

---

STADT SCHÖNAU  
SATZUNG NACH §34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB  
ERGÄNZUNGSSATZUNG „BRUNNENBERGSTRASSE“

Fassung vom 16. November 2004

Begründung

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH  
Mannheim   Dresden   Wrocław



**Projekt:**  
**Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB**  
**„Brunnenbergstraße“**

Fassung vom 16. November 2004

**Projektnummer:** KEP 56714a

**Projektleitung:** Dr.-Ing. Alexander Kuhn

**Projektbearbeitung:** Dipl.-Ing. Christian Schwarzer

**Projektgraphik:** Horst Schulzki

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH  
Besselstr. 14/16  
68259 Mannheim  
Tel. 0621 – 87675 0  
Fax. 0621 – 87675 99  
E-mail Mannheim@regioplan.com

<b>GLIEDERUNG</b>	<b>SEITE</b>
<b>A     Ergänzungssatzung</b>	<b>4</b>
<b>B     Schriftliche Begründung</b>	<b>5</b>
1     Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung	5
2     Rechtliche Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	7
3     Geltungsbereich und Bestand	9
4     Planinhalte der Satzung	16
5     Grünordnung	18
6     Flächenbilanz	26

## **Satzung**

**der Stadt Schöna über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den Bereich der Gemarkung Schöna, Flurstücke 1621 (teilweise; Weggrundstück) 1808/2, 1810, 1810/1, 1811, 1820/13 (teilweise, Radweg), 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1927, 1926 (teilweise), 1935, 1936/1.**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Form der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) und des § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB in der durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 geänderten Fassung (BGBl. S. 2850) hat der Gemeinderat der Stadt Schöna am \_\_\_\_\_.2005 folgende Satzung beschlossen:

### **§1**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird wie in der Planzeichnung dargestellt für den Bereich der o.g. Flurstücke ergänzt.

### **§2**

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB, sofern keine anderen Festsetzungen in dieser Satzung getroffen sind.

### **§3**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schöna, \_\_\_\_\_.2005

STADT SCHÖNA

Krämer, Bürgermeister

## Schriftliche Begründung

### 1. ZIEL UND ZWECK DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

Die Stadt Schöna beabsichtigt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Brunnenbergstraße“ die Einbindung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich. Durch die Einbeziehung der genannten Flurstücke in den Innenbereich soll der Siedlungskörper am südlichen Ortsrand abgerundet werden und auf den einbezogenen Grundstücken Baurecht geschaffen werden.

Durch die vorliegende Satzung sollen Flächen aktiviert werden, die bereits erschlossen sind, so dass eine insbesondere landschaftsschonende und kostengünstige Bebauung erfolgen kann. Die Baugrundstücke des Plangebiets sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen – Bestand dargestellt. Die Bebauung dieser Reserveflächen steht daher im Einklang mit den Entwicklungszielen der Stadt Schöna.

Das Plangebiet ist bereits durch Einzelbebauung geprägt und bildet den südlichen Abschluss der den Ortskern umgebenden Bebauung im Bereich des Steinachtalhangs.

Durch die Aufstellung der Satzung kann somit der im Zusammenhang bebaute Ortsteil der Stadt Schöna sinnvoll ergänzt und abgerundet werden.

Abbildung 1 stellt den Geltungsbereich der Satzung dar.

## 2. PLANUNGSVORGABEN

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes v. 24.6.2004 (BGBl. I 1359)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. 6.2004 (BGBl. I 1359)
- die **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
- die **Landesbauordnung (LBO)** in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695)
- das **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995 (GBl. S. 385), zuletzt geändert am 1.7.2004 (GBl. S. 469)

### 2.2 Regionalplan Unterer Neckar

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Unterer Neckar innerhalb der „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Der westlich angrenzende regionale Grünzug sowie die südlich angrenzende Grünzäsur werden nicht berührt.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Die zweite (Gesamt-)Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverbandes Schöna stellt den wesentlichen Teil des Geltungsbereichs der vorliegenden Satzung als Siedlungsfläche Wohnen dar. Hangaufwärts ist der westliche Randbereich der Grundstücke überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Teilweise entwickelt sich der im Westen anschließende Wald auf die privaten Grundstücke. Diese bewaldeten Randbereiche des Plangebiets sind im FNP ebenfalls dargestellt.

