



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niederseelbach

Umweltbericht
mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12/2005
„Oberseelbacher Straße 22b“

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Vorbemerkungen	3
1 Einleitung	4
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.1.1 Ziele des Bauleitplans	4
1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	4
1.1.4 Bedarf an Grund und Boden	5
1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung... 5	5
1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	5
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	5
1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	5
2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich	6
2.1 Boden und Wasser	6
2.2 Klima und Luft.....	6
2.3 Tiere und Pflanzen	6
2.4 Biologische Vielfalt	7
2.5 Landschaft	8
2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	9
2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	9
2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	9
2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	11
3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	11
3.1 Kompensationsbedarf	11
3.2 Externe Kompensationsmaßnahmen	12
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung	13
5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	13
6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	13
7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	14

Vorbemerkungen

Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12/2005 „Oberseelbacher Straße 22b“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Niederseelbach geschaffen werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 (1) BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a (3) und § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kap. 1 (Veranlassung und Planziel) der Begründung beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Vorhaben liegt am östlichen Ortsrand von Niederseelbach und umfasst das bisher brachliegende Flurstück Flur 1, Nr. 237/5. Über die Aufstellung des Bebauungsplans soll Baurecht für die Errichtung eines Wohnhauses im westlichen Bereich des Flurstücks geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu der in östlicher Richtung leicht von der Ortslage abgesetzt gelegenen Feldkirche Niederseelbach. Nach Westen und Norden grenzt Wohnbebauung an, nah benachbart verläuft im Norden zudem die *Oberseelbacher Straße* (Landesstraße 3273). In südlicher Richtung grenzt das Plangebiet an eine ehemalige Lagerfläche sowie darauffolgend ausgedehnte Intensivweideflächen.

Nach KLAUSING (1988)¹ gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Untereinheit 303.1 Idsteiner Grund (Haupteinheit 303 Idsteiner Senke). Die Höhenlage beträgt etwa 310 m ü. NN.

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

- *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberseelbacher Straße 22b“ ist am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Niederseelbach die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Wohnhauses vorgesehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Baugrundstück beträgt 0,3. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 (= 80 % der Grundstücksfläche) überschritten werden darf. Im ungünstigen Fall ist damit für das Plangebiet mit einer Überbauung von 45 % der Fläche zu rechnen.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung lässt der Bebauungsplan 2 Vollgeschosse zu.

- *Ableitung von Wasser*

Die geplanten Nutzungen werden an die bestehende Infrastruktur angeschlossen.

- *Ein- und Durchgrünung*

Zur Ein- und Durchgrünung des überplanten Bereichs setzt der Bebauungsplan fest, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen sind.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Es handelt sich ausschließlich um die Schaffung eines einzelnen Baugrundstücks im Bereich einer bisher brachliegende Fläche. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 0,05 ha (531 m²), wobei das festgesetzte Baufenster eine Fläche von 103 m² und der Bereich für die Garage eine Fläche von 39 m² umfassen.

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Regionalplan Südhessen 2000 stellt den Bereich des Plangebietes als *Siedlungsbereich, Bestand* dar. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen stellt Mischbauflächen dar.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.1 bis 2.9 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Da aus der geplanten Nutzung (Wohnhaus) kein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential resultiert, sieht der Bebauungsplan keine besonderen auf die Belange des Immissionsschutzes ausgerichteten Festsetzungen vor.

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehende Sonderabfallformen absehbar.

Entstehende Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal abgeführt.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen enthält der Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen. Aufgrund der Anregung des Umweltbeauftragten der Gemeinden Niedernhausen wird jedoch empfohlen bei der Auswahl des Heizsystems die Verwendung erneuerbare Energieträger zu bevorzugen.

1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Generell entspricht der vorliegende Bebauungsplan aufgrund der hiermit ermöglichten erhöhten Ausnutzung des Innenbereichs bzw. bisherigen Ortsrandes dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da hierüber der Druck auf „neue“ Flächenausweisungen außerhalb der bebauten Ortslage vermindert werden kann.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen lediglich wasserdurchlässig zu befestigen sind.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

2.1 Boden und Wasser

Aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt als geringfügig zu bewerten. Die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. gesetzlichen Regelungen sind grundsätzlich geeignet, die Eingriffswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt wirksam zu minimieren:

- Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätzen und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. in Form von Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Verwertung des Niederschlagswassers gemäß § 42 HWG: „... das anfallende Niederschlagswasser ist von demjenigen bei dem es anfällt zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Niederschlagswasser ist darüber hinaus in geeigneten Fällen zu versickern...“
- Großzügige Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Laubsträuchern und -bäumen.

