Stadt Wetter (Hessen)
Stadtteil Amönau

Ergänzungssatzung

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Leingarten“

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

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

- Vereinfachtes Verfahren -

Juni 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

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen ... 1

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss ... 1
1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich ... 1
1.3 Verfahren ... 2
1.4 Verfahrensschritte ... 3
1.5 Bodenschutz in der Bauleitplanung ... 3
1.5.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel ... 4

2 Planerische Rahmenbedingungen ... 6

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) ... 6
2.2 Flächennutzungsplan (FNP) ... 7
2.3 Bebauungsplan ... 7

3 Landschaft und Grünordnung ... 8

3.1 Planerische Rahmenbedingungen ... 8
3.1.1 Naturschutz ... 8
3.1.1.1 Natura 2000 ... 8
3.1.1.2 Biotopschutz ... 8
3.1.2 Boden- und Baudenkmalschutz ... 9
3.1.3 Wasserbewirtschaftung ... 9
3.2 Biotopausstattung ... 9
3.3 Sonstige Flächen- und Nutzungsfunktionen ... 13
3.3.1 Boden und Landwirtschaft ... 13
3.3.2 Siedlungsfunktion, Infrastruktur ... 14
3.3.3 Klimafunktionen ... 14
3.3.4 Landschaftsbild, landschaftliche Erholung ... 14
3.4 Empfehlungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich ... 15
3.4.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen ... 15
3.4.2 Naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleich ... 16
3.4.2.1 Eingriffsbilanz innerhalb des Geltungsbereichs ... 16

4 Festsetzungen ... 19

5 Beispielhafte Pflanzliste ... 20

6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ... 22

6.1 Bodendenkmäler ... 22
6.2 Altlasten, Bodenkontaminationen ... 22
6.3 Bodenschutz ... 22
6.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel ... 23
6.5 Einfriedungen ... 23
6.6 Minderung der Lichtverschmutzung ... 23
6.7 Niederschlagswasser ... 23
6.8 Berücksichtigung der Grenzabstände für Pflanzen ... 23
6.9 Vegetations- und Wurzelraumschutz ... 24
6.10 Berücksichtigung des Schwengelrechts ... 24
6.11 Schutz von Versorgungsleitungen ... 24

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM 1
Abbildung 2: Luftbildausschnitt (HVBG)..... 1
Abbildung 3: Katasterausschnitt 1
Abbildung 4: Baulücken im Stadtteil Amönau auf ALKIS-Grundlage..... 5
Abbildung 5: Ausschnitt RPM 2010 6
Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan 7
Abbildung 7: Ausschnitt Natureg..... 8
Abbildung 8: Mähweide im Planungsbiet aus östlicher Sicht, 10/2019..... 11
Abbildung 9: Intensiv gepfl. Mähwiese, dahinterliegend Obstbäume & Hausgärten, 10/2019 ... 12
Abbildung 10: Hühnerstall mit benachbartem Auslauf und Ruderalvegetation, 10/2019..... 12
Abbildung 11: Benachbarte hochst. Obstbäume als Teil des Streuobstbestands, 10/2019 13
Abbildung 12: Planteil der Ergänzungssatzung 19

Tabellen

Tabelle 1: Werte für die Biotoptypen – Bestand 17
Tabelle 2: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung..... 17

Anlagen

Lageplan zur Realnutzung
Ergebnisse der faunistischen Erfassungen, Wetter-Amönau – Wohnentwicklung. - Plan Ö, Biebertal-Fellingshausen (10/2020).

Teil B: Satzungstext

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

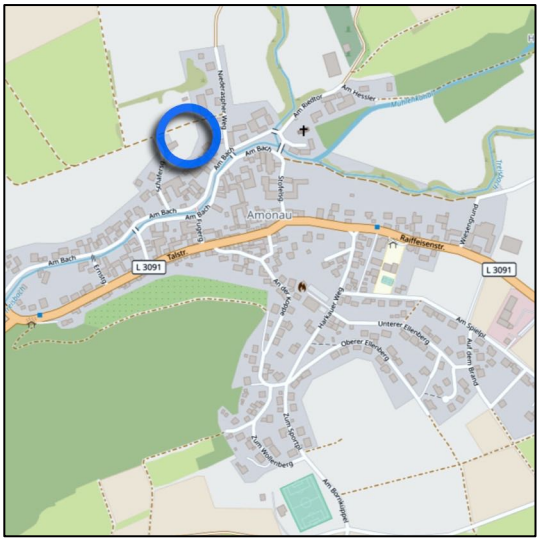

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM

Die Stadt Wetter (Hessen) hat sich aufgrund der örtlichen Nachfrage entschlossen, am nördlichen Ortsrand von Amönau durch eine Ergänzungssatzung geringflächig zusätzliche Siedlungsflächen für ortsansässige Bauinteressierte auszuweisen.