Östlich schließen sich die Bahnböschung, die als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, sowie die gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Unteres Tal I an.

Im Norden des Plangebiets grenzen Siedlungsflächen und gemischte Bauflächen an.  
Westlich des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet an.

#### **2.4 Erforderlicher Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

Bei einer geplanten überbaubaren Fläche von unter 2 ha ist gemäß § 3 und Anlage 1 Nr. 18.7 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) keine UVP und auch keine Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall notwendig. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist damit auch nicht erforderlich.

#### **2.5 Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)**

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 kann die Gemeinde durch Satzung - Ergänzungssatzung - einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Der einbezogene Bereich hat sich dabei auf solche einzelne Flächen zu erstrecken, die der sinnvollen Ergänzung der vorhandenen Innenbereichsbebauung dienen. Aufgrund der bestehenden Bebauung im Geltungsbereich und in den nördlich angrenzenden Bereichen ist dieser Tatbestand vorhanden.

#### **2.6 Bestehende baurechtliche Situation / verbindliche Bauleitplanung**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil endet in der Brunnenbergstraße mit dem Gebäude Hausnummer 30 (Flst.-Nr. 1808/1). Der südlich angrenzende Bereich – das Plangebiet, in dem bereits zwei Grundstücke (Flst.-Nr. 1888/Haus-Nr. 38 sowie Flst.-Nr. 1889/Haus-Nr. 40) bebaut sind – weist vor allem unbebaute Grundstücke auf, die baurechtlich nicht mehr als Baulücken und damit nicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil betrachtet werden können.

Der Geltungsbereich war bereits durch den Bebauungsplan „Neckarsteinacher Weg – Nord“ für eine Bebauung vorgesehen. Dieser Bebauungsplan, der auch den nördlich angrenzenden Bereich einschließt, besteht jedoch nur als Vorentwurf aus dem Jahre 1973 und wurde nie als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan-Vorentwurf sah hier eine terrassierte Bebauung in offener Bauweise als Reines und Allgemeines Wohngebiet vor.

Durch die vorliegende Satzung wird ein Teilbereich des Bebauungsplans „Bahngelände“ überplant. Der Teilbereich mit einer Größe von etwa 50 m<sup>2</sup> ist in der rechtskräftigen Planung als Wald ausgewiesen und bildet einen Teil der ehemaligen Bahnböschung am Ostrand des Geltungsbereichs. Durch die Einbeziehung in die Ergänzungssatzung soll auf den an dieses Teilstück angrenzenden Grundstücken auch eine Bebauung ermöglicht werden.

### **3. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND**

Der Satzungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand der Stadt Schöna am westlichen Hangbereich des Steinachtals. Er hat eine Größe von 15.489 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Flurstücke:

1621 (teilweise; Weggrundstück) 1808/2, 1810, 1810/1, 1811, 1820/13 (teilweise, Radweg), 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1927, 1926 (teilweise, Teilbereich des Bebauungsplanes „Bahngelände“), 1935, 1936/1.

#### **3.1 Nutzung und Nachbarschaft**

Das Plangebiet bildet im Bereich der Kernstadt den südlichen Abschluss der Bebauung an der Brunnenbergstraße. Hier sind lediglich zwei nebeneinander liegende Grundstücke mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Der zur nächstgelegenen Bebauung im Norden bestehende Abstand ist so groß, dass er nicht mehr als Baulücke betrachtet werden kann. Das Plangebiet kann daher nicht nach den Maßgaben des § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt werden.