2.2 Klima und Luft

Aus klimatischer Sicht dient das geplante Baugrundstück zwar der Produktion von Kalt- und Frischluft, jedoch erfüllt es keine besonderen Funktionen für das örtliche Kleinklima. Durch die Planung sind damit keine nennenswerten Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung zu erwarten.

Geringfügige kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

2.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde eine Geländebegehung im März 2006 durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartographisch umgesetzt.

Das für die Planung in Anspruch genommene Flurstück liegt derzeit brach und ist durch einen niedrigen Maschendrahtzaun zusammen mit der östlich angrenzenden, ehemaligen Lagerfläche (Flurstück 235) von der Umgebung abgegrenzt. Die Vegetation wird aus einer nitrophilen Ruderalflur gebildet, für deren Bestand nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten als charakteristisch erhoben wurden:

Breitblättriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolius</i>
Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Gemeiner Löwenzahn	<i>Taraxacum officinalis</i>
Große Klette	<i>Arctium lappa</i>
Kanadische Goldrute	<i>Solidago canadensis</i>
Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>

Rainfarn
 Weidenröschen
 Wiesen-Bärenklau
 Zaunwicke

Tanacetum vulgare
Epilobium spec.
Heracleum sphondylium
Vicia sepium

In früheren Jahren diente das Grundstück als Gartenbereich, was sich neben der Einfriedung im punktuellen Vorkommen von Schneeglöckchen (*Galanthus nivalis*) zeigt.



Abb. 1: Plangebiet, Östlicher Teil



Abb. 2: Plangebiet, Westlicher Teil

Die östlich angrenzende ehemalige Lagerfläche wird aufgrund der teilträumig noch vorhandenen Schotter- und Kiesablagerungen von einer Ruderalflur trockenwarmer Standorte eingenommen. An ihrer östlichen Grenze stocken eine Blaufichte (*Picea abies*) mittleren Alters sowie zwei Ziersträucher.

Nach Westen und Norden grenzt die vorhandene Wohnbebauung mit strukturarmen Gartenbereichen an das Plangebiet. Nördlich findet sich nah benachbart zudem die L 3273 (*Oberseelbacher Straße*) sowie eine Bushaltestelle. In östlicher Richtung grenzt ein asphaltierter Wirtschaftsweg sowie die Feldkirche Niederseelbach mit vorgelagertem Parkplatzbereich an.

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür ist die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur, die sich durch allgemein verbreitete Vegetationstypen mittlerer Wertigkeit (nitrophile Ruderalfluren) auszeichnet.

Als Haupt- oder Teillebensraum sind Ruderalfluren allgemein zum Beispiel für Kleinsäuger, Singvögel und Insekten von Bedeutung. Dazu zählen die Funktion als Brut- oder Nistplatz sowie als Nahrungshabitat (blütenbesuchende Insekten und samen- bzw. fruchtfressende Vögel). Da sich die potentiellen faunistischen Funktionen aufgrund fehlender Standortextreme, Kleinflächigkeit sowie der unmittelbaren Einbindung in den Siedlungsbereich auf weit verbreitete Arten beschränken, sind insgesamt jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ² drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

2.5 Landschaft

Das Umfeld des Vorhabens zeichnet sich in seinem Landschafts- bzw. Ortsbild einerseits durch die westlich angrenzende, überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung sowie andererseits durch die östlich unmittelbar benachbarte historische Feldkirche von Niederseelbach aus (Abb. 3).

Die benachbarten Wohnhäuser stellen keine historisch wertvolle Bausubstanz dar und besitzen demzufolge hinsichtlich der Ursprünglichkeit des Ortsrandeindrucks keine erhöhte Bedeutung (s. Abb. 3). Damit zeichnet sich das Vorhaben im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung und ihre Bedeutung für das jetzige Erscheinungsbild des Ortsrands von Niederseelbach nicht durch ein erhöhtes Konfliktpotential aus.

Im Hinblick auf die historische Feldkirche von Niederseelbach, die mit ihrer leicht vom Ort abgesetzten Lage einen besonderen Akzent für das Landschaftsempfinden setzt, ist dagegen eine besondere Empfindlichkeit des Ortsbildes gegenüber dem Vorhaben gegeben.

