

GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**ORTSTEIL OBERSEELBACH
„FLIEDERWEG“**

S 278/00

06/2006

Planergruppe ASL, Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt

Tel. 069 / 788828 Fax: 069 / 7896246

E-Mail: info@planergruppeasl.de

Stand: 01.06.2006

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Hoffarth	(Projektkoordination)
Dipl.-Ing. Claudia Uhle	(Landschaftsplanung)
Dipl.-Ing. Bettina Rank	(Stadtplanung)

INHALT

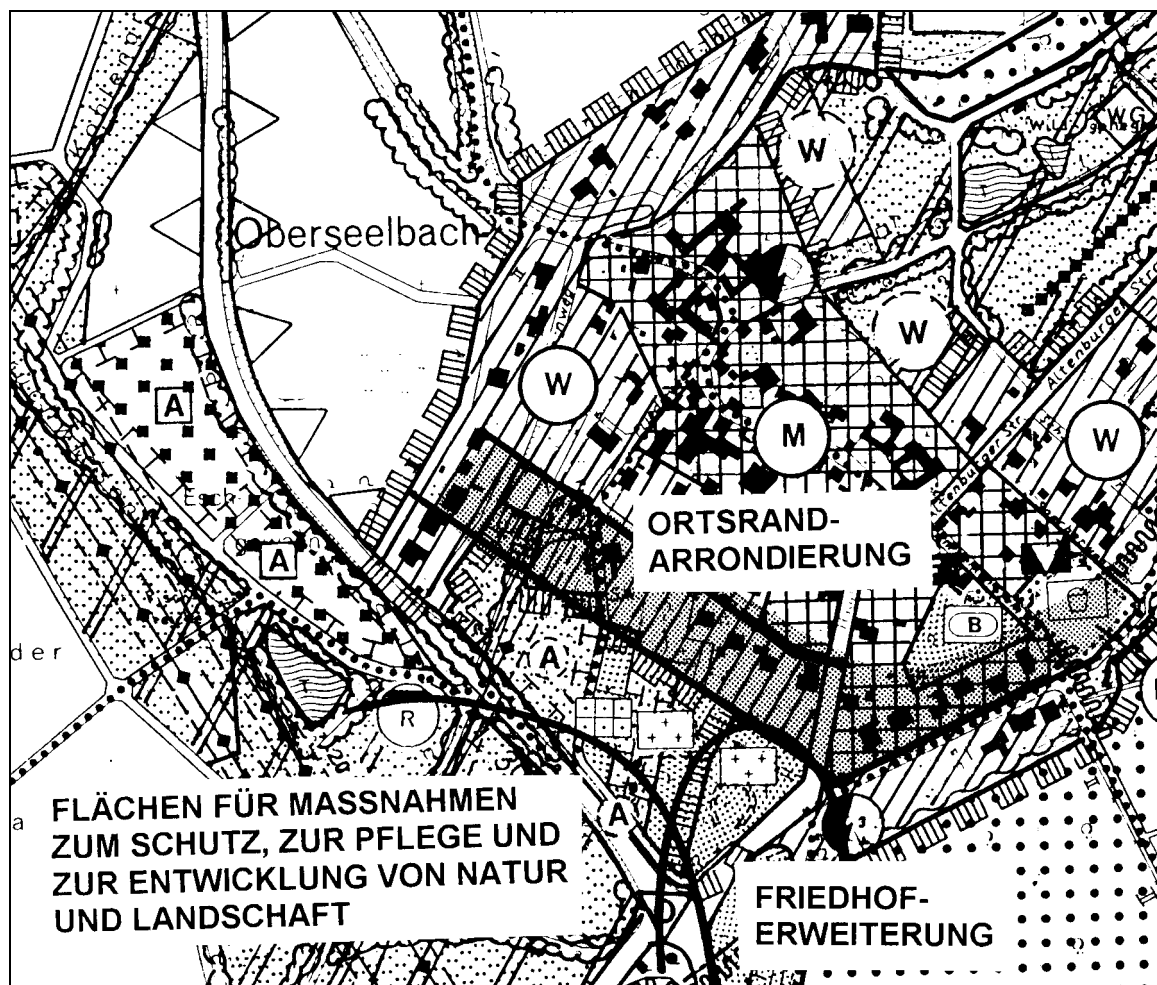
	Seite
1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	5
2. Rechtsgrundlagen	6
3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	8
4. Übergeordnete Planungsvorgaben / Belange	10
5. Bestandsanalyse	12
5.1 Verkehrliche Erschließung	12
5.1.1 Anbindung / Straßenverkehrsflächen	12
5.1.2 Wegeverbindungen	12
5.1.3 Ruhender Verkehr	12
5.1.4 Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr	12
5.2 Bebauung	13
5.2.1 Bauliche Entwicklung	13
5.2.2 Baustruktur	13
5.3 Technische Ver- und Entsorgung	13
5.4 Landschaft	14
5.4.1 Topographie	14
5.4.2 Nutzung und Vegetation	14
5.4.3 Problemstellung	14
6. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen	16
6.1 Verkehrliche Erschließung	16
6.1.1 Straßenverkehrsflächen	16
6.1.2 Wegeverbindungen	16
6.1.3 Ruhender Verkehr	16

	Seite	
6.2	Bebauung	16
6.2.1	Leitlinien der Bebauungsplanung	16
6.2.2	Zielvorgaben und Festsetzungen	17
6.2.3	Erläuterungen zu bestimmten Festsetzungen	17
6.3	Technische Ver- und Entsorgung	18
6.3.1	Ver- und Entsorgungsleitungen	18
6.3.2	Planungshinweise	18
6.3.3	Abfallentsorgung	19
6.4	Landschaft	19
6.4.1	Planungsgrundsätze und –ziele	19
6.4.2	Öffentliche Grünflächen	19
6.4.3	Private Grünflächen	21
6.4.4	Wohngebietsflächen	23
6.4.5	Wasserflächen	24
7.	Eingriff und Ausgleich	26
7.1	Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich	26
7.2	Beschreibung des Eingriffs und Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren	27
7.3	Darstellung der Eingriffsvermeidung und -minimierung	28
7.4	Auswirkungen des Eingriffs während der Bauphase	28
7.5	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	29
7.6	Auswirkungen der Ausgleichsmaßnahmen auf die Landschaftsfaktoren	30
7.7	Flächenbilanz	31
7.8	Fazit	35
8.	Kosten	36

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Am 08.06.2000 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Fliederweg“.

Mit dem vorliegenden Planungsentwurf verfolgt die Gemeinde Niedernhausen das Ziel, auf der Grundlage der Regionalen Raumordnungs- und Flächennutzungsplanung, den Ortsrand von Oberseelbach abzurunden und hinsichtlich der Wohnnutzung städtebaulich zu entwickeln, d.h. umgebungskonform mit Einfamilienhäusern zu bebauen. Flächen, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen, sind festzusetzen und ortsrandspezifisch verstärkt mit Pflanzmaßnahmen zu versehen. Der am südöstlichen Rand gelegene Friedhof ist aufgrund zukünftigen Flächenbedarfes nach Süden hin zu erweitern.



Planausschnitt o. M

FNP Gemeinde Niedernhausen, 2000

– ergänzt –

2. Rechtsgrundlagen

Gemäß § 244 (Überleitungsvorschrift zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung und Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, 1998 I S. 137) geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. S. 1359) finden für Bebauungsplanverfahren, die vor dem 01.04.2004 förmlich eingeleitet wurden, unter Voraussetzung, dass das Verfahren vor dem 20.07.2006 abgeschlossen wird, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 01.07.2004 geltenden Fassung Anwendung.

Da das Bauleitverfahren durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.06.2000 förmlich eingeleitet wurde, wird somit der Bebauungsplan aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2005 (GVBl. I, S. 229) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Hessische Bauordnung (HBO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662) durch diesen Bebauungsplan als Satzung erlassen.

Zur Eingriffsregelung gelten die §§ 18 bis 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193, BNatSchGNeuregG) zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 21.12.2004 (2005 I 186).