Die unbebauten Grundstücke stellen zum großen Teil verwilderte Gartenparzellen am Hang dar. Typisch sind im unteren Bereich Wiesen mit Obstbaumbeständen sowie im oberen Hangbereich Gehölzbestände, die sich infolge der fortschreitenden Sukzession gebildet haben.

#### **Angrenzende Nutzungen:**

##### **Osten:**

Östlich der Brunnenbergstraße schließt im Wesentlichen die Böschung zur ehemaligen Bahntrasse an. Im Geltungsbereich ist der nördliche Teilbereich dieser Böschung mit hohen Bäumen bestanden. Der südliche Teilbereich wurde aufgefüllt und mit Ziergehölzen bepflanzt, so dass hier kein Hangbereich besteht. Unterhalb der Böschung wurde auf der ehemaligen Bahntrasse ein Fahrradweg angelegt.

Östlich der ehemaligen Bahntrasse grenzt das Gewerbegebiet „Unteres Tal“ an.

##### **Norden:**

Der Bereich nördlich des Plangebiets bildet die mischgenutzten Siedlungsflächen kleinstädtischer, teils dörflicher Prägung südlich und westlich des Ortskerns. Als gewerbliche Betriebe sind hier ein Fleisch- und Wurstgroßhandel (Brunnenbergstraße), sowie ein Unternehmen für Werbung und Design (Fuchslochweg) vorhanden. Westlich des Ortskerns hat außerdem die Fa. Odenwald-Chemie ihr Werk. Darüber hinaus ist in den gewachsenen Quartieren eine Grundstücksnutzung vorzufinden, in der Anbautätigkeit und handwerkliche Arbeit die Wohnnutzung traditionell ergänzt.

Die Bereiche um den Ortskern sind daher als Mischgebiete zu charakterisieren.

##### **Westen:**

Westlich des Geltungsbereichs schließen sich hangaufwärts fichtendominierte Waldflächen an.



### **Süden:**

Im Süden schließen sich verwilderte, dicht bewachsene Hanggrundstücke mit Beständen an Laubgehölzen und Obstbaumwiesen an. Nach einer Grünzäsur von etwa 300m liegt weiter südlich die Lindenbach-Siedlung.

### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Brunnenbergstraße erschlossen. Die Straßenparzelle weist eine Breite von durchschnittlich 4,50 m auf, Teilstellen sind dabei nur in einer Breite von 2,50 m ausgebaut, so dass hier bei Begegnungsverkehr Rangieren bzw. Warten nötig wird.

Die Grundstücke sind bisher nicht an die Kanalisation angeschlossen. Das Abwasser wird bisher über Gruben entsorgt.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Telekommunikationsmedien ist vorhanden.

### **3.3 Schallsituation / Einwirkungen durch Gewerbelärm**

In Tallage liegt das Gewerbegebiet „Unteres Tal I“. An der westlichen Grenze des Gewerbegebietes sind ein Transportunternehmen, eine Dachdeckerei, ein Bauunternehmen, ein Autoservice und der städtische Bauhof ansässig. Darüber hinaus befinden sich in dem Gewerbegebiet die Produktionsbetriebe Beckenbach Formenbau sowie die Schönauer Schulmöbelfabrik.

Die ansässigen Nutzungen erzeugen dem Gebietscharakter entsprechende Schallemissionen. Aufgrund der exponierten Hanglage des Plangebietes sowie eines Abstandes von etwa 70 m zum Gewerbegebiet bestehen im Geltungsbereich daher Einwirkungen durch Gewerbelärm.

### **3.4 Forstwirtschaft / Waldabstand**

Westlich des Geltungsbereichs erstrecken sich hangaufwärts die Waldflächen des Odenwaldes.

Nach einer ersten Abstimmung mit dem Forstamt Heidelberg ist die Grundstücksgrenze als Waldgrenze anzusehen. Gehölzbestände, die aufgrund von Sukzession auf die privaten Grundstücke übergreifen und sich hier entwickeln konnten, können ausgestockt werden. Dazu ist eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich, die jedoch seitens des Forstamtes in Aussicht gestellt wird.