Zur Minimierung dieses Konfliktpotentials ordnet der Bebauungsplan das Baufenster für das zu errichtende Wohnhaus wie auch die Fläche für die zu errichtende Garage weitest möglich im westlichen Teil des Baugrundstücks an. Bei Betrachtung von Abb. 3 werden Wohnhaus und Garage damit in engem optischen Zusammenhang mit den am linken Bildrand zu erkennenden Wohngebäuden positioniert (künftiges Wohnhaus wird im Blickwinkel der Abb. 3 in etwa hinter den im Mittelgrund zu erkennenden Obstbäumen bis höchstens an die am Rand der ehemaligen Lagerfläche stockenden Blaufichte heran reichend errichtet werden).

Da damit zwischen dem Ortsrand und der benachbarten Kirche noch ein deutlich erkennbarer Abstand gewahrt bleibt, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Erscheinungsbild der Kirche zu erwarten.

² BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (STAND 8/12/2003): Informationsplattformform/ www.biologischevielfalt.de



Abb. 3: Blick von Südosten auf das Plangebiet mit benachbarter Feldkirche
(Fotostandort: Kreisstraße 705, Nahbereich Fa. Hartmann Druckfarben, „gezoomter“ Fotoausschnitt)

2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Da sich das Vorhaben in seiner Art in die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung einfügt, sind durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnqualität der umgebenden Bereiche zu erwarten. Auch im Hinblick auf den Aspekt Erholung führen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu keinen nachteiligen Auswirkungen.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

In unmittelbarer östlicher Nachbarschaft befindet sich die Feldkirche von Niederseelbach als kulturhistorisch bedeutsames Bauwerk (Abb. 4), dessen Besonderheit sich v.a. aus der ungewöhnlichen, leicht vom Ort abgesetzten Lage ergibt. Bei dem Kirchturm handelt es sich vermutlich um einen alten Wehrturm dessen Ursprünge unter Umständen bis in die Zeit um 800 n. Chr. reichen. Die Entstehung des heutigen Kirchenschiffs wird für das späte 15. Jahrhundert vermutet. Der achteckige Turmaufsatz mit Zwiebeltürmchen wurde 1779 aufgebaut. Die Kirche bildet zusammen mit der umgebenden Feldsteinmauer und einer 200-jährigen denkmalgeschützten Linde ein besonderes Ensemble.

Aufgrund der engen räumlichen Nachbarschaft zu dem beschriebenen orts- und landschaftsbildwirksamen Ensemble weist das Vorhaben diesbezüglich ein recht hohes Konfliktpotential auf. Zur Minimierung dieses Konfliktpotentials sieht der Bebauungsplan Maßnahmen vor, welche die in vorangegangenen Abstimmungen sowie einer Bauvoranfrage vorgebrachten Anregungen und Bedenken hinsichtlich des Denkmalschutzes aufgreifen:

- Reduktion der Planung von der Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagen auf ein Einfamilienhaus mit einer Garage. Die Planung orientiert sich damit an der Bebauung der benachbarten Grundstücke 237/3 und 237/4 (Hausnummern Oberseelbacher Straße 22 und 22a).
- Aufgrund dieser Reduktion rückt die östliche Grenze des festzusetzenden Baufensters gegenüber der vormaligen Planung (Doppelhaus) um rd. 5 m nach Westen. Damit kann ein um 5 m weiterer Abstand zum geschützten Ensemble eingehalten werden. Zudem ermöglicht die Verkleinerung der Planung auch die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstands von 3 m zum benachbarten Grundstück 237/3.
- Die Fläche für die zu errichtende Garage wird ebenfalls weitest möglich im westlichen Teil des Baugrundstücks angeordnet (als Grenzbebauung zu Grundstück 237/3).

Aufgrund dieser Maßnahmen wird zwischen dem künftigen bebauten Ortsrand und der benachbarten Kirche noch ein deutlich erkennbarer Abstand gewahrt. Neben der bereits in Kap. 2.5 enthaltenen Abb. 3 zeigen dies auch die Abb. 5-7. So wird das zu errichtende Wohnhaus bei Betrachtung der aus dem Einmündungsbereich der *Pfarrstraße* in die *Oberseelbacher Straße* aufgenommenen Abb. 5 in seiner Erscheinung nur etwa bis in den Bereich der am rechten Bildrand erkennbaren kleineren Blaufichte hineinreichen. Auch die Abb. 6 und 7 geben einen Eindruck von dem insgesamt noch verbleibenden Abstand zur Feldkirche.

Für die vorliegende Planung sind damit keine ernsthaften nachteiligen Auswirkungen auf das freie stehende Erscheinungsbild des geschützten Ensembles zu erwarten.