Zu "Umweltschützenden Belangen in der Abwägung", darunter auch zum Ausgleich, macht § 1a BauGB Aussagen.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 4 Abs. 3 Hessisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2005 (GVBl. I, S. 229) berücksichtigt.

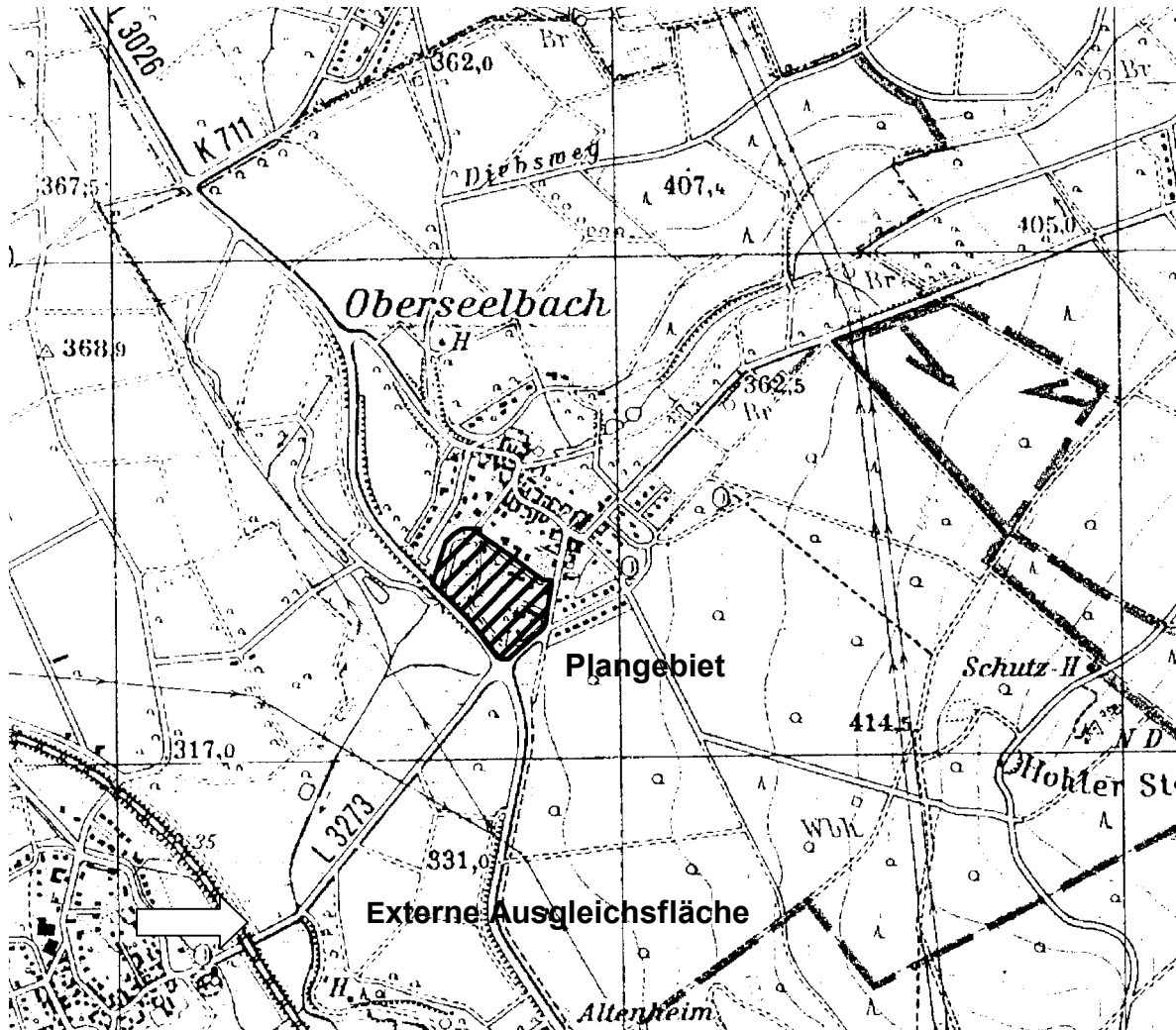
Wasserwirtschaftliche Belange regelt das Hessische Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305).

Laut § 20 HDSchG müssen alle Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten gefunden werden, sofort dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden mitgeteilt werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung ist nicht erforderlich, da das Gebiet weder auf Grund seiner Größe, noch aufgrund der geplanten Nutzung in eine der im Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205) Neufassung durch Bek. V. 5.9.2001, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (BGBl. I. 1914) genannten Kategorien fällt, die dies nötig machen würden.

3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Das Gebiet liegt südwestlich des Ortsteiles Oberseelbach.



Planausschnitt o. M.

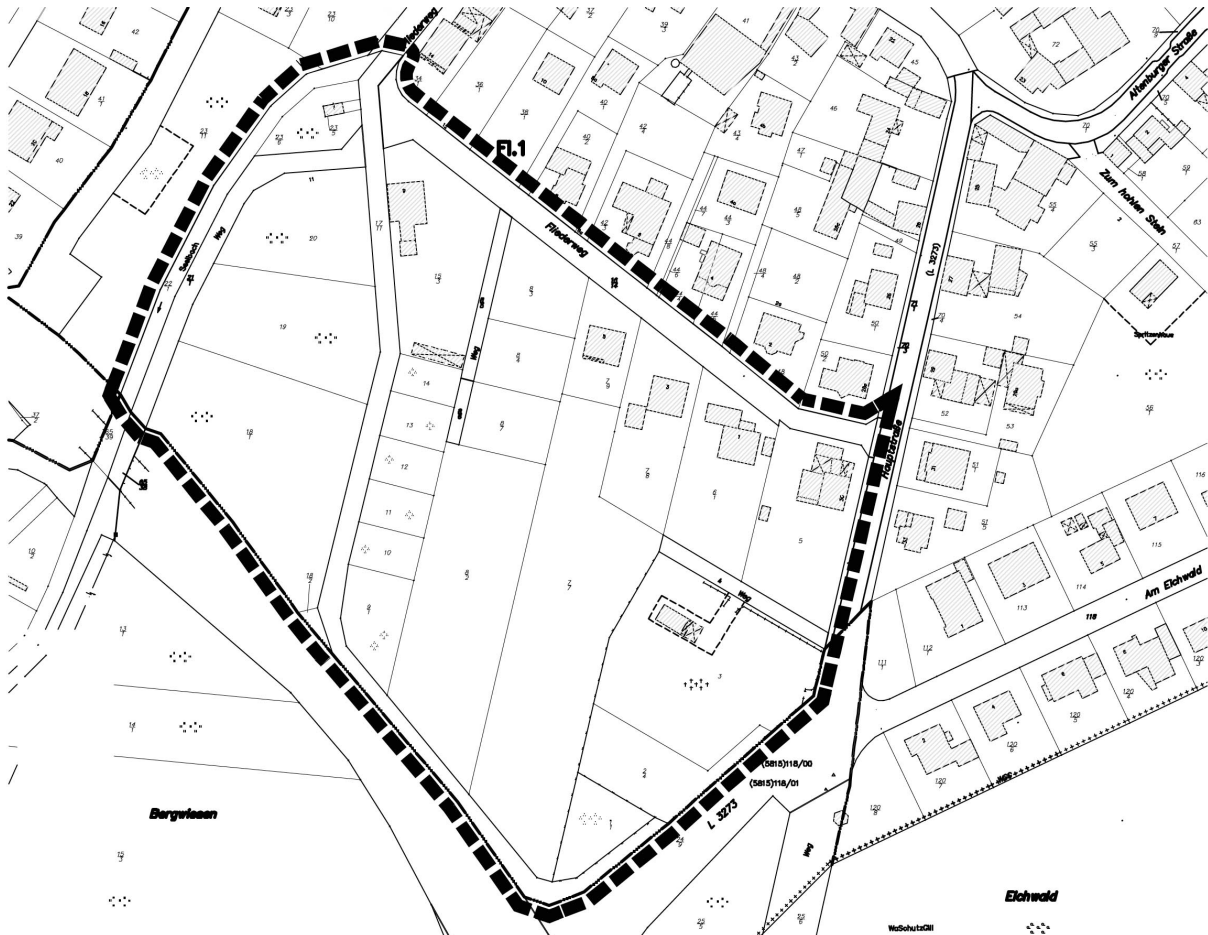
Topographische Karte, 1995

- ergänzt -

Der räumliche Geltungsbereich wird nördlich von dem Fliederweg, östlich von der Hauptstraße (L3273), südlich von der L 3026 und im Westen von dem Seelbach begrenzt.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:

Flur 1: Flurstücke 1/1, 2/4, 3, 4, 5, 6/1, 7/7-7/9, 8/2-8/7, 9/1, 10, 11, 12, 13, 14, 15/3, 16/14, 17/11 tlw., 18/1, 18/2, 19, 20, 21/1, 22/1, 23/5, 23/6



Planausschnitt Geltungsbereich o. M.