Die Gehölzbestände auf der Bahnböschung sind laut Forstamt nicht als Wald zu betrachten.

Eine Bebauung auf den Grundstücken westlich der Brunnenbergstraße hat gem. § 4 Abs. 3 LBO einen Abstand von 30 m zur Waldgrenze einzuhalten.

### 3.5 Natur- und Landschaftsraum; mögliche Wechselwirkungen

Die zu erwartenden Wechselwirkungen der geplanten Nutzung lassen sich durch eine Charakterisierung der Umgebung ableiten.

Das Plangebiet liegt nach der „Naturräumlichen Gliederung Deutschlands“ in der naturräumlichen Einheit 144 „Sandstein Odenwald“ und hier in der Untereinheit 144.6 „Zertalter Sandstein-Odenwald“, die als zusammenhängend bewaldetes Bergland mit tief eingeschnittenen Tälern beschrieben wird.

#### Geologie

Die geologischen Ausgangsbedingungen sind zusammen mit den Klimafaktoren verantwortlich für die entstehende Topographie und die Böden und damit letztendlich für die Nutzbarkeit durch den Menschen. Die Steinach hat sich tief in die Schichten des Buntsandsteins eingegraben, der auch das Ausgangsmaterial der Bodenbildung an den steilen Hängen bildet. Im Talgrund selbst sind es hingegen die Ablagerungen der Steinach, aus denen sich entsprechende Aueböden entwickelten.

#### Topographie

Da sich die Steinach tief eingegraben hat, prägte sie auch die Topographie. Zwischen Talgrund und den umgebenden Kuppen besteht ein Höhenunterschied von rund 350 m. Das Plangebiet selbst liegt westexponiert in dem sich von Norden nach Süden hinziehenden Tal der Steinach. Es liegt auf einer Höhe zwischen 175 bis 210 m üNN weder in der Talauflage noch exponiert in den oberen Hangbereichen oder gar in Kuppenlage. Das in der Ebene östlich des Plangebietes gelegene Gewerbegebiet liegt auf etwa 160 m üNN.

#### Landschaftsbild

Die landschaftliche Eigenart hat als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Zur Beurteilung der Landschaft werden folgende Kriterien herangezogen:

- ihre Vielfalt an Einzelelementen,
- ihre Naturnähe und
- ihr symbolischer Wertgehalt (Eigenart).

Die Landschaft im Untersuchungsraum wird großräumig bestimmt durch das stark bewegte, überwiegend bewaldete und damit als naturnah empfundene Relief. Vielfalt, Natürlichkeit und Eigenart sind im Gesamttraum vergleichsweise hoch.

Hinsichtlich des Gesamteindrucks ist bezüglich der Bedeutung des Plangebietes selbst festzuhalten, dass hier bereits bebaute Grundstücke vorhanden sind, eine bauliche Prägung damit besteht und die begleitenden Gärten und Obstbaumwiesen als offene Flächen im umgebenden Wald für die ästhetische (und ökologische) Vielfalt von großer Bedeutung sind. Die noch freien Grundstücke entlang der Straße zwischen der vorhandenen Bebauung werden jedoch noch nicht als freie Landschaft wahrgenom-

men. Auch künftig werden alte Obsthochstämme und Gehölze für eine angepasste Durchgrünung sorgen.

Hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung dient die Brunnenbergstraße vor allem als Spazierweg oberhalb des Steinachtals. Südlich der Lindenbachsiedlung führt ein Weg weiter bis nach Neckarsteinach. Das Landschaftserleben, welches in der Umgebung stattfindet, wird zukünftig jedoch nicht beeinträchtigt, da es sich um eine angepasste Ergänzung bereits vorhandener Bebauung handelt, die besondere, Landschaftsbild prägende Elemente unberührt lässt. Das Plangebiet besitzt nur eine begrenzte Außenwirkung. Einerseits dominiert im Talraum das Gewerbegebiet „Unteres Tal“ das Landschafts- und Ortsbild, andererseits ist das Plangebiet durch die vorhandene Vegetation kaum einsehbar.