Abb. 4: Feldkirche Niederseelbach



Abb. 5: Blick von Nordwesten (Einmündung *Pfarrstraße* / *Oberseelbacher Straße*)



Abb. 6: Blick auf das Plangebiet aus dem Bereich des Kirchvorplatzes



Abb. 7: Blick von Südosten

Neben die voranstehend beschriebenen und bewerteten indirekten Wirkungen, ist die Planung voraussichtlich nicht mit darüber hinausgehenden direkten Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter verbunden, da für den Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt sind. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan zusätzlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevante Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

3.1 Kompensationsbedarf

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Baumaßnahme wird nach der Kompensationsverordnung (KV)³ des Landes Hessen vorgenommen (Tab. 1).

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
11.221	Hausgarten / Freifläche (brachgefallen)*	19	531		10.089	
Planung						
10.710	Bebauung	3		142		426
11.221	Freiflächen	14		389		5.446
Summe			531	531	10.089	5.872
Biotopwertdifferenz					4.217	

*: Die beanspruchte Fläche wird dem Biototyp 11.221 „Arten- und strukturarme Hausgärten“ zugeordnet. Aufgrund des fortgeschrittenen Brachestadiums wird gegenüber dem Standard-Biotopwert von 14 Wertpunkten pro qm eine Aufwertung um 5 Wertpunkte auf 19 Wertpunkte je qm angesetzt.

Für die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberseelbacher Straße 22b“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt ein Defizit von 4.217 Punkten.

³ DER HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV; 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

3.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation des im vorangegangenen Kapitel ermittelten Biotopwertdefizits wird die Durchführung einer externen Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Vorgesehen wird die Neuanlage eines Feldgehölzes in der Feldflur westlich des Ortsteils Oberseelbach. Die ausgewählte Fläche (400 m² große Teilfläche des Flurstücks 31, Flur 2, Gemarkung Oberseelbach) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Niedernhausen und wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Es handelt sich um die Ergänzung und Vergrößerung einer bereits im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde festgesetzten Ausgleichsmaßnahme.

Die Fläche liegt gemäß der Biotopverbundkonzeption (siehe Landschaftsplan der Gemeinde Niedernhausen) im Bereich geplanter Biotopvernetzungen innerhalb intensiv genutzter Ackerfluren. Damit ist die Maßnahme ein Baustein im Biotopverbund der Gemeinde.

Der westliche, von Grünland eingenommene Teil des Grundstücks wurde bereits im Rahmen der Bauleitplanung als Ausgleichsmaßnahme mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz festgesetzt (Bebauungsplan Nr. 9/2002 „Lenzhahner Weg, 6. Änderung“). Vorliegend soll in Ergänzung dazu, eine 400 m² große Teilfläche der östlich anschließenden, bislang von Acker eingenommenen übrigen Grundstücksfläche ebenfalls mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz festgesetzt werden

Analog den seinerzeitigen Festsetzungen sind heimische und standortgerechte Gehölze in einem Reihenabstand von 2 m anzupflanzen. Neben Sträuchern sind mindestens 5-10 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Randbereiche sollen zur Erhöhung der Biotopvielfalt als mindestens 2 m breiter Krautstreifen genutzt werden. Die Pflege soll sich auf eine 1-malige jährliche Mahd beschränken.

Tab. 2: Bilanzierung der externen Ausgleichsmaßnahme

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	400		6.400	
Planung						
02.400	Neuanlage von Feldgehölzen	27		400		10.800
Summe			400	400	6.400	10.800
Biotopwertdifferenz					4.400	

Entsprechend der Bilanzierung für die externe Ausgleichsmaßnahme (Tab. 2) ergibt sich eine rechnerische Aufwertung von 4.400 Biotopwertpunkten nach KV. Damit können die durch den Bebauungsplan „Oberseelbacher Straße 22b“ vorbereiteten Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes und der sensiblen Lage des Plangebietes ist bei Nichtdurchführung der Planung davon auszugehen, dass der Brachezustand des beplanten Bereichs fort dauern wird.

Bei Durchführung der Planung:

Wie die Bewertung der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Da das Vorhaben an das vorliegend behandelte Baugrundstück geknüpft ist, bestehen zur Planung keine Standortalternativen.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit können die Gemeinden in der Regel nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt kann z.B. sein, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberseelbacher Straße 22b“ liegt am östlichen Ortsrand von Niederseelbach und umfasst das bisher brachliegende Flurstück Flur 1, Nr. 237/5. Über die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu der in östlicher Richtung leicht von der Ortslage abgesetzt gelegenen Feldkirche Niederseelbach. Nach Westen und Norden grenzt Wohnbebauung an, nah benachbart verläuft im Norden zudem die *Oberseelbacher Straße* (Landesstraße 3273). In südlicher Richtung grenzt das Plangebiet an eine ehemalige Lagerfläche sowie darauffolgend ausge dehnte Intensivweideflächen.

Hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung als geringfügig zu bewerten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. gesetzlichen Regelungen sind grundsätzlich geeignet, die Eingriffswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt wirksam zu minimieren.

Im Hinblick auf das Kleinklima sind keine schwerwiegenden Folgewirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Geringfügige kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet beschränken und können durch eine großzügige, die Beschattung fördernde Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen kompensiert werden.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie insbesondere Aspekte des Arten- und Biotopschutzes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Ausschlaggebend dafür ist die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur, die sich lediglich durch allgemein verbreitete Vegetationstypen mittlerer Wertigkeit (nitrophile Ruderalfluren) auszeichnet.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens weist aufgrund der östlich unmittelbar benachbarten historischen Feldkirche von Niederseelbach, die mit ihrer leicht vom Ort abgesetzten Lage einen besonderen Akzent für das Landschaftsempfinden setzt, eine besondere Empfindlichkeit auf. Zur Minimierung dieses Konfliktpotentials ordnet der Bebauungsplan das Baufenster für das zu errichtende Wohnhaus wie auch die Fläche für die zu errichtende Garage weitest möglich im westlichen Teil des Baugrundstücks an. Da damit zwischen dem Ortsrand und der benachbarten Kirche noch ein deutlich erkennbarer Abstand gewahrt bleibt, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Erscheinungsbild der Kirche zu erwarten.

Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da sich das Vorhaben in seiner Art in die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung einfügt. Beeinträchtigungen der Wohnqualität sind nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter weist das Vorhaben aufgrund der engen räumlichen Nachbarschaft zur Feldkirche von Niederseelbach als kulturhistorisch bedeutsames Bauwerk ein recht hohes Konfliktpotential auf. Die leicht vom Ort abgesetzte Kirche bildet zusammen mit der umgebenden Feldsteinmauer und einer 200-jährigen denkmalgeschützten Linde ein besonderes Ensemble. Zur Minimierung des diesbezüglichen Konfliktpotentials sieht der Bebauungsplan Maßnahmen vor, welche die in vorangegangenen Abstimmungen sowie einer Bauvoranfrage vorgebrachten Anregungen und Bedenken hinsichtlich des Denkmalschutzes aufgreifen (Orientierung der Planung an der Bebauung der benachbarten Grundstücke 237/3 und 237/4, Einhaltung eines möglichst großen Abstands des Baufensters zum geschützten Ensemble, Positionierung der Fläche für die zu errichtende Garage weitest möglich im westlichen Teil des Baugrundstücks). Aufgrund dieser Maßnahmen wird zwischen dem künftigen bebauten Ortsrand und der benachbarten Kirche noch ein deutlich erkennbarer Abstand gewahrt, womit keine ernsthaften nachteiligen Auswirkungen auf das freie stehende Erscheinungsbild des geschützten Ensembles zu erwarten sind.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Naturhaushalt, Landschaftsbild) ergibt sich nach der Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen ein Kompensationsbedarf von 4.217 Punkten. Der Ausgleich dieses Biotopwertdefizits erfolgt über die Festsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme im Bereich eines gemeindeeigenen Flurstücks.

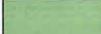
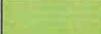
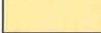
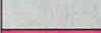
Im Rahmen der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung kann unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes davon ausgegangen werden, dass der Brachezustand des beplanten Bereichs fortauern wird.

Im Rahmen der anzugebenden Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen, erheblichen Umweltauswirkungen können die Gemeinden in der Regel nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt kann sein, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden.

Anhang 1: Bestandskarte Eingriffsgebiet (unmaßstäblich verkleinert)



Legende

	Intensivweide		Garten
	Ruderalflur nitrophil		Hoffläche
	Ruderalflur trockenwarm		Wassergebundene Befestigung (Schotter, Kies, Rasengittersteine)
	Vielschnittfrasen		Vollbefestigte Flächen (Asphalt, Verbundpflaster)
	Ziergehölze		Gebäude
	Zierstrauch		Geltungsbereichsgrenze
	Nadelbaum		



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niederseelbach
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12/2005
 "Oberseelbacher Straße 22b"
 Umweltbericht
 Bestandskarte

Stand:	14.03.2006
Bearbeitet:	Jockenhövel
CAD:	Roeffling
Maßstab:	1 : 1.000

Anhang 2: Bestands- und Maßnahmenkarte Ausgleichsfläche (unmaßstäblich verkleinert)