Mit dieser Ergänzungssatzung soll das Plangebiet daher dem „im Zusammenhang bebauten Stadtteil“ im Sinne des § 34 BauGB zugeordnet werden. Hierdurch erfolgt gleichzeitig auch eine Klarstellung 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 27.08.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Leingarten“ beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Abbildung 2: Luftbildausschnitt (HVBG)

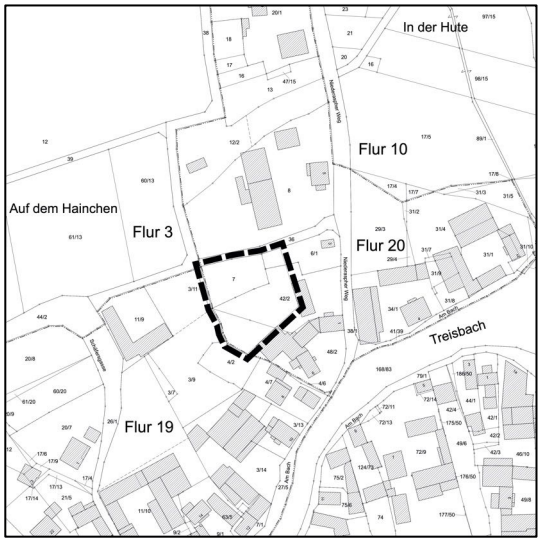

Abbildung 3: Katasterausschnitt

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Amönau und bildet die westliche Begrenzung der Bebauung entlang des *Niederaspher Wegs*.

Die hangige, nach Osten hin abfallende Fläche umfasst im Wesentlichen Grünlandflächen und einen Hühnerstall mit Auslauf im Anschluss an die Gebäude zur Straße hin orientierten Wohngebäude. Angrenzend an den Geltungsbereich finden sich großflächige Streuobstbestände und landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich.

Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 20 die Flurstücke Nr. 6/1 (tw), 7, 42/2 (tw) und 48/2 (tw) in der Gemarkung Amönau und besitzt eine Größe von rd. 0,2 ha.

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 dreiseitig angrenzende Bebauung.

Die verkehrliche und sonstige Erschließung kann über die städtische Wegeparzelle 36 mit Anschluss an den *Niederaspher Weg* erfolgen.

1.3 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.

1.4 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat die Satzung durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	27.08.2019
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	laufend
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__.__.____
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__.__.____

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

1.5 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“[1]

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenent-

[1] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/

wicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung[2]) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“[3]) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten *„schonenden Umgang mit Grund und Boden“* („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch *„nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*[4]

1.5.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Beurteilung:

In Zusammenarbeit mit dem Ortsbeirat Amönau wurden seitens der Stadt Wetter (Hessen) die möglichen Baulücken im Ort ermittelt und die Verkaufsbereitschaft eruiert: Ergebnis waren 9 kleinere Baulücken, von denen keine (!) zum Verkauf steht. Die Stadt Wetter (Hessen) wird hier jedoch durch stetige Nachfrage versuchen, diese an den Markt zu bringen.

Die etwas größere Baulücke am östlichen Ortsrand wurde i.R. eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als „Mischgebiet“ ausgewiesen und wird durch den dort angrenzenden Betrieb benötigt.

Demnach sind keine Innenentwicklungsmöglichkeiten im Stadtteil Amönau vorhanden.

---

[2] § 1 Abs. 5 BauGB:
„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

[3] § 1a Abs. 2 BauGB
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

[4] zit. nach: Beck`scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

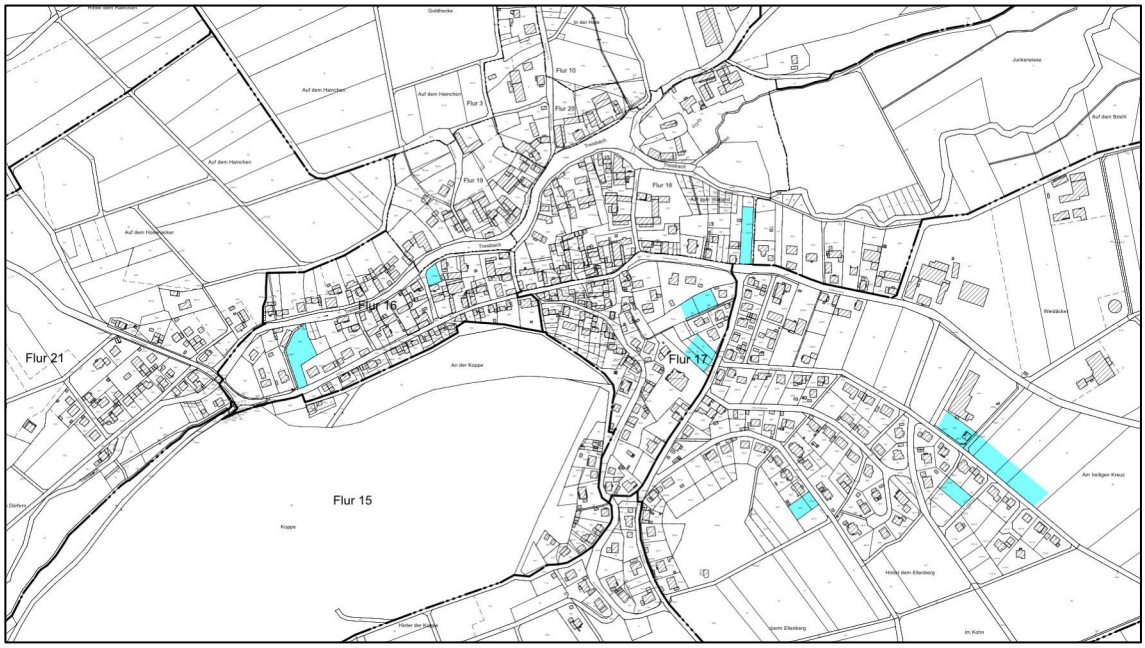

Abbildung 4: Baulücken im Stadtteil Amönau auf ALKIS-Grundlage

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden bereits dreiseitig umbaute, leicht zu erschließende Flächen neu in Anspruch genommen. Wie in Kap. 3.3.1 „Boden und Landwirtschaft“ dargelegt, liegt ein vorrangiger Bedarf für die Landwirtschaft nicht auf der Hand und die Bauleitplanung folgt dem örtlichen Bedarf.