### **Klima**

Neben den großklimatischen Faktoren des Klimabezirks „Westlicher Odenwald“, die insbesondere für hohe Niederschläge verantwortlich sind, beeinflusst die Topographie die lokalen Klimaverhältnisse. In den Talräumen werden thermisch induzierte Hangwinde gebündelt zu Talwinden, die den Talraum durchlüften. Insbesondere bei Schwachwindwetterlagen sind diese Windsysteme von Bedeutung für die Durchlüftung bzw. den Abtransport von Schadstoffen und Gerüchen. Ähnliches gilt für Kaltluftströme, die insbesondere über Feuchtgrünland entstehen. Der Topographie folgend strömen sie jedoch ausschließlich hang- bzw. talabwärts. In Senken können sie sich sammeln bzw. aufstauen und dort die Spätfrostgefahr oder die Nebelbildung erhöhen.

Die Bedeutung dieser lokalen Austauschprozesse wächst in dem Maße wie der Talraum selbst oder die am Talausgang gelegene Region durch Emittenten oder Wärmeinseln belastet wird. Anders als in der Rheinebene und den Ballungsräumen sind im Talraum der Steinach diese Belastungen vergleichsweise gering. Zudem setzen sich die Entstehungsprozesse talabwärts noch fort. Dennoch bedeuten abriegelnde Bauten in den Talniederungen eine Störung dieser lokalen Austauschprozesse.

Wichtig ist es, in Talrichtung Durchlüftungsbahnen offen zu halten und die Gebäudehöhe zu begrenzen, so dass ein Durch- und Überströmen ermöglicht wird.

### **Wasserhaushalt**

Die Steinach verläuft im Osten außerhalb des Geltungsbereichs.

In Hanglagen wird das Regenwasser i.d.R. oberflächlich oder noch in den oberen Bodenschichten dem Gefälle folgend abtransportiert. Es fließt dem Gefälle folgend dem Steinachtal zu.

Am Westhang des Tales tritt aus den Sandsteinschichten Hangwasser aus. Daher wurden im Zuge des Eisenbahnbaus beidseitig der Bahnböschung Entwässerungsgräben angelegt. Sie münden weiter südlich in die Steinach.

Eine gezielte künstliche Versickerung auf den Grundstücken ist aufgrund der Steilheit der Grundstücke und aufgrund des unmittelbar anstehenden Gesteins mit vertretbarem Aufwand nicht realisierbar. Die vorhandenen Gebäude entwässern derzeit in

Gruben. Infolge der vorliegenden Planung ist die Verlegung eines Mischwasserkanal geplant, der auch für die geplante Entwicklung ausreichend dimensioniert sein wird.

### **Böden**

Auf den noch freien Grundstücken haben sich aufgrund der Steilheit auf dem anstehenden Buntsandstein nur flachgründige, nährstoffarme Böden entwickelt. Für die Landwirtschaft sind sie heutzutage kaum noch rentabel zu bewirtschaften. Die anzutreffenden Böden selbst sind im umgebenden Naturraum keine Seltenheit, so dass dort, wo eine Bebauung vorgesehen ist, keine seltenen Standortbedingungen bzw. ökologische Sonderstandorte verloren gehen. Gleichwohl gehen bei Überbauung oder Versiegelung alle wesentlichen Bodenfunktionen verloren. Der Verlust freier Bodenfläche muss gegenüber anderen Belangen abgewogen werden, da er allenfalls durch Rückbau oder Entsiegelung vollständig ausgleichbar ist.

### **Biotop-, Nutzungs-, und Strukturtypen und ihre (tier-)ökologische Bedeutung**

Aus allen Naturraumfaktoren zusammen resultieren, nach Einflussnahme durch den Menschen, die Biotop-, Nutzungs-, und Strukturtypen mit ihrer von der Nutzungsinintensität bestimmten (tier-)ökologischen Bedeutung.