Teile der Ausgleichsflächen sind außerhalb dieses Geltungsbereiches.

Die Flächen liegen südwestlich des Geltungsbereichs Bebauungsplan Fliederweg an der L 3273 im Ortsteil Niederseelbach, Flur 5 Flurstück 64. Bestand und Planung der externen Ausgleichsflächen sind in gesonderten Plänen dargestellt.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben / Belange

Der Regionalplan Südhessen von 2000 stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar. Im Zuge der Novellierung wurden Teile der Gemeinde aus dem des Landschaftsschutzgebietes „Taunus“ entlassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt nicht zu dem neuen Landschaftsschutzgebiet „Osttaunus“, das gemäß Verordnung vom 30.08.2002 (StAnz Nr. 37/2002 S. 3481 vom 16.09.2002) am 17.09.2002 in Kraft getreten ist.

Im für die Gemeinde Niedernhausen gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000 ist das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 3,4 ha wie folgt ausgewiesen:

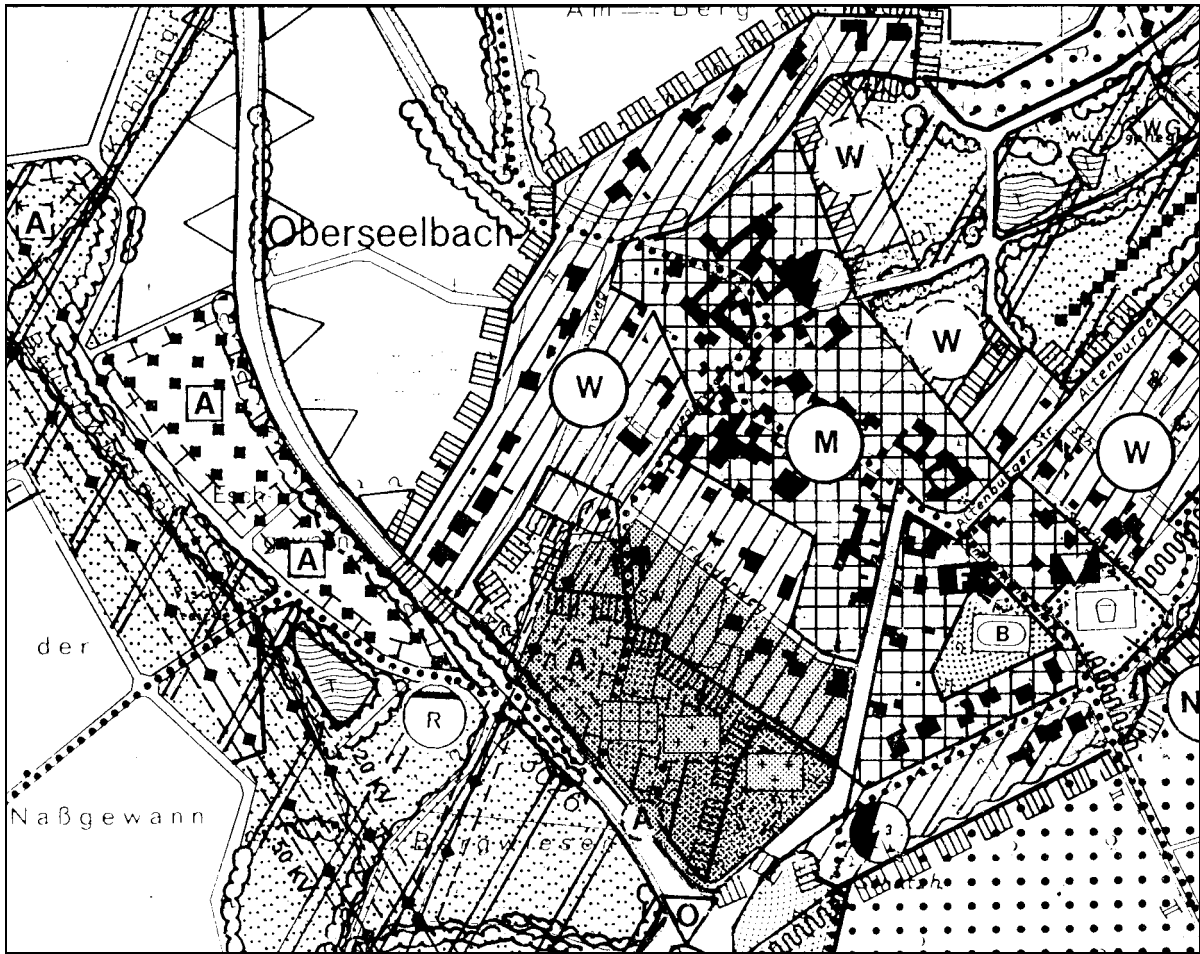
- im Norden - ca. 1,4 ha Wohnbaufläche
- im Süden - ca. 0,85 ha Grünland (geplante Ausgleichsfläche)
 - ca. 1,15 ha öffentliche oder private Grünfläche (Freizeitgärten sowie die südlich angrenzenden Parzellen 11, 10 und 9/1 als Kleingärten, Friedhof und westlich des Friedhofes Erweiterungsfläche auf dem Grundstück 7/7)

Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet und nicht innerhalb geplanter Trinkwasserschutzgebiete.

Für die Seelbachau, die im Westen den Geltungsbereich begrenzt, gilt ab der in Fließrichtung linken Böschung ein 10 m breiter Uferrandstreifen.

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach der Verdachtsflächenkartei der Hessischen Landesanstalt für Umwelt nicht in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sonstige Altlasten oder Altablagerungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

Die externen Ausgleichsflächen in Niederseelbach sind im Landschaftsplan der Gemeinde Niedernhausen als Fläche zur „Biotopvernetzung im Bereich intensiv genutzter Ackerflur“ ausgewiesen. Als Maßnahme ist die Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen auf extensiv zu nutzenden Feldrainen oder Wiesenflächen dargestellt.



Planausschnitt o. M., FNP Gemeinde Niedernhausen, 2000 - ergänzt -

5. Bestandsanalyse

5.1 Verkehrliche Erschließung

5.1.1 Anbindung / Straßenverkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist durch den im Geltungsbereich nördlich gelegenen Fliederweg vollständig erschlossen.

Die im Osten außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Hauptstraße L 3273 führt von Oberseelbach über Lenzhahn nach Heftrich. Der Planbereich grenzt südlich an die L 3026, die von Niedernhausen nach Idstein führt.

5.1.2 Wegeverbindungen

Vom nördlichen Ende des Fliederweges führt ein asphaltierter Weg entlang des Seelbaches weiter in Richtung Niederseelbach außerhalb des Plangebietes, wobei die L 3026 unterquert wird.

Ein zweiter ebenfalls asphaltierter Weg existiert entlang des ehemaligen Sägewerkes und den östlich des Weges befindlichen Kleingärten. Dieser verläuft parallel zur L 3026 unbefestigt weiter entlang der südwestlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze. Der Weg endet ohne Zugang am Friedhof und ist auf den letzten ca. 20 m wieder befestigt.

Der dritte friedhoforientierte Weg verbindet die Hauptstraße mit der Aussegnungshalle des Friedhofes.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken angeordnet. Der Fliederweg bietet ausreichende Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum jedoch ohne Parkierungsflächen.

5.1.4 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Der Ortsteil Oberseelbach ist an das Busnetz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes angeschlossen. Buslinien sind folgende registriert: Lokalbus 0101, ORN-Bus 5460, ORN-Bus 5461. Erreichbar sind mit den vorgenannten Buslinien: Niedernhausen, Niedernhausen-Engenhahn, Idstein und Wiesbaden: Eine Bushaltesstelle liegt in unmittelbarer Nähe und ist fußläufig in 5 min. zu erreichen.

5.2 Bebauung

5.2.1 Bauliche Entwicklung

Die bauliche Entwicklung vollzog sich in den 60-70er Jahren von der Hauptstraße im Osten des Geltungsbereiches ortsrandarrondierend entlang des Fliederweges. Es dominiert eine großzügige, aufgelockerte Einzelhausbebauung, z.T. auf bis zu 1.600 m² großen Grundstücken, mit tiefen Hausgärten. Die Bebauung bildet den südwestlichen Ortsrand.

5.2.2 Baustruktur

Das Plangebiet kann im Einzelnen wie folgt charakterisiert werden:

einheitliche Baustruktur,
1 und 2-geschossige Einzelhausbebauung z.T. mit Anbauten, Nebengebäuden und Garagen,
offene Bauweise,
große private nach Süden orientierte Gartenflächen,
unterschiedliche Grundstücksgrößen zwischen ca. 1.000 – 1.600 m²,
daraus folgt eine GRZ von ca. 0,2

Ausnahme: 1-geschossiges ehemaliges Sägewerk,
abweichende Bauweise, einseitige Grundstücksgrenzbebauung,
Grundstücksgröße ca. 2.000 m²,
GRZ 0,1

Die baulichen Ausformungen der Gebäude unterscheiden sich. Sie variieren z.B. in der Dachneigung, der Gebäudestellung, den Trauf- und Firsthöhen und der Geschossigkeit. Die Dachform der Hauptbaukörper lässt sich überwiegend auf das Satteldach beschränken.

5.3 Technische Ver- und Entsorgung

Die bestehende Bebauung ist vollständig an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Niedernhausen Ortsteil Oberseelbach angeschlossen.

5.4 Landschaft

5.4.1 Topographie

Das Gelände fällt von der Hauptstraße mit einer Höhe von ca. 342 m ü. NN in westliche Richtung bis zum ehemaligen Sägewerk. Von dort gibt es ein minimales Gefälle in Richtung Seelbach. Der tiefste Punkt ist an der westlichen Grenze am Seelbach mit einer Höhe von ca. 325 m ü. NN.

5.4.2 Nutzung und Vegetation

Das Gebiet ist geprägt durch viele unterschiedliche Nutzungsstrukturen. Südlich des Fliederweges sind bereits vier Wohnhäuser, mit zum Teil großzügigen und strukturreichen Hausgärten, vorhanden. Ein ehemaliges Sägewerk mit Lagerflächen befindet sich, gleichfalls südlich des Fliederweges, im Norden des Geltungsbereiches. Daran schließen südlich Freizeitgärten an. Die westliche Grenze bildet der Seelbach, der in diesem Bereich eine sehr stark bis stark veränderte Gewässerstruktur ausweist. Der obere Bereich ist verrohrt. In den Randbereichen sind teilweise Hochstauden vorhanden, doch fehlen Ufergehölze ganz. An der südwestlichen Grenze, im Anschluss an die Landesstraße 3026, ist eine mit heimischen Bäumen und Sträuchern bestandene Böschung mit prägendem Charakter. Im Osten liegt der Oberseelbacher Friedhof. Zwischen den verschiedenen Nutzungsstrukturen liegen intensiv genutzte Grünlandflächen mit wenigen einzelnen Obst- / Laubbäumen. Ortsbildprägende Bäume sind kaum vorhanden.

5.4.3 Problemstellung

Mit der Abrundung der Bebauung „Fliederweg“ ist beabsichtigt, die Siedlungsentwicklung in südliche Richtung abzuschließen. Zum Schutz der Seelbachaue wird das Baufenster Parzelle 20 dem 10 m breiten Schutzstreifen angepasst. Zur Gestaltung und Definition des Ortsrandes ist eine intensive Eingrünung des Ortsrandes als Übergangselement zwischen der freien Landschaft und der Siedlung erforderlich. Diese Maßnahme dient gleichzeitig als Ausgleich. Die Anlage einer Streuobstwiese als Ausgleichmaßnahme, die ein typisches Ortsrandelement darstellt, wäre nur dann sinnvoll, wenn die Nutzung langfristig gesichert werden kann. Da in Niederhausen viele Streuobstwiesen nicht mehr fachgerecht genutzt und gepflegt werden, wird der Ortsrand durch Hecken und Feldgehölze bestimmt.

Ein Teil der Fläche südlich des Friedhofs, im Flächennutzungsplan als Erweiterungsfläche dargestellt, wird als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof, festgesetzt. Aufgrund des geringen Bevölkerungswachstums und der noch zur Verfügung stehenden Bestattungsflächen auf dem vorhandenen Friedhof, wird die Erweiterungsfläche entgegen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, auf diesen Teil begrenzt. Die vorhandenen Bäume an der Südspitze der Friedhofsfläche werden zur Erhaltung festgesetzt.

Die Parzellen der Gartenflächen werden als private Grünflächen Zweckbestimmung Freizeitgärten festgesetzt. Der gegenüber der derzeitigen Nutzungsintensität ermöglichte verminderter Biotopwert durch Versiegelung, Teilversiegelung und intensivere Nutzung wird bei der Ermittlung des Ausgleichbedarfs berücksichtigt. Auf den östlichen angrenzenden Wiesenflächen ist als Ausgleichsmaßnahme die Anlage eines Feldgehölzes vorgesehen.

Die Verfügbarkeit von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist innerhalb des Geltungsbereiches eingeschränkt. Zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sollten entweder im direkten räumlichen Zusammenhang stehen oder einen Baustein in der Biotopvernetzung in Niedernhausen bilden. Hinweise dazu gibt der Landschaftsplan der Gemeinde Niedernhausen.

6. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen

6.1 Verkehrliche Erschließung

6.1.1 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird fast vollständig über den bestehenden Fliederweg erschlossen. Der nordwestliche Bereich dieser Erschließungsstraße wird erweitert, ausgebaut und platzdefiniert.

Der Anschluss des auf dem Flurstück Nr. 20 gelegenen Wohngebietes, erfolgt über den nördlich gelegenen zur Mischverkehrsfläche umgestalteten Teil des landwirtschaftlichen Weges.

Mit den südlich zum Fliederweg gelegenen Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, wird der Anschluss an die Flurstücke Nr. 6/1, 7/8, 7/7, 8/4, 8/6, 8/7 und 15/2 gesichert.

Die 2. Baureihe des Flurstückes Nr. 5 wird an die Hauptstraße L 3273 angebunden.

6.1.2 Wegeverbindungen

Die vorhandenen Landwirtschaftswege, in südlicher Richtung vom Fliederweg ausgehend, werden erhalten.

6.1.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken anzuordnen.

Für die Neubebauung sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen, Bauwischen und den dafür erforderlichen Zuwegungen vorzusehen. Garagen, in denen übereinander geparkt wird (Stapelgaragen), sind nicht zulässig.

6.2 Bebauung

6.2.1 Leitlinien der Bebauungsplanung

Ziel der Bauleitplanung ist es, den Nachverdichtungsprozess im Plangebiet in Hinblick auf die vorhandene Bau- und Landschaftsstruktur umweltverträglich zu steuern.

Eine ergänzende Bebauung südlich des Fliederweges bis hin zum Seelbach sowie eine Bebauung der 2. Baureihe wird ermöglicht.

An folgenden Leitlinien orientiert sich die Planung:

- arrondierende Einzelhausbebauung
- Orientierung der Bebauungsstruktur am Bestand
- offene Bauweise als Bebauungsstruktur mit großzügigen Hausgartenanteilen

6.2.2 Zielvorgaben und Festsetzungen

Das Plangebiet ist durch seine überwiegende Wohnbebauung mit hohem Grünanteil geprägt. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht dem Bestand.

Festgesetzt werden eine offene Bauweise und eine bis zu 2-geschossige Bebauung mit einer GRZ von max. 0,25 und einer GFZ von max. 0,5. Diese Wohngebietsstruktur resultiert aus den zusätzlichen Baufenstern in der zweiten Baureihe und den damit verbundenen Grundstücksteilungen. Zulässig ist eine Einzelhausbebauung.

6.2.3 Erläuterungen zu bestimmten Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die, für allgemeine Wohngebiete, nach § 4 Abs. 3 (BauNVO) zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

werden ausgeschlossen, um den Wohngebietscharakter hervorzuheben.

Überbaubare Flächen

Im Plangebiet werden nur Baugrenzen festgesetzt. Die städtebauliche Ordnung wird durch eine restriktive Handhabung bei den Ausweisungen der Baufenstertiefen gewährleistet.

Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Um überzogene Gebäudehöhen zu vermeiden, werden Festsetzungen über die max. First- und Traufhöhe zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und Oberkante Dachfirst bzw. Schnittpunkt Fassadenußenkante mit Oberkante Dachhaut sowie über die max. Sockelhöhe zwischen Oberkante gewachsenes Gelände und Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss getroffen. Bei schräg verlaufendem Gelände gilt für die Sockelhöhe die mittlere Höhe an der erschließungsorientierten Fassade als Bezugspunkt (FH= 11,00 m, TH= 6,50 m, SH= 0,50 m).

Eine Definition des Bezugspunktes der Sockelhöhe über gewachsenem Gelände ist, bedingt durch die unterschiedliche Topographie und die vorhandene Bebauung in dem Plangebiet notwendig.

6.3 Technische Ver- und Entsorgung

6.3.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Ausbau oder Anschluss an die vorhandenen Leitungen.

6.3.2 Planungshinweise

Alle Versorgungsunternehmen Wasser, Kanal, Gas, Strom, Telekommunikation, haben ihre Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung ist mit der Gemeinde Niedernhausen abzustimmen und durch diese zu genehmigen.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu beachten und müssen für erforderliche Unterhaltungsarbeiten zugänglich bleiben.

Im Zuge des Ausbaues der Straße Fliederweg, ist das Flurstück 20 an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen anzuschließen.

Bei Baumpflanzungen sind die vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten. Die entsprechenden Vorschriften der Leitungsträger sind zu berücksichtigen.

6.3.3 Abfallentsorgung

Die Befahrung der Grundstückerschließung für die 2. und 3. Baureihe mit Abfallsammel-fahrzeugen ist nicht möglich. Die Bewohner dieser Gebäude müssen alle Abfallgefäße zur Leerung am Fliederweg bereitstellen.

6.4 Landschaft

6.4.1 Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzlich sind bei der Planung ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind die Belastungen der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen. Aufgrund der Festsetzungen sollen folgende Ziele realisiert werden:

- Neuschaffung von Lebensräumen für wildlebende Pflanzen und Tiere
- Vernetzung der Lebensräume
- Erhaltung des Luft- und Wasseraustausches mit dem Boden
- Erhaltung eines günstigen Kleinklimas
- Verbindung zwischen den Erholungsflächen und zur freien Landschaft
- Integration der Bauflächen in die Umgebung und Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen der freien Landschaft und der Siedlung

Die Maßnahmen zur Durchsetzung der Ziele dienen dem Ausgleich und Ersatz des unvermeidbaren Eingriffs, den die Realisierung der Baumaßnahme zur Folge hat. Erläuternde Hinweise zur Anlage, Pflege und Entwicklung der Flächen sind gegeben. Die Zuordnung des Ausgleichsbedarfs für diese Vorhaben erfolgt in Kapitel 7.5

6.4.2 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet sind folgende öffentliche Grünflächen vorgesehen:

Friedhof - Eingriff

Der vorhandene Friedhof sowie ca. 510 m² Erweiterungsfläche werden als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt.

Straßenbegleitgrün - Ausgleichsmaßnahme

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende landwirtschaftliche Weg ist 1-reihig mit Alleebäumen zu bepflanzen. Der Fliederweg ist mit einzelnen Straßenbäumen zu bepflanzen.

Die Baumpflanzungen übernehmen in Form eines „Leitbaumsystems“ gestalterische und raumgliedernde Funktionen. Je nach Bedeutung der Straße / Wege werden unterschiedliche Baumgrößen und –arten gewählt. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 m² herzustellen und dauerhaft zu begrünen. Insgesamt sind mind. 19 Alleebäume zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens mit einem Stammumfang von 16 cm zu pflanzen.

PFLANZLISTE 2

für Bäume im Straßenraum (Leitbaumsystem):

Kleine Bäume:

Spitzahorn – Sorten	Acer platanoides „Columnare“
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi "Carrierei"
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus crus-galli
Rotdorn	Crataegus laevigata "Paul`s Scarlet"
Pflaumendorn	Crataegus x prunifolia
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii

Mittelgroße Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides und Sorten
Baumhasel	Corylus colurna
Linde	Tilia in Arten und Sorten

Große Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

6.4.3 Private Grünflächen

Wiese

Die vorhandenen Wiesenflächen zwischen der Seelbachaue und den Freizeitgärten sowie zwischen den Freizeitgärten und der Friedhofsfläche sind, ausgenommen Flurstück 8/2 das als Ausgleich bepflanzt wird, in ihrer Nutzung beizubehalten.

Grünflächen allgemein

Die vorhandenen Grünflächen zwischen der Seelbachaue und dem landwirtschaftlichen Weg und dem Fliederweg sind in ihrer Nutzung beizubehalten.

Freizeitgärten - Eingriff

Der Flächennutzungsplan weist sechs Parzellen als Kleingärten aus, die zum Teil entsprechend genutzt werden. Das heißt, dass zusätzlich 1.100 m² als Gartenfläche festgesetzt werden. Die Parzellen 14, 13, 12, 11, 10 und 9/1 sind als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitgarten dargestellt. Der geringere Biotopwert, resultierend aus der Versiegelung von Wegeflächen oder Gartenhütten, intensivere Bewirtschaftung usw. wird in der Ausgleichsplanung berücksichtigt.

Die Gärten sind naturnah zu gestalten. Auch ist der Anteil der Ziergehölze auf max. 20 % zu begrenzen. Auf Nadelgehölze sollte ganz verzichtet werden.

Um die funktionsfähigen Böden weitgehend zu erhalten, ist pro Gartengrundstück maximal 30 m³ umbauten Raum einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig. Die Gartenhütten sind aus Holz zu errichten. Das Aufstellen von Containern oder Wohnwagen ist nicht zulässig. Die Hütten dienen der Unterbringungen von Gartengeräten und zur Freizeitnutzung von Personen erforderliche Gegenstände. Befestigungen für Wege und Terrassen sind auf 5 % der Fläche zu reduzieren. Auf Stellplätze ist zu verzichten. Regenwasser ist zur Gartenbewässerung aufzufangen oder direkt zu versickern.

Einfriedungen der einzelnen Gartenparzellen sind in Lebendbauweise mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu erstellen. Zäune sind nur als Holzstaketten- oder Maschendrahtzäune ohne Sockel und mit einem Mindestflurabstand von 10 cm zulässig. Die Maximalhöhe ist auf 1,50 m begrenzt. Maschendrahtzäune sind nur in Hecken integriert oder mit Kletterpflanzen begrünt zulässig.

PFLANZLISTE 1:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigriffl. Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Wildbrombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Hecken – Feldgehölze / Ausgleichsmaßnahme

Das Grundstück 8/2 mit einer Fläche von ca. 2.900 m² soll mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Das Feldgehölz dient als Ortsrandeingrünung. Zu verwenden sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze mit einem Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Ca. 10 % - 20 % der Gesamtfläche sind zur freien Entwicklung freizuhalten. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 – 10 Stück zu pflanzen. Das Feldgehölz ist entsprechend der Wüchsigkeit stufig anzulegen. Innerhalb des Feldgehölzes sind zusätzlich Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen fachgerecht gepflegt werden. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzliste 3 vorzunehmen.

Die Flächen sind im Rechtsplan – Teil A als Bereiche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet.