Die Stadt Wetter (Hessen) sieht die vorliegende Planung daher als erforderlich und vertretbar an.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

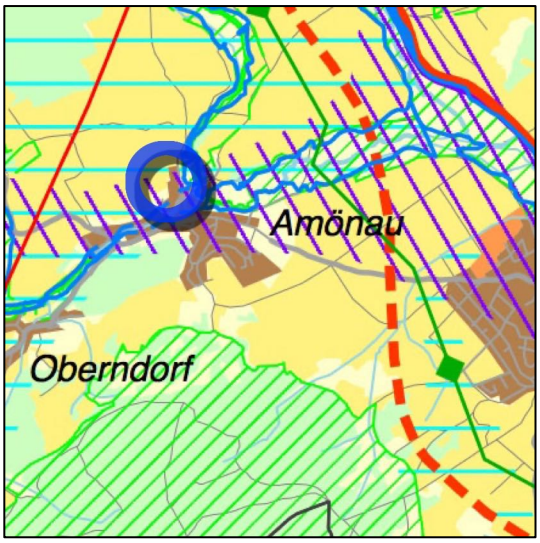

Abbildung 5: Ausschnitt RPM 2010

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

Die Fläche liegt z.T. bereits im „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“, z.T. auch innerhalb einer als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" ausgewiesenen Fläche im Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand. Diese Flächenausweisung ist u.a. für kleinflächige Siedlungserweiterung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle vorgesehen.

Darüber hinaus wird der Bereich auf von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überdeckt. *„In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.“* [5]

Aufgrund der Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich und der Orientierung möglicher Bebauung an der bereits vorhandenen sind hier keine erheblichen Konflikte feststellbar: Möglichen kleinräumigen Aufheizungseffekten kann durch Einhaltung der ortstypischen baulichen Dichtewerte hinreichend entgegengewirkt werden und eine Beeinträchtigung der regional wirksamen Kalt- und Frischluftabflussfunktion des Treisbach-Tals ist bei Einbeziehung einer so kleinen Fläche sowie der Eingliederung baulicher Anlagen entlang der Talrichtung der Asphe in die bestehende Bebauung innerhalb der windoffenen Wetterschen Agrarflur nicht in Betracht zu ziehen.

Angesichts der geplanten geringfügigen Ausdehnung der bebauten Ortslage (ca. 1.900 qm) und der Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in die Umgebung einfügen, kann darüber hinaus von einer „Raumbedeutsamkeit“ nicht ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*[6] und *Raumbeeinflussend*[7] nicht erfüllt sind.

---

[5] aus RPM 2010: 6.1.3-1 (G) (K)

[6] *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)

Raumordnerische Belange werden daher durch die vorliegende Planung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

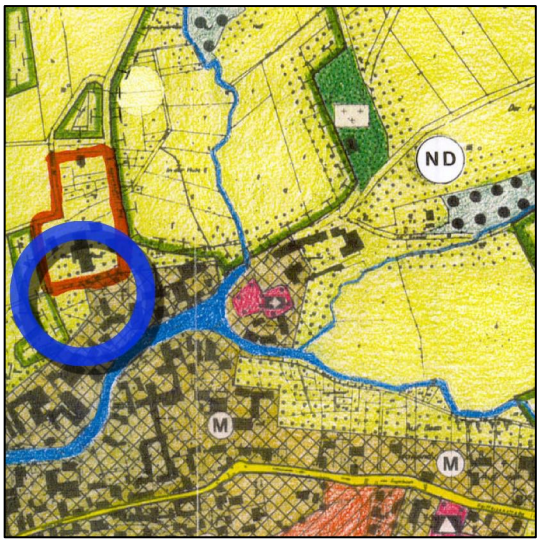

Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Hessen) stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Gemischte Baufläche bzw. gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als "Flächen für die Landwirtschaft" dar.

Das Plangebiet besitzt durch die dreiseitig anschließende Bebauung bereits eine deutliche Vorprägung im Hinblick auf eine Bebaubarkeit.

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*.[8]

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.

---

[7] *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)

[8] 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

3.1.1.1 Natura 2000

Innerhalb des 300 m-Wirkradius gem. UP zum RPM (2010) liegt in rd. 50 m Entfernung entlang des *Treisbachs* das FFH-Gebiet 5118-302 „Obere Lahn und Wetschaft mit Nebengewässern“. Da dieses jedoch durch den bestehenden Siedlungsriegel vom Plangebiet funktional getrennt ist, sind Auswirkungen auf die Schutzziele nicht feststellbar.