Durch die Steilheit der Hänge, die nur flachgründige Böden entstehen lassen und kaum zu bewirtschaften sind, dominiert im weiteren Untersuchungsraum die Forstwirtschaft. Nur an den tieferen Hanglagen nahe dem geschützten Talgrund konnte je nach Feuchte (bzw. Entwässerung) schon historisch Grünland- und Weidewirtschaft betrieben werden. In geschützten und besonnten (Hang-) Lagen (über der Kaltluft) kam der Streuobstanbau hinzu. Diese Nutzungstypen dominieren auch das Plangebiet. Aufgrund zu geringer Rentabilität werden diese Hänge jedoch kaum noch bewirtschaftet, so dass sich im oberen Hangbereich die Waldvegetation sukzessiv hangabwärts entwickeln konnte, da eine regelmäßige Mahd oder Beweidung ausblieb.

Als HpnV (heutige potenzielle natürliche Vegetation) würde sich bei Nutzungsaufgabe langfristig ein Hainsimsen-Buchenwald einstellen (LfU).

Im einzelnen konnten folgende Biotop-, Nutzungs-, und Strukturtypen festgestellt werden (s. Bestandsplan, Abb. 3.1):

### **Grünland / Obstbaumwiesen**

Auf den bislang nicht bebauten Grundstücken findet man im unteren Hangbereich überwiegend typische vom Glatthafer dominierte Mähweiden wechselfeuchter Ausprägung auch als Obstbaumwiesen, die teilweise übers Jahr gemäht und/oder beweidet werden. Weite Teile des Obstbaumbestandes sind jedoch verwildert.

### **Privatgärten**

Auf den bereits bebauten Grundstücken wurden Gärten angelegt. Im Nahbereich der Gebäude sind diese als Ziergärten ausgeprägt. Im oberen Hangbereichen bestehen Wiesenflächen, die jedoch intensiver genutzt werden und einer öfteren Mahd unterliegen als die Wiesenflächen der unbebauten Grundstücke.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes besteht darüber hinaus ein unbebautes Grundstück, das als Ziergarten mit Nadelgehölzen angelegt ist.

#### **Vorwald, Schlagflur**

Aufgrund der geringen Nutzungsintensität bzw. der ausbleibenden Bewirtschaftung konnten sich im oberen Hangbereich in Nachbarschaft zum bestehenden Wald waldähnliche Sukzessionsgehölze ausbilden, in denen Hainbuchen dominieren. In Teilbereichen wurden diese Bestände bereits wieder gerodet.

#### **Baumbestand auf Böschung**

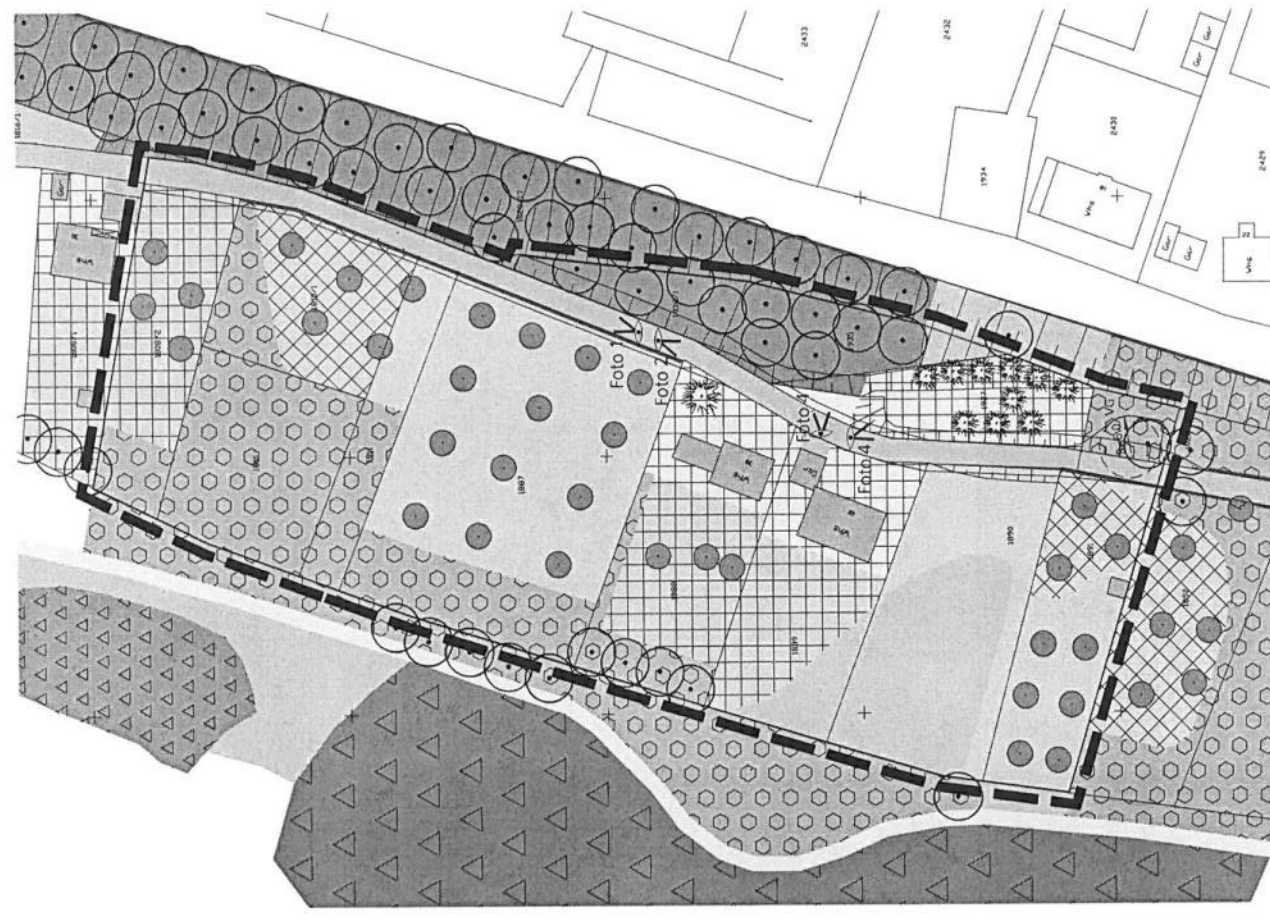
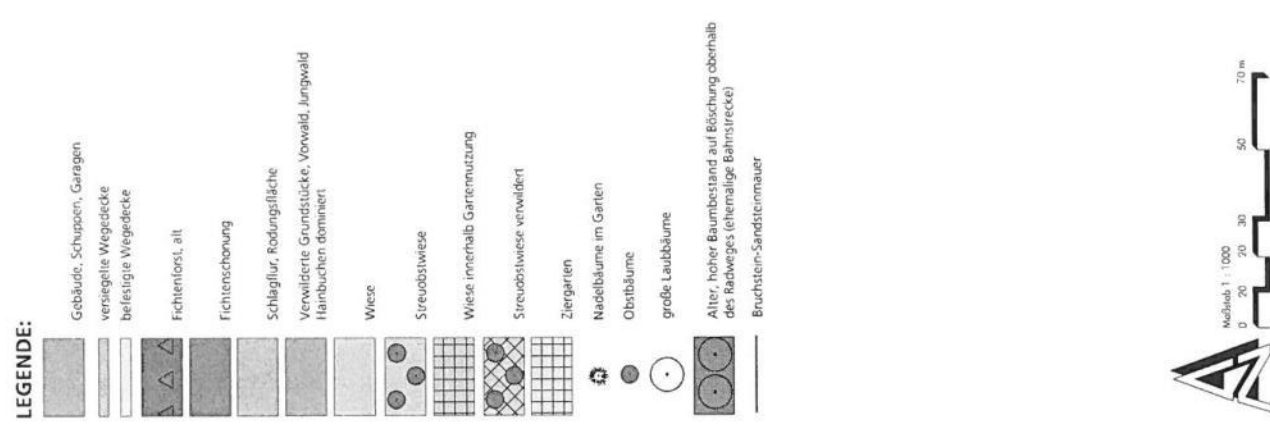
Auf der Böschung zur ehemaligen Bahntrasse haben sich im Laufe der Jahrzehnte teilweise hohe Laubgehölzbestände entwickelt. Im südlichen Verlauf sind hier vor allem auch Obstbaumbestände zu finden.

#### **Vegetationslose, vegetationsarme Flächen**

Neben der versiegelten Brunnenbergstraße sind im Geltungsbereich befestigte Flächen im Bereich von Zufahrten vorhanden. Zudem dient eine unbefestigte Fläche gegenüber Haus Nr. 40 als Stellplatzfläche.

Darüber hinaus bestehen im Geltungsbereich zwei Wohngebäude mit Nebengebäude bzw. Garage sowie ein Gartenschuppen.

Abb. 3.1





#### **4. PLANINHALTE DER SATZUNG**

##### **4.1 Zielsetzungen**

Für die vorgelegte Ergänzungssatzung lassen sich folgende Ziele nennen:

- Die Einbindung der Bebauung in den umgebenden Bestand unter besonderer Berücksichtigung der Nutzungs- und Grünstrukturen,
- Die Verbesserung der Erschließungssituation,
- Die Berücksichtigung der Vorgaben der übergeordneten Planung.

##### **4.2 Funktions- und Nutzungskonzept**

Das Konzept sieht die Erweiterung der bestehenden Bebauung vor, so dass die Errichtung von Wohngebäuden am Ortsrand ermöglicht wird.

Wesentlich für die ergänzende Bebauung am Ortsrand ist die Einbindung in die vorhandene Situation. Neben Festsetzungen, die die Eigenart der örtlichen Grünstruktur erhalten und weiterentwickeln sollen, wird durch die Satzung sichergestellt, dass die vorhandene Baustruktur einer lockeren Einzelhausbebauung am Ortsrand fortgeführt wird.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 können in der Ergänzungssatzung Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 getroffen werden. Es wurden daher folgende planungsrechtliche (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) Festsetzungen getroffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich zu gewährleisten:

##### **Art der Nutzung**

Das Plangebiet wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Bereiche, die den Ortskern südlich und westlich umgeben, sind geprägt durch eine kleinstädtische Mischstruktur. Diese Bereiche liegen im gewachsenen, bisher unbeplanten Innenbereich und besitzen den Charakter eines Mischgebietes.

Durch die Festsetzung soll für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung der Mischgebietscharakter bestätigt werden. Die Unterbringung von kleineren gewerblich genutzten Einheiten, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind in den ortskernnahen Bereichen weiterhin erwünscht. Eine explizite Festsetzung der Nutzungsart ist erforderlich, um besonders verkehrsintensive sowie großflächige Betriebsarten ausschließen zu können, da diese mit der Erschließungssituation und der topografischen Lage des Plangebiets nicht vereinbar sind.

Darüber hinaus gewährleistet die Klarstellung des Gebietscharakters, dass die Nachbarschaft der gewachsenen Siedlungsbereiche und dem Gewerbegebiet „Unteres Tal“ mit der Zielsetzung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sowie mit der Maßgabe gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar ist.

Die Einwirkungen durch Gewerbeemissionen sind daher mit dem Gebietscharakter vereinbar und beeinträchtigen keine schützenswerten Nutzungen.

### **Maß der Nutzung**

Das Maß der Nutzung orientiert sich an der Grundstücksstruktur und gewährleistet die Einbindung der Gebäude in die bestehende lockere Bebauung am Ortsrand.

### **Weitere Maßgaben zur Bebauung der Grundstücke**

Soweit nicht durch Festsetzungen geregelt, sind die Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, d.h. die Gebäude müssