsfunktion im landwirtschaftlich geprägten Wetterschen Becken hergestellt und den Biotop- und Grundwasserschutzanforderungen entsprochen.

Allgemeine Hinweise

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.

Einfriedungen sollen die Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht nachhaltig beeinträchtigen, d.h. sie sollen passierbar sein. Mauern und Mauersockel sollen nicht zulässig sein.

Um Insekten vor dem Massensterben in Außenbeleuchtungen zu bewahren, sollen Lichtanlagen vorrangig mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Leuchten, Natriumlampen) ausgestattet werden. Alle Leuchten sind so zu installieren, dass die Lichtkegel v.a. nach unten abstrahlen.

Im Baugebiet sollten die Versiegelungsanteile durch Einhaltung der ortstypischen Grundflächenzahl begrenzt und bodenbelastende Beanspruchungen in den Freiflächen minimiert werden.

3.4.2 Eingriffs-Ausgleich

Da spezifische Arten- und Biotopschutz- oder Landschaftsbildbelange im Plangebiet nicht festgestellt wurden, sind auch keine besonderen Anforderungen an die Spezifität des Ausgleichs zu stellen.

Die Eingriffe bleiben nach den mindernden Durchgrünungsaufträgen auf einen Verlust deutlich vorbelasteter (euhemerober) Böden durch Überbauung und deren Wertminderung für den Naturhaushalt in Freianlagen beschränkt.

Wesentlich ist, dass der Ausgleichsumfang in ein plausibles Verhältnis zu den im Baugebiet ermöglichten Verlusten für den örtlichen Naturhaushalt gestellt wird.

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wird die Kompensationsverordnung (KV) herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu berücksichtigen sind⁴. 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 Biotoptyp gewandelt werden kann.

⁴ Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitenebene 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 einzuhaltende 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.

3.4.2.1 Eingriffsbilanz innerhalb der Neubaufäche

Unter Heranziehung der Eingriffsbewertung nach den Biotoptypen der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) können innerhalb der Neubaufäche durch die Planumsetzung überschläglich folgende Wertminderungen im Naturhaushalt entstehen:

Tabelle 1: Werte für die Biotoptypen – Bestand im geplanten Wohngebiet

Biotoptyp: Bestand im Plangebiet	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
06.910 „Wirtschaftswiese, intensiv“ Wert für die Fahr- und Abstellflächen	985	21	20.685
10.510 „Schwarzdecke, Beton“ Wert für den Einfahrtbereich	45	3	150
10.520 „Pflaster“ Wert für den Außenbereich der Halle	170	6	10.020
Mischwert: 11.224 „Intensivrasen“/ 10.610 „bewachsene Feldwege“ Wert für das Ballenlager: $(10 + 21) / 2 = 15,5$	850	15,5	13.175
GESAMT	2050		44.030

Tabelle 2: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung im geplanten Wohngebiet

Biotoptyp: Planwert nach Grünordnung im Plangebiet	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
10.710 „Dachfläche nicht begrünt“ Wert für die überbaubaren Grundstücksflächen (40 % der Grundstücksfläche von 2.050 qm) mit Niederschlagswasserversickerung	820	6	4.920
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (60 % der Grundstücksfläche von 2.050 qm)	1.230	14	17.220
GESAMT	2.050		22.140

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf rd. 44.030 Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind 22.140 Biotopwertpunkte zu erreichen.

Bei Umsetzung der Baumaßnahmen innerhalb der Neubaufäche entsteht somit ein Defizit von – **21.890 BWP**. Für dieses Defizit sind Ausgleichsmaßnahmen sicher zu stellen.

3.4.2.2 Ausgleichsmaßnahme

Als Ausgleich für die möglichen Eingriffe im Bereich der Neubaufäche ist eine intensiv genutzte Weidefläche in der Rosphe-Aue durch angepasste Nutzung in eine extensive Wiese zu entwickeln und damit naturschutzfachlich aufzuwerten (gem. Lageplan: Externe naturschutzfachliche Ausgleichsplanung).

Die Fläche (Flur 15, Flst. 38 tlw.) liegt südlich von Oberrospe und gehört dem Grundstückseigentümer der Neubaufäche. Ein östlicher Streifen ist bereits als Ausgleichsmaßnahme gebunden und wird nicht überplant. Südlich, jenseits des Weges liegt das Vogelschutzgebiet „Burgwald“, die östliche Hälfte des Flurstücks liegt innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets der *Rosphe* – Konflikte durch eine Nutzungsextensivierung sind diesbezüglich jedoch nicht feststellbar.

Bestandsbeschreibung

Das Grünland ist im Mittelhangbereich intensiv genutzt, es scheint eine Mähweiden-Mischnutzung mit intensiver Düngung und Beweidung mit Pferden/Rindern praktiziert zu werden. Zur Talmulde hin ist der Boden zunehmend hangzünftig, so dass zuerst intensive Feuchtwiesenelemente mit Störzeigern prägend werden, auf die im Talboden Mädesüß-reiche Nasstaudenfluren (brachgefallene Sumpfdotterblumenwiesen Verb. Calthion) folgen. Das erkennbare Bestandbild belegt für das mittlere Grünland eine artenarme, nährstoffreiche Weidelgrasweiden-Ausprägung (Lolio-Cynosuretum). Das Artenspektrum umfasst Weidelgras (*Lolium perenne*), Weißklee (*Trifolium repens*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Breitwegerich (*Plantago major*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*).

Zur Talmulde hin wird bei gleich intensiver Bewirtschaftung die standörtlich erhöhte Bodenfeuchte durch Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Flatterbinse (*Juncus effusus*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*) angezeigt. Es handelt sich um eine fragmentarische, durchweg artenarme Feuchtwiesenvegetation, die bachseitig bei zunehmender Vernässung Nutzungsaufgabe von Nasstaudenfluren abgelöst wird.

In der Umgebung schließen sich neben Mädesüßsümpfen auch Flächen mit extensiven Feuchtweiden an.

Aufwertungsmaßnahme

Durch nachhaltige Nutzungsextensivierung können die standörtlichen Potentiale der Grünlandgesellschaften gefördert werden.

Dazu wird das Grünland nicht mehr gedüngt und nur noch befahren, wenn der Boden ausreichend tragfähig ist.

Es erfolgt eine jährliche Pflege, bei der mindestens über die ersten beiden Jahre zum Nährstoffauszug (v.a. der Stickstoffüberfrachtung) jeweils im Wiesenhochstand (also voraussichtlich dreischürig) ein Heuwiesenschnitt durchgeführt wird. Eine kurzer Nachbeweidung ist zulässig.

Ab dem Nachlassen der Wüchsigkeit der Obergräser folgt der Übergang zu zweischüriger Pflege, als Heuwiese mit Spätmahd ab Mitte Juni eines Jahres, in Vernässungsbereichen erforderlichenfalls auch separat und später im Jahr. Als Kriterium gilt, dass der Boden der Belastung mit Erntegeräten insgesamt standhält.

Nur nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde kann langfristig eine Erhaltungsdüngung (P/K ohne N) zugelassen werden. Der Aufwuchs wird immer, im Regelfall als lange getrocknetes Heu, von der Fläche abgetragen.

3.4.2.3 Aufwertungsbilanz innerhalb der Ausgleichsfläche

Durch die Planumsetzung ergeben sich überschläglich folgende Aufwertungen der Naturhaushaltsfunktionen innerhalb der Ausgleichsfläche:

Tabelle 3: Werte für die Biotoptypen – Bestand der Ausgleichsfläche

Biotoptyp: Bestand in der Ausgleichsfläche	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
06.010 „Intensiv genutzte Feuchtwiese“ Wert für die stärker vernässten Bereiche der Ausgleichsfläche vor Maßnahmenumsetzung	1.900	27	51.300
Mischwert: 06.200 „Weide, intensiv“/ 06.320 „Intensiv genutzte Frischwiese“ Wert für die weniger stark vernässten Bereiche der Ausgleichsfläche vor Maßnahmenumsetzung	3.100	$(21+27)/2 = 24$	74.400
GESAMT (gerundet)	5.000		125.700

Tabelle 4: Werte für die Biotoptypen – Zielbiotope der Ausgleichsfläche

Biotoptyp: Planwert nach Grünordnung in der Ausgleichsfläche	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
Mischwert: 06.010 „Intensiv genutzte Feuchtwiese“/ 06.020 „Extensiv genutzte Feuchtwiese“ Wert für die stärker vernässten Bereiche der Ausgleichsfläche vor Maßnahmenumsetzung	1.900	$(27+42)/2 = 34,5$	65.550
06.320 „Intensiv genutzte Frischwiesen“ Wert für die weniger stark vernässten Bereiche der Ausgleichsfläche nach Maßnahmenumsetzung	3.100	27	83.700
GESAMT (gerundet)	5.000		149.250

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf 125.700 Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind 149.250 Biotopwertpunkte zu erreichen.

Es entsteht somit ein Aufwertungsgewinn von **+ 23.550 BWP**.

3.4.2.4 Gesamtergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung

Die vollständige Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ergibt einen Aufwertungsgewinn von **+ 23.550 BWP**. Der Ausgleichsbedarf durch das Baugebiet mit **- 21.890 BWP** ist somit hinreichend zu decken.

Die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist nicht erforderlich, die Umsetzung wird in Form eines städtebaulichen Vertrags zwischen Gemeinde und Bauinteressiertem, dem auch die Ausgleichsfläche gehört, gesichert.

In einer Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen werden, sofern diese aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind.

Die im Süden das Plangebiet tangierende Ortsstraße „Grabenhecke“ ist im Osten bis unmittelbar an die Plangebietsgrenze beidseitig bebaut. Von Süden her stößt die ebenfalls beidseitig durch Wohnbebauung geprägte Ortsstraße „Am alten Wetterweg“ auf die Straße „Grabenhecke“.

Die geplante Bebauung wird sich in dieses prägende Bild einfügen. Weitergehende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt, auf Basis der grünordnerischen Empfehlungen die Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als Grünfläche mit gehölzreichen Vegetationsflächen. Darüber hinaus ist das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu verwerten oder zu versickern.

5 Beispielhafte Pflanzliste

Obstbäume

Äpfel:

Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Brettacher
Danziger Kantapfel
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Gloster
Haugapfel
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburger
Ontario
Orleans Renette
Roter Boskoop
Rote Sternrenette
Schafsnase
Schneeapfel
Schöne aus Nordhausen
Schöner von Booskop
Winterrambour
Winterzitronenapfel

Birnen:

Alexander Lukas
Clapps Liebling
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Gellerts Butterbirne

Gute Graue
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne

Süßkirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnisens Gelbe
Frühe Rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schmalfelds Schwarze
Vogelkirsche, dunkel
Vogelkirsche, hell

Sauerkirschen:

Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe

Zwetschgen:

Bühlers Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

Walnüsse:

Esterhazy II

Quitten:

verschiedene Sorten
(Apfel- und Birnenquitten)

Großgehölze

Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Quercus robur
Tilia cordata

- Berg-Ahorn
- Spitz -Ahorn
- Stiel-Eiche
- Winterlinde

Mittel- und kleinkronige Bäume

Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Tilia cordata

- Hainbuche
- Vogelkirsche
- Eberesche
- Speierling
- Winterlinde

Sträucher

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	- Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Rhamnus catharticus</i>	- Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball
(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i>)	

Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jelängerjelier
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- selbstkletternder Wein
Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrube, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen	

Hinweis:

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 hirta* (Essigbaum), *Robinia pseudoacacia* (Robinie), *Rosa rugosa* (Kartoffel-Rose), *Rubus armeniacus* (Armenische Brombeere), *Solidago canadensis* (Kanadische Goldrute), *Vaccinium angustifolium* x *corymbosum* (Amerikanische Kultur-Heidelbeere) sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesenbärenklau.

6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

6.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

6.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder sonstige kontaminierte Flächen bekannt. Werden im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

6.3 Bodenschutz

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.

Insofern sollte vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden.

6.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

6.5 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie sollten für diese unterkriechbar sein (mind. 15 cm Bodenfreiheit).

6.6 Minderung der Lichtverschmutzung

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

6.7 Schutz von Versorgungsleitungen

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Leitungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das *DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“* zu beachten.

Stadt Wetter (Hessen)

Januar 2018