3.1.1.2 Biotopschutz

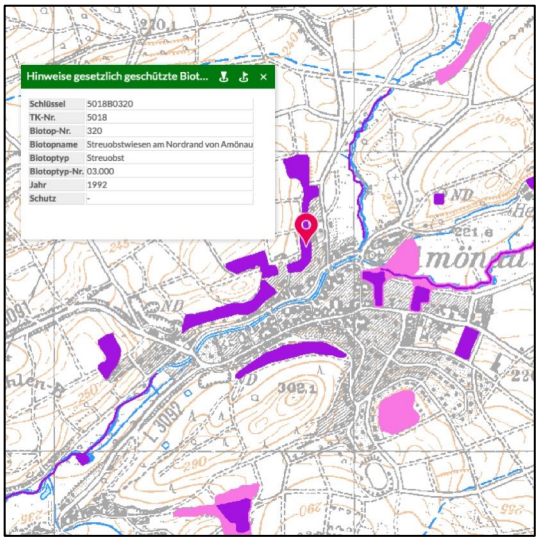

Abbildung 7: Ausschnitt Natureg

Aufgrund der Kennzeichnung des Ortsrandbereichs im *Natureg-Viewer* als „geschützter Biotop“ (Streuobstgürtel) erfolgte im Vorfeld eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises. Diese stellte mit E-Mail vom 31.01.2020 folgendes fest:

„Die Satzung überplant den Biotop Nr. 5018B0320 „Streuobstwiesen am Nordrand von Amönau“. Das Gebiet gehört zum traditionellen durch Gärten Weiden und Obstwiesen geprägten Ortsrand von Amönau. Uns sind dort u.a. auch Brutvorkommen von Gartenrotschwanz und Kleinspecht bekannt.

Nach unserer Einschätzung ist eine Befreiungslage nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 (1) HAGBNatSchG gegeben. Ob eine Ausnahme gemäß § 30 (3) BNatSchG zugelassen werden kann, ist aufgrund derzeitiger Erkenntnisse nicht abzusehen.

Dieser typische, historisch gewachsene Ortsrand mit besonderen Funktionen für den Artenschutz sollte aus naturschutzfachlicher und landeskultureller Sicht erhalten werden.“

Die Fläche unterliegt somit gem. Deklaration durch die zuständige UNB dem Biotopschutzstatus gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG. Folglich ist bei Inanspruchnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen UNB zu beantragen. Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann *„von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können“* (z.B. durch Neuherstellung und Pflege einer Streuobstwiese an anderem Ort, einvernehmlich mit der zuständigen Behörde).

Bauherren haben daher <u>vor der baulichen Umsetzung</u> den biotopschutzrechtlichen Ausgleich im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde nachzuweisen, eine biotopschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist zu beantragen.

Hinweis: Überschießende Biotopwertpunkte können dabei auf das naturschutzfachlich entstehende Eingriffs-Ausgleichs-Defizit (vgl. Kap. „Naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleich) angerechnet werden.“

Darüber hinaus wurde in Absprache mit der UNB eine faunistische Erfassung beauftragt[9]:

Die faunistische Erfassung ist der Begründung in Anlage beigefügt und hat neben verschiedenen Vogelarten und drei Fledermausarten keine weiteren Arten nachgewiesen (nachgesucht wurden auch Haselmäuse/ andere Bilche und Reptilien). Von den Vögeln wurden lediglich drei Nahrungsgäste im Zusammenhang mit dem Plangebiet festgestellt (Grünfink, Gimpel, Ringeltaube - alle mit günstigem Erhaltungszustand), Reviervögel und Fledermäuse wurden nur im Bereich der benachbarten Gehölzbestände sowie intensiv im umgebenden Ortsrandbereich i.Z. mit den hier vorhandenen Siedlungsbiotopen kartiert.

Innerhalb des Plangebiets ergeben sich somit bezüglich der Prüfgrößen Töten-Stören-Zerstören (gem. § 44 BNatSchG) keine Risiken in Bezug auf eine tatsächliche Planumsetzung.

Hinweis: Ergänzend sind aber zur Umsetzung entstehende artenschutzrechtliche Anforderungen i.R. der jeweiligen gesetzlichen Vorgaben aufzuklären.

3.1.2 Boden- und Baudenkmalschutz

Es liegen keine Informationen über Bodendenkmale vor.

Aufgrund der Gesamtanlage Amönau wurde im Vorfeld der Planung die Untere Denkmalschutzbehörde angefragt. Diese teilte mit E-Mail vom 07.02.2020 folgendes mit:

„Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand wird hiermit bestätigt, dass es sich bei dem Grundstück im Bereich "Leingarten" nicht um einen Teil der Gesamtanlage Amönau im Sinne des § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes handelt.

Wir weisen darauf hin, dass alle Maßnahmen auf diesem Grundstück, der Zustimmung nach § 18 HDSchG bedürfen. Diese Genehmigung wird von der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde erteilt.“

3.1.3 Wasserbewirtschaftung

Das Plangebiet liegt nicht in amtlich festgestellten Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten (*Gruschu, Geoportal Hessen*), Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert.

3.2 Biotopausstattung

Die Erhebung mit dem Schwerpunkt „Realnutzung und Biotope“ erfolgte Anfang Oktober 2019. Bewertet wurden die Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie die erkennbare Artenausstattung. Die Abgrenzung von Biotoptypen folgt der KompensationsV des Landes Hessen in der Neufassung vom Nov. 2018.