PFLANZLISTE 3:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume, jedoch keine Walnussbäume	

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigriffl. Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Wildbrombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wasserschneeball	Viburnum opulus

6.4.4 Wohngebietsflächen

Siedlungsrandeingrünung / Ausgleichsmaßnahme

Die Grenzen der privaten Hausgärten definieren den Ortsrand und den Übergangsbereich zwischen verschiedenen Nutzungen. Zur Gestaltung des Ortsrandes und des Übergangsbereiches zwischen der bebauten Ortslage und der freien Landschaft, sind an den südlichen Grundstücksgrenzen ca. 5 m breite Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen mit einem Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Die Sträucher

sind in Gruppen von mind. 3 – 10 Stück zu pflanzen. Neben Sträuchern sind mind. 5 – 10 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Innerhalb der Pflanzflächen müssen fachgerechte Pflegemaßnahmen durchgeführt werden. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzliste 3 vorzunehmen. Die Flächen sind im Rechtsplan – Teil A als Bereiche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet.

Im Bereich der vorhandenen Hausgärten Parzelle 7//8, 6/1 und 5 sind die eingegrünten Randbereiche im Falle des Abgangs durch heimische standortgerechte Gehölze (gemäß Pflanzliste 3) in einer Breite von 5 - 7 m zu ersetzen. Es sind, entsprechend der Angaben zur geplanten Ortsrandeingrünung, 5 – 10 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Fachgerechte Pflegemaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der Pflanzung sind durchzuführen. Die Flächen sind im Rechtsplan – Teil A als Bereiche mit Bindungen für Bepflanzungen, für die Erhaltung und Ergänzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellt.

Die Maßnahmen dienen neben der Integration der Baukörper in die Landschaft, der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und allgemeinen ökologischen Aufwertung des Gebietes. Dabei handelt es sich gleichzeitig um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

6.4.5 Wasserflächen

Seelbachaue

Es wird darauf hingewiesen, dass die Talaue über ein erhebliches Entwicklungspotenzial verfügt. Als Ausgleichsvorsorge für zukünftigen Bedarf (nicht als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) könnte die Talaue durch Pflanz- und Extensivierungsmaßnahmen in einen naturnäheren Zustand gebracht werden und gleichzeitig als Erholungsfläche dienen. Die Strukturgüte des Gewässers ist in einem unzureichenden Zustand. Außer Renaturierungsmaßnahmen auf der gesamten Strecke, könnte der verrohrte Teil im Norden des Geltungsbereiches offen gelegt und eine typische bachbegleitende Vegetation entwickelt werden. Ergänzend könnten entlang der Ufer punktuell heimische und standortgerechte Bäume gepflanzt werden.

Die Weiterentwicklung der Staudenfluren wären durch entsprechende Pflegemaßnahmen, d.h. max. 1x jährliche Mahd der Bachufer und Räumung des Mähgutes zur Reduktion des Nährstoffeintrages sowie Verzicht auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Die Extensivierung der gewässerbegleitenden Flächen würde zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna schaffen, die lineare Biotopvernetzung und das Kleinklima verbessern sowie den Luft- und Wasseraustausch mit dem Boden erhalten.

Bei einer zukünftigen Zuordnung dieser potentiellen Ausgleichsmaßnahme ist der räumliche und funktionale Zusammenhang mit der Eingriffsfläche zu beachten und entsprechend darzulegen. Die Maßnahme wäre zu dem gegebenen Zeitpunkt mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Im Rechtsplan – Teil A ist die Bachaue als Wasserfläche dargestellt.

7. Eingriff und Ausgleich

7.1 Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich

Zur Eingriffsregelung finden sich u. a. Vorschriften im Bundesnaturschutzgesetz §§ 18 und 19, in den §§ 5 und 6 des Hessischen Naturschutzgesetzes sowie in den §§ 1 und 1a Baugesetzbuch.

Nach § 19 Bundesnaturschutzgesetz ist der Eingriffsverursacher verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach den §§ 1 und 1a Baugesetzbuch mit anderen Belangen "gerecht abzuwägen". Die Kosten für die festgesetzten Maßnahmen können bei den Eigentümern geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich genutzt werden dürfen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 5 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Führt nach § 6a HENatG, ein Eingriff zu nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen oder der Gefährdung von Schutzgütern des § 5 Abs. 1 so kann er zugelassen werden, wenn die Folgen des Eingriffs in angemessener Frist ausgeglichen werden können oder bei einer Abwägung mit anderen Belangen von erheblichem Gewicht, die ohne Eingriff nicht verwirklicht werden können, diesen anderen Belangen gegenüber den Belangen von Naturschutz und Landespflege Vorrang einzuräumen sind.

Nach § 6a HENatG gelten Eingriffe als ausgeglichen, wenn nach ihrer Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des § 5 Abs. 1 zurückbleiben und wenn das Landschaftsbild so wiederhergestellt oder neu gestaltet wird, wie dies den naturräumlichen Gegebenheiten entspricht.

Es ist darauf hinzuweisen, dass ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-ökologischen Sinne in der Regel nicht zu erreichen ist, da ein "ökologisch identischer" Zustand nach dem Eingriff nicht herstellbar sein kann! Es geht daher bei einer Ausgleichsplanung um die Milderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft und das Anbieten von Verbesserungen in anderer Form als "Ersatz".

7.2 Beschreibung des Eingriffs und Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren

Der Bebauungsplan ordnet in einem Gesamtkonzept die zukünftige bauliche Entwicklung. Er schafft die Voraussetzung für die Arrondierung der Siedlungsflächen und dem Bau weiterer ortsangepasster Wohnhäuser. Insgesamt können max. 11 weitere Wohnhäuser errichtet werden. Geplant ist die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,25. Der Fliederweg ist in einer Breite von 8 – 8,50 m als Mischverkehrsfläche mit beidseitiger Bepflanzung auszubauen. Die Friedhofs- und Freizeitgartenflächen werden erweitert.

Aufgrund der planungsrechtlichen Voraussetzung können zusätzlich ca. 0,26 ha für Siedlungserweiterung, resultierend aus der maximalen Überbauung, zuzüglich 50 % für Nebenanlagen sowie Wege / Straßen versiegelt werden. Ferner wird durch die Umnutzung der Wiesenflächen zu zweckgebundenen Grünflächen, d.h. Freizeitgartenflächen und Friedhofsflächen, aus der eine teilweise Versiegelung resultiert, der Biotopwert vermindert.

Von dem Eingriff sind landwirtschaftliche Flächen d. h. intensiv genutztes Grünland mit wenigen Einzelbäumen auf den Flurstücken Nr. 7/7 teilweise, 8/3 – 8/7 und 20 sowie das ehemalige Sägewerk mit Gebäude, Zufahrt und Lagerflächen betroffen. Der Biotopwert ist relativ gering. Für die vier bestehenden Häuser südlich des Fliederweges wird das Baurecht bestätigt. Auf den südlichen Grundstücksteilen wird im Bereich der Hausgärten die Möglichkeit für den Bau eines Einzelhauses in 2. Baureihe geschaffen.

Durch die geplante Bebauung werden Flächen versiegelt. Dies hat vor allem Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (erhöhter Abfluss, verminderte Grundwasserneubildung), und wird unter anderem durch den Verlust an belebter Bodenoberfläche verursacht. Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials, das heißt der belebten, gewachsenen Bodenoberfläche, sind sowohl durch die Versiegelung als auch aufgrund der Erdbewegungen zu erwarten.

Neuversiegelung führt auch zu Verlusten im Arten- und Biotoppotenzial, sei es der Gehölze oder sonstiger Biotope, die im Plangebiet jedoch nur in untergeordnetem Umfang vorhanden sind.

Die Erweiterungsfläche ist aufgrund der Nutzung und Größe für das Erlebnis- und Erholungspotenzial unbedeutend, die Wegeverbindung zur freien Landschaft ist von der Maßnahme nicht betroffen, somit entstehen keine Beeinträchtigungen.

Durch die Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen wird das Kleinklima beeinträchtigt. Dies führt u.a. zur Aufheizung der Umgebung (insbesondere zu erhöhten Nachttemperaturen),

Minderung der Luftfeuchtigkeit durch fehlende Transpirationsflächen, Minderung des Sauerstoffgehaltes und vermehrten Staubgehalt.

7.3 Darstellung der Eingriffsvermeidung und –minimierung

Nach dem Vermeidungsgebot sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Ökologisch bedeutsame Strukturen sind besonders zu schützen bzw. zu erhalten, der Versiegelungsgrad auf ein Minimum zu reduzieren. Im Geltungsbereich sind keine besonders wertvollen und / oder schützenswerten Biotopstrukturen vorhanden. Eventuell betroffene Einzelbäume können durch Neupflanzungen im Geltungsbereich ersetzt werden.

7.4 Auswirkungen des Eingriffs während der Bauphase

Durch Bautätigkeit kommt es allgemein zu negativen Einflüssen auf Natur und Landschaft. Deren Auswirkungen sind jedoch überwiegend nur temporär auf die Bauphase beschränkt. Folgende baubedingte Maßnahmen führen während der Baudurchführung zu Beeinträchtigungen:

1. Abschiebung des Oberbodens.
2. Lagern von Baumaterialien außerhalb der Baustelle.
3. Einwirkung von Schweb-, Treib- oder Schadstoffen auf Boden-, Wasser- und Lufthaushalt.
4. Lärm und Erschütterungen bedingt durch die Baufahrzeuge, auch auf den Zufahrtswegen.
6. Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge.

Vor Baubeginn sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Erhaltenswerte Vegetationselemente, insbesondere Bäume und Sträucher, sind gemäß DIN 18920 fachgerecht, zu schützen.
- Zum Schutz des Oberbodens ist dieser, gemäß DIN 18915 Blatt 3, abzutragen und fachgerecht zu lagern.

Der Oberboden (Mutterboden, Vegetationsschicht) ist innerhalb des Baugebietes zu verwenden. Die durch schwere Maschinen und den Baubetrieb entstandenen Bodenverdichtungen sind durch Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Nach Bauabschluss ist der Oberboden wieder auf die zu bepflanzenden Flächen aufzubringen. Die Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen ist nach § 8 Abs. 1 (2) Hessische Bauordnung vorgeschrieben.

7.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt in der Annahme des planmäßigen Endausbaues. Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes sind Eingriffe der bestehenden Bebauung, (z.B. geringfügige zusätzliche Versiegelung durch An- bzw. Umbauten etc. aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen einer GRZ von 0,25) nicht berücksichtigt.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind unter Punkt 6.4.2 bis 6.4.4. beschrieben.

Zusätzlich sind weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Die Flächen liegen im Ortsteil Niederseelbach und damit nicht im direkten räumlichen Zusammenhang zur Eingriffsfläche, jedoch gemäß der Biotopverbundnetzkonzeption, (siehe Landschaftsplan der Gemeinde Niederhausen aus dem Jahre 1997) im Bereich geplanter Biotopvernetzungen innerhalb intensiv genutzter Ackerfluren. Damit ist die Maßnahme ein Baustein im Biotopverbund der Gemeinde.

Im Bestand stellt sich die Nutzung der externen Ausgleichsfläche wie folgt dar:

Das Flurstück 64 in der Flur 5 in Niederseelbach wird als Pferdeweide genutzt. Weitere Biotopstrukturen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Als Ausgleich ist straßenbegleitend die Entwicklung zu einem ca. 6 m breiten Wiesenrain, durch extensive Nutzung, und gleichzeitige Pflanzung von Eschen – *Fraxinus excelsior* sinnvoll. Dabei ist zu beachten, dass die Bäume in einem Mindestabstand von 4,50 m zur Straßenkante gepflanzt werden. Die Randbereiche zum westlich angrenzenden Feldweg in einer Breite von ca. 10 m und zum Seelbach in einer Breite von ca. 7 m bleiben in der derzeitigen Nutzung erhalten. Als Ausgleich werden somit ca. 500 m² als Wiesenrain entwickelt.

Das angrenzende Flurstück 22, Flur 3, derzeit als Kuhweide genutzt, könnte ergänzend zu dieser Ausgleichsmaßnahme in den Randbereichen an der Landesstraße entsprechend bepflanzt und entwickelt werden. Und als Kompensationsmaßnahme für zukünftige Eingriffe in der Gemeinde angerechnet werden.

Die verschiedenen Ausgleichsmaßnahmen werden wie folgt zugeordnet:

Für die öffentlichen Eingriffe (Ausbau Erschließung Fliederweg, Erweiterung Friedhofsfläche) ist als Ausgleich vorgesehen:

- Einzelbaumpflanzungen inkl. begrünter Baumscheiben im Bereich der Straßen und Wege (Beschreibung siehe auch Kapitel 6.4.2)
- Anlage eines Feldgehölzes auf der Grundstücksparzelle 8/2, anteilig, 150 m² (Beschreibung siehe auch Kapitel 6.4.3)
- Baumpflanzungen und Entwicklung eines Krautstreifens / Wiesenrains auf den externen Ausgleichsflächen in Niederseelbach

Für die privaten Eingriffe (Siedlungserweiterungsflächen, Erweiterung der Freizeitgärten) ist als Ausgleich vorgesehen:

- Anlage eines Feldgehölzes auf der Grundstücksparzelle 8/2, anteilig, 2.760 m² (Beschreibung siehe auch Kapitel 6.4.3)
- Bepflanzung der südlichen Grenzen der Hausgärten mittels 5,00 m breiter Hecken und Gehölzpflanzungen (Beschreibung siehe auch Kapitel 6.4.4)
- Sammlung und Nutzung von Regenwasser

Der Versiegelungsgrad ist insgesamt so gering wie möglich zu halten, d.h. es sind möglichst versickerungsfähige Beläge zu wählen (siehe auch Rechtsplan – Teil A Bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

7.6 Auswirkungen der Ausgleichsmaßnahmen auf die Landschaftsfaktoren

Durch zusätzliche Versiegelungen wird hauptsächlich das Schutzgut Boden und in Abhängigkeit das Schutzgut Wasser beeinträchtigt. Um die Auswirkungen auf das Wasserpotential so gering wie möglich zu halten und als Ausgleich, ist die Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers festgesetzt. Das Erlebnis- und Erholungspotenzial im Planungsgebiet wird durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf das Klima werden durch eine intensive Ein- und Durchgrünung des Gebietes sowie Erhöhung der Grünstruktur insgesamt, gering gehalten.

Das Arten- und Biotoppotenzial wird durch die Maßnahmen kaum betroffen und kann durch verschiedene Pflanzmaßnahmen, die verschiedenen Lebensraumbedingungen für Flora und Fauna bieten, ausgeglichen werden. Das Ortsbild wird durch die Anpflanzung von Allee-bäumen verbessert. Die Ortsrandeingrünungen in Form von Hecken und Feldgehölzen tragen zur Integration des Gebietes in die Landschaft bei.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen in Niederseelbach sind gemäß Landschaftsplan eine Maßnahme zur Biotopvernetzung im Bereich intensiv genutzter Ackerfluren. Die Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen im Bereich eines zu entwickelnden Wiesenrains ist ein Baustein in der erforderlichen Biotopvernetzung und trägt zu Verbesserung des Landschaftsbildes und somit der Erholungswertes der Landschaft bei. Die Extensivierung der Nutzung stellt zudem eine Maßnahme zum Schutz des Bodens dar.

7.7 Flächenbilanzierung

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarf wurde eine Bilanzierung des Baugebietes durchgeführt

Für die öffentlichen Eingriffe (Ausbau Erschließung Fliederweg und Erweiterung der Friedhofsfläche) liegt folgende Bilanzierung zugrunde:

Tab. 1 Öffentlicher Eingriff

Biotop / Nutzung	Biotop- punkt pro m ²	Bestand Fläche in m ²	Bestand Biotopwert	Planung Flächen in m ²	Planung Biotopwert	Differenz (Σ Spalte 6 – Σ Spalte 4)
<u>Fliederweg:</u>						
Asphalt Straßenflächen zzgl. ca. 35 % für Zufahrten	3	1.050	3.150			
Randflächen, begrünt	10	1.150	11.500			
Mischverkehrs- fläche, Asphalt	3			2.200	6.600	
<u>Friedhof:</u>						
Wiese	21	510	10.710			
Friedhof	16			510	8.160	
SUMME		2.710	25.360	2.710	14.760	-10.600

Tab. 2 Öffentlicher Ausgleich

Biotop / Nutzung	Biotop- punkt pro m ²	Bestand Fläche in m ²	Bestand Biotopwert	Planung Flächen in m ²	Planung Biotopwert	Differenz (Σ Spalte 6 – Σ Spalte 4)
<u>Friedhof:</u>						
Wiese	21	150	3.150			
Feldgehölz inkl. Krautsaum (Beschreibung siehe auch Kapitel 6.4.3)	36*			150	5.400	
<u>Fliederweg:</u>						
Asphalt, befestigte Fläche	3	114	342			
19 Bäume** (3 m ² je Baum)	31			(57) **	1.767	
inkl. Baumscheiben je 6 m ²	20			114	2.280	
Wirtschaftswiese	21	500	10.500			
Feldrain, 6 m breit	36			500	18.000	
5 Bäume (3 m ² je Baum)	31			(15) **	465	
SUMME		764	13.992	764	27.912	+ 13.920

* Biotopwert interpoliert, Punktabzug für Neuanlage

** Fläche wird nicht in der Summe berücksichtigt, da zusätzlich zum darunterliegenden Biotoptyp gerechnet

Einer zusätzlichen Versiegelung für den Ausbau des Fliederweges von 1.150 m² und Umnutzung von 510 m² Wiesenflächen zur Friedhofserweiterung stehen 150 m² Neupflanzungen von Feldgehölzen, Baumpflanzungen im Straßenraum mit den zugehörigen großzügigen Baumscheiben sowie die 500 m² Entwicklung eines Wiesenraines und Bepflanzung mit Alleebäumen gegenüber. Diese Maßnahmen reichen aus um den öffentlichen Eingriff auszugleichen.

Einem Biotopwertdefizit von 10.600 Punkten, gemäß Berechnung nach Kompensationsverordnung vom 14.09.2005, auf der Eingriffseite steht ein Ausgleichsplus von 13.920 Punkten gegenüber.

Für die privaten Eingriffe (Siedlungserweiterung und Erweiterung der Freizeitgärten) liegen folgende Bilanzierungen zugrunde. Die nachfolgende Tabelle stellt den Eingriffsumfang pro Grundstückspartizelle sowie der Anteil der grundstücksbezogenen Ausgleichsmaßnahmen dar.

Tab. 3 Private Eingriffe für die Siedlungserweiterung auf den einzelnen Grundstücken

Flurstücksnummer	Grundstücks- größen	GRZ + 50 %	max. überbaub. Fläche - Eingriff -	Siedlungsrandeingrünung - Ausgleich	%- Anteil Ausgleichfläche Feldgehölz ****
5	661 m ²	0,375	248 m ²		10,17 %
6/1	624 m ²	0,375	234 m ²		9,60 %
7/7 teilweise	519 m ²	0,375	195 m ²	121 m ²	5,93 %
7/8	532 m ²	0,375	200 m ²		8,22 %
8/3	704 m ²	0,375	264 m ²		10,86 %
8/4 + 0,5 x 8/5	655 m ²	0,375	246 m ²		10,10 %
8/6 u. 8/7 + 0,5 x 8/5	736 m ²	0,375	276 m ²	157 m ²	8,670 %
15/3	509 m ²	0,375	191 m ²		7,83 %
	582 m ²	0,375	218 m ²	104 m ²	7,18 %
20	663 m ²	0,375	249 m ²	97 m ²	8,57 %
	654 m ²	0,375	245 m ²	147 m ²	7,57 %
14,13, 12, 11, 10, 9/1	1.100 m ²		(155 m ²)***		5,30 %
Summe			2.566 m²	626 m²	

*** Maximale Versiegelungsmöglichkeit im Bereich der Freizeitgärten beträgt aufgrund der Festsetzungen 155 m². Bei der Berechnung des Biotopwertes wird die versiegelte Fläche nicht berücksichtigt, da dies im Biotopwert der Freizeitgärten bereits berücksichtigt ist.

**** Grundstückszugeordneter Anteil an der Herstellung der Ausgleichsmaßnahme Feldgehölz (anteilig 2.760 m²) auf Parzelle 8/2 bezogen auf den auszugleichenden Biotopwert

Die Bilanzierung der gesamten privaten Eingriffe stellt sich wie folgt dar:

Tab. 4 Private Eingriffe

Biotop / Nutzung	Biotop- punkt pro m ²	Bestand Fläche in m ²	Bestand Biotopwert	Planung Flächen in m ²	Planung Biotopwert	Differenz (\sum Spalte 6 – \sum Spalte 4)
Hausgarten	20	2.566	51.320			
Gebäude	3			2.566	7.698	
Rasen, Garten	21	1.100	23.100			
Freizeitgarten	19			1.100	20.900	
SUMME		3.666	74.420	3.666	28.598	-45.822

Der private Ausgleich gesamt wird wie folgt bilanziert:

Tab. 5 Privater Ausgleich

Biotop / Nutzung	Biotop- punkt pro m ²	Bestand Fläche in m ²	Bestand Biotopwert	Planung Flächen in m ²	Planung Biotopwert	Differenz (\sum Spalte 6 – \sum Spalte 4)
Hausgarten	20	626	12.520			
Siedlungsrandein- grünung	27			626	16.902	
Wiese	21	2.760	57.960			
Feldgehölz inkl. Krautsaum (Beschreibung siehe auch Kapitel 6.4.3)	36*			2.760	99.360	
SUMME		3.386	70.480	3.386	116.262	+ 45.782

* Biotopwert interpoliert, Punktabzug für Neuanlage

Einer zusätzlichen Versiegelung für die maximal zulässige Siedlungserweiterung von 2.566 m² und Umnutzung von 1.100 m² Rasen und Gartenflächen für die Erweiterung der Freizeitgärten stehen 2.760 m² Neuanlage eines Feldgehölzes und 626 m² Ortsrandeingrünung gegenüber. Diese Maßnahmen reichen aus um den privaten Eingriff auszugleichen.

Einem Biotopwertdefizit von 45.822 Punkten, gemäß Berechnung nach Ausgleichsabgabenverordnung, auf der Eingriffseite steht ein Ausgleichsplus von 45.782 Punkten gegenüber.

7.8 Fazit

Durch die genannten Maßnahmen wird eine allgemeine ökologische Aufwertung des Baugebietes vorgenommen. Die zusätzlichen Versiegelungen durch den Ausbau des Fliederweges, Erweiterung der Wohnbauflächen sowie Erweiterungen der Friedhofs- und Freizeitgartenfläche, mit einem Eingriff von ca. 0,55 ha stehen Ausgleichsmaßnahmen auf ca. 0,4 ha sowie zusätzlichen Baumpflanzungen mit Baumscheiben und eine Regenwassernutzung gegenüber. Der Eingriff kann mit den o.g. Maßnahmen ausgeglichen werden. (siehe Flächenbilanz Pkt. 7.7)

8. Kosten

Die im Vollzug des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden wie folgt geschätzt:

Baukosten Ausbau Fliederweg	ca. 146.000,00 €
Kosten der Ausgleichsmaßnahmen für Erschließung	ca. 11.500,00 €
- 19 Einzelbäume, inkl. Bepflanzung der Baumscheiben	ca. 7.500,00 €
- 5 Alleebäume und Entwicklung Wiesenrain inkl. 2 Jahre Pflege	ca. 4.000,00 €
Kosten der Ausgleichsmaßnahme für Friedhofserweiterung	ca. 3.000,00 €
- Herstellen der Ausgleichsfläche P 1, anteilig 150 m ² Hecken inkl. 2 Jahre Pflege	
Kosten der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffsgrundstücke	ca. 55.000,00 €
- Herstellen der Ausgleichsflächen P 1 inkl. 2 Jahre Pflege anteilig	
Vorläufig geschätzte Kosten gesamt, netto:	ca. 215.500,00 €

Hinzu kommen die erforderlichen Grunderwerbskosten für die Ausgleichsmaßnahmen, die zur Zeit noch nicht ermittelt sind.