---

[9] Ergebnisse der faunistischen Erfassungen, Wetter-Amönau – Wohnentwicklung. - Plan Ö, Biebertal-Fellingshausen (10/2020).

Das Planungsgebiet liegt es am nördlichen Ortsrand im Außenbereich zwischen Schäfersgasse und Niederaspher Weg und fällt nach Südosten zur Ortslage hin ab.

Plangebiet:

Auf dem Flurstück 7 befindet sich eine intensiv genutzte Mähweide (Typ-Nr. 06.350) mit ruderalem, nitrophytischem Charakter. Einzelne Vorkommen der eher Magerkeit anzeigenden Wiesen-Flockenblume (Centaurea jacea) und dem Gewöhnlichen Ferkelkraut (Hypochaeris radicata) stehen hier neben eher generalistischen, nitrophilen und ruderalen Grünland- und Ackerarten.

Dies sind Gewöhnlicher Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Weidelgras (Lolium perenne), Gewöhnliches Knäuelgras (Dactylis glomerata), Wiesen-Lieschgras (Phleum pratense), Wiesen-Labkraut (Galium mollugo), Weißklee (Trifolium repens), Wiesen-Klee (Trifolium pratense), Wiesen-Sauerampfer (Rumex acetosa), Gewöhnlicher Löwenzahn (Taraxacum sect. Ruderalia), Acker-Kratzdistel (Cirsium arvense), Gemeine Schafsgarbe (Achillea millefolium), Gewöhnliches Hirtentäschel (Capsella bursa-pastoris), Spitzwegerich (Plantago lanceolata), Acker-Hellerkraut (Thlaspi arvense), Wiesen-Bärenklau (Heracleum sphondylium), Jakobs-Greiskraut (Senecio jacobaea), Giersch (Aegopodium podagraria), Echte Nelkenwurz (Geum urbanum), Weicher Storchenschnabel (Geranium molle), Sonnenwend-Wolfsmilch (Euphorbia helioscopia), Brombeere (Rubus fruticosus agg.), Spreizende Melde (Atriplex patula), Gemüse-Gänsedistel (Sonchus oleraceus), Acker-Senf (Sinapis arvensis), Zaun-Wicke (Vicia sepium) und Gundermann (Glechoma hederacea). In Randbereichen treten Hasel (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina) und Brombeere sowie Himbeere (Rubus fruticosus agg., R. idaeus) dazu.

Der im Geltungsbereich liegende Teilabschnitt des östlich liegenden Flurstücks 6/1, ist ähnlich zu charakterisieren (Typ-Nr. 06.350) - zusätzlich stockt hier ein hochstämmiger Zwetschgenbaum (Prunus domestica).

Es schließt sich, in südlicher Richtung auf dem Flurstück 42/2 und durch einen Holzzaun abgegrenzt, eine hängige, intensiv genutzte Mähwiese (Typ-Nr. 06.350) an, welche sich deutlich artenärmer darstellt. Im oberen Hangbereich dieser Mähwiese drängt oberflächlich Wasser nach oben - hier treten feuchtezeigend Pfennigkraut (Lysimachia nummularia), Kriechender Günsel (Ajuga reptans) und Gundermann (Glechoma hederacea) auf. Randlich steht ein strauchartiger Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), während im Osten der Mähwiese einige Obstbäume (Typ-Nr. 04.210) den Übergang zum arten- und strukturarmen Hausgarten (Typ-Nr. 11.221) markieren.

Die Teilfläche des Flurstücks 48/2, welches ebenfalls durch einen Zaun von den benachbarten Flurstücken abgegrenzt ist, wird als Hühnergehege (Stall mit angeschlossenem Auslaufgehege) auf sandigem Rohboden genutzt. Um diesen herum sind artenarme und nitrophytische Ruderalflorengesellschaften (Typ-Nr. 09.123) entstanden. Insbesondere am Übergang zu dem dahinterliegenden Hausgarten (Typ-Nr. 11.221) kommen einige Gehölzarten wie Roter und Seidiger Hartriegel (Cornus sanguineus, C. sericea), Hasel (Corylus avellana), Brombeere sowie Himbeere (Rubus fruticosus agg., R. idaeus) auf. Eine hochgewachsene Gemeine Fichte (Picea abies) sowie einige Obstbäume (Zwetschge, Apfel, Birne) stehen außerdem auf der Fläche.

Benachbarte Bestände

Im Westen grenzt das Plangebiet an eine intensiv genutzte Weide (Typ-Nr. 06.220) mit hochstämmigen Obstbäumen. Südlich und östlich des Geltungsbereichs schließen sich v.a. Hausgärten und gärtnerisch gepflegte Bereiche (Typen-Nr. 11.221) an. Auch im Norden sind intensiv genutzte Weiden mit Obstbaumbeständen benachbart. Im Norden grenzt die Fläche außerdem direkt an den bewachsenen Feldweg (Typ-Nr. 10.610), welcher das Planungsgebiet erschließt.

Invasive Pflanzenarten:

Zwar sind einige für Gärten typische Zier- und Neophytenarten vorzufinden, es wurden jedoch keine invasiven Arten der sog. „Schwarzen Liste invasiver Arten“ vom Bundesamt für Naturschutz nachgewiesen.

Bestandsbeurteilung (Flora und Vegetation):

Die Gehölze, insbesondere Obstbäume und Obstbaumgruppen, sorgen für Strukturvielfalt und sind daher erhaltenswert sowie nach Erfordernis zu pflegen.

Die intensiven Weiden und Mähwiesen sind hingegen verbreitet und daher keine vegetationskundliche Besonderheit. Durch die recht hohe Nutzungsintensität dieser Biotope sind im Planungsgebiet und umliegenden Bereichen keinerlei besondere Pflanzenbestände oder geschützte bzw. seltene Arten zu finden. Auch die gärtnerisch gepflegten Bereiche und der Hühnerstall bieten keinen besonderen Biotopwert.

Allgemeiner europäischer Lebensraumschutz:

Die Einstufung erfolgt gemäß den Kriterien der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK). Im Geltungsbereich existieren keine EU-FFH-Lebensraumtypen.

Biotopschutz:

vgl. Kap. „Naturschutz“

Abbildung 8: Mähweide im Planungsbiet aus östlicher Sicht, 10/2019

Abbildung 9: Intensiv gepfl. Mähwiese, dahinterliegend Obstbäume & Hausgärten, 10/2019

Abbildung 10: Hühnerstall mit benachbartem Auslauf und Ruderalvegetation, 10/2019

Abbildung 11: Benachbarte hochst. Obstbäume als Teil des Streuobstbestands, 10/2019

3.3 Sonstige Flächen- und Nutzungsfunktionen

3.3.1 Boden und Landwirtschaft

Die von der Satzung betroffene Erweiterungsfläche wird derzeit als Intensivgrünland bzw. Hausgarten und Hühnerstall genutzt. Gemäß dem *Bodenviewer Hessen* wird nur das Flst. 7 noch als landwirtschaftliche Fläche geführt - hier sind Standorttypisierung und Ertragspotential mit *mittel* bei *geringer* Feldkapazität und *geringem* Nitratrückhaltevermögen bewertet, in der bodenfunktionalen Gesamtbewertung wird die Fläche demnach als *gering* eingestuft.

Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaftsfunktion liegt bei Einbeziehung der stark hangigen Flächen nicht auf der Hand.

Aufgrund der Standortfaktoren ist den Grünlandböden ein gutes biotisches Lebensraumpotential zuzuschreiben (potentiell tiefgründig mit guter Nährstoffversorgung). Infolge intensiver Nutzung kommt es aber zu Qualitätseinbußen 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 beispielsweise durch Reduzierung der Hemerobie (menschlichen Überprägung) von Agrarböden mit biotisch guten Entwicklungspotentialen.

3.3.2 Siedlungsfunktion, Infrastruktur

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

Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind in der angrenzenden Siedlung vorhanden, ein Anschluss ist über die Wegeparzelle 36 geplant, über welche auch die verkehrliche Anbindung erfolgen soll und die in ihrer Verlängerung nach rd. 30 m auf den *Niederashper Weg* trifft.

3.3.3 Klimafunktionen

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

Nennenswerte Kaltluftschneisen oder Abflusshindernisse sind nicht vorhanden, die regional wirksame, klimaschützende Vorrangfunktion des Treisbach-Tals als Luftleitbahn wird aufgrund von Lage, geplanten Zulässigkeiten (Beurteilung möglicher Vorhaben an der umgebenden Bebauung) und Größe der Fläche nicht beeinträchtigt (vgl. hierzu auch Kap. „Regionalplan Mittelhessen“).

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 Lößlehmablagerungen in den Niederungen (Naturräumliche Gliederung, Umweltatlas Hessen). Der Altort orientiert sich am Verlauf von Treisbach und Asphe - der Stadtteil Amönau wird auch „Dorf der Brücken“ genannt *(www.amoenau.de)*.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand und wird bereits durch die dreiseitig umgebenden Gebäude sowie den umgebenden Wiesen mit Obstbäumen geprägt - liegt also inmitten des klassisch-bäuerlich geprägten Ortsrandbereichs von Amönau und hier innerhalb des durch die umgebende Bebauung vorgegebenen Siedlungsbereichs. Sichtbezüge ergeben sich durch die ostexponierte Lage am Mittelhang v.a. zu den ackerbaulich geprägten Hügeln innerhalb der großräumigen Wetschaftaue hin. Diese sind jedoch aufgrund der umgebenden Hügel bzw. Bebauung überwiegend auf den Nahbereich beschränkt.

Eine lokale Bedeutung für die Erholung ergibt sich aus dem Angebot für Feierabendspaziergänge, entlang des *Niederaspher Wegs* verläuft der Otto-Ubbelohde-Radweg. Das Flurwegesystem westlich des Plangebiets stellt eine Verbindung zu den Offenlandflächen der Amönauer Feldflur dar. 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 und vorhandene Gehölze vorrangig zu erhalten. Im Baugebiet sollten auch die Versiegelungsanteile durch Einhaltung der ortstypischen Grundflächenzahl begrenzt und bodenbelastende Beanspruchungen in den Freiflächen minimiert werden.

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. Des weiteren soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Mit den Maßnahmen wird eine Einbindung und Verträglichkeit mit der Landschaftsschutz- und Erholungsfunktion im landwirtschaftlich geprägten Wetterschen Becken hergestellt und den Biotop-, Boden- 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.

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

3.4.2 Naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleich

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe bleiben nach den mindernden Durchgrünungsauflagen auf den Verlust vorbelasteter (mind. euhemerober) Böden durch Überbauung und die Wertminderung für den Naturhaushalt in Freianlagen beschränkt (biotopschutzrechtlicher Ausgleich: vgl. *Kap. 3.1.1.2 „Biotopschutz“*).

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 sind[10]. 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.

3.4.2.1 Eingriffsbilanz innerhalb des Geltungsbereichs

Grundlage für die Eingriffsausgleichsbilanz bildet für die Bestandssituation der Bestands- und Konfliktplan.

Als Nacheingriffszustand wird die umgebungstypische Bebauungsdichte herangezogen: Im vorliegenden Fall werden daher „Garten“ und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als maximale bauliche Ausnutzbarkeit im Nacheingriffszustand zugrunde gelegt, da das Umfeld relativ große Grundstücke und eine lockere Bebauungsstruktur aufweist.

Bei vollständiger Ausnutzung der GRZ würden demnach im Geltungsbereich der Satzung unter Heranziehung der KV überschläglich folgende Wertminderungen im Naturhaushalt entstehen:

[10] 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 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.

Tabelle 1: Werte für die Biotoptypen – Bestand

Biotoptyp: Bestand im Plangebiet	**Fläche/ qm**	**Pkt./ qm**	**Pkt./ Biotop**
04.110 „Einzelbaum, einheimisch“ Wert für die heimischen Einzelgehölze (11st. x 12 qm) *Traufkorrektur*	132 *-132*	34	4.488
04.120 „Einzelbaum, nicht heimisch“ Wert für die nicht-heimischen Einzelgehölze (1st. x 25 qm) *Traufkorrektur*	25 *-25*	23	575
06.350 „Intensive Frischwiese“ Wert für das Grünland	1.150	21	24.150
09.123 „Artenarme Ruderalvegetation“ Wert für einen Teil des Außenbereichs Hühnergehege	275	25	6.875
10.530 „Schotter“ Wert für einen Teil des Außenbereichs Hühnergehege	50	6	300
10.610 „Bewachsene unbefestigte Feldwege“ Wert für den Weg im Hühnergehege	25	3	75
10.715 „Dachfläche, nicht begrünt“ Wert für die Gebäude	75	25	1.875
11.221 „Hausgarten“ Wert für die die Gartenflächen	275	14	3.850
GESAMT	**1.850**		**37.125**

Tabelle 2: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung

Biotoptyp: Planwert nach Grünordnung im Plangebiet	**Fläche/ qm**	**Pkt./ qm**	**Pkt./ Biotop**
10.715 „Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversicherung“ Wert für die überbaubaren Grundstücksflächen (40 % der zukünftigen Innenbereichsfläche) mit Niederschlagswasserversickerung	740	6	4.440
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (60 % der zukünftigen Innenbereichsfläche)	1.110	14	15.540
GESAMT	**1.850**		**19.980**

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf rd. 37.125 Biotopwertpunkte (BWP).

Nach Maßnahmenumsetzung sind 19.980 BWP zu erreichen.

Bei **vollständiger** Ausnutzung der umgebungstypischen GRZ von 0,4 entsteht im Geltungsbereich der Satzung ein naturschutzrechtliches Ausgleichsdefizit von rd. **-17.145 BWP**.

Legt man dieses Defizit nun auf den Quadratmeter je Grundstücksfläche um, ergeben sich pro Quadratmeter Grundstücksfläche folgendes Defizit:

-17.145 BWP : 1.850 qm = 9,3 BWP/qm

Demnach sind für den naturschutzfachlichen Ausgleich pro Quadratmeter Grundstücksfläche 9,3 BWP extern auszugleichen.

Mangels ausreichenden Guthabens auf dem kommunalem Ökopunktekonto sowie mangels geeigneter Ausgleichsflächen sind die naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsverpflichtungen durch Ankauf von 9,3 BWP je Quadratmeter Grundstücksfläche (z.B. bei der „Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) - Ökoagentur für Hessen“) abzuleisten. Der Nachweis erfolgt durch den Bauantragsteller i.R. des Bauantrags (z.B. durch Vorlage der Freistellungserklärung der Ökoagentur).

Hinweise:

Sollten im Zusammenhang mit den für die biotopschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlichen Maßnahmen (vgl. Kap. 3.1.1.2 „Biotopschutz“) ein Biotopwertpunkteüberschuss entstehen, kann dieser auf den externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf aus der Umsetzung des Satzungsrechts angerechnet werden.

Darüber hinaus sind zur Umsetzung entstehende artenschutzrechtliche Anforderungen i.R. der jeweiligen gesetzlichen Vorgaben aufzuklären.

4 Festsetzungen

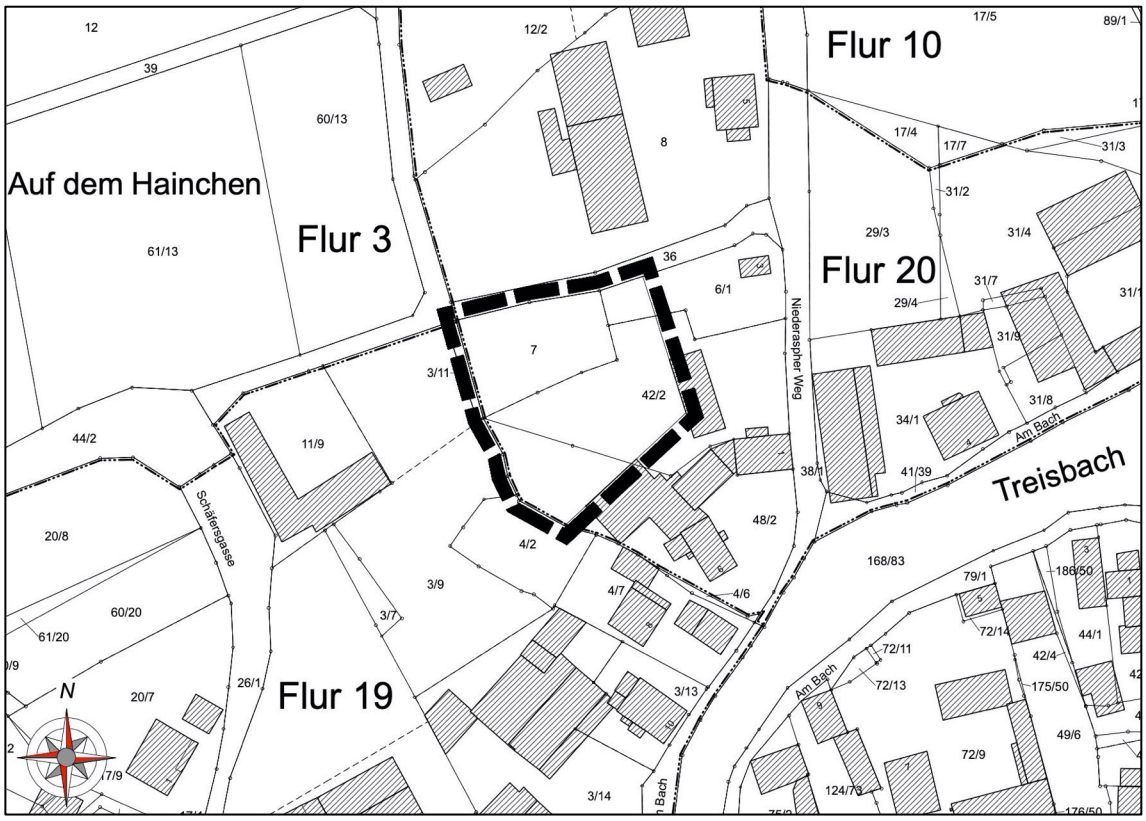

Abbildung 12: Planteil der Ergänzungssatzung

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

Im vorliegenden Fall soll eine Fläche durch die Satzung in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen werden.

Das Plangebiet stößt dreiseitig an die dörflich geprägte Bebauung des Ortsrandbereichs an, zur freien Landschaft hin erstrecken sich im Nahbereich typische Streuobst- und Grünlandbestände. 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. Die vorhandenen standortheimischen Laubgehölze sind dabei vorrangig zu erhalten und in die Freiflächengestaltung einzubinden.

Darüber hinaus sind auf den nachfolgenden Planungsebenen die Anforderungen aus den Kapiteln

- „Naturschutz“,
- „Boden- und Baudenkmalschutz“ sowie
- „Empfehlungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich“

zu beachten.

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 - Berg-Ahorn
Acer platanoides - Spitz -Ahorn
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winterlinde

Mittel- und kleinkronige Bäume

Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Tilia cordata - Winterlinde

Sträucher

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

(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus qiunquefolia	- selbstkletternder Wein

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

Hinweis:

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

Acer negundo (Eschen-Ahorn), Ailanthus altissima (Götterbaum), Amorpha fructicosa (Bastardindigo), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Rhus hirta (Essigbaum), Robinia pseodoacacia (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

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

Aufgrund der Gesamtanlage Amönau wurde im Vorfeld der Planung die Untere Denkmalschutzbehörde angefragt. Diese teilte mit E-Mail vom 07.02.2020 folgendes mit:

„Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand wird hiermit bestätigt, dass es sich bei dem Grundstück im Bereich "Leingarten" nicht um einen Teil der Gesamtanlage Amönau im Sinne des § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes handelt.

Wir weisen darauf hin, dass alle Maßnahmen auf diesem Grundstück, der Zustimmung nach § 18 HDSchG bedürfen. Diese Genehmigung wird von der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde erteilt.“

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

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu 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.

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 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser 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 Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

6.8 Berücksichtigung der Grenzabstände für Pflanzen

Zu den Nachbargrundstücksgrenzen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Anpflanzungen nach §§ 38 und 39 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten gem. § 40 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) die doppelten Abstände nach §§ 38 und 39.

6.9 Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS LP-4 anzuwenden.

6.10 Berücksichtigung des Schwengelrechts

Auf Baugrundstücken, die unmittelbar an Außenbereichsgrundstücke angrenzen, ist das *Schwengelrecht* gem. § 16 Abs. 1 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu berücksichtigen. Demnach müssen Grundstückseinfriedungen mind. 50 cm von den Grenzen zu Grundstücken im Außenbereich zurückbleiben.

6.11 Schutz von Versorgungsleitungen

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger 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.

Fernmelde- und Telefoneinrichtungen werden von der Deutschen Telekom verlegt und unterhalten. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) der Deutschen Telekom Technik GmbH anzuzeigen.

Stadt Wetter (Hessen) Juni 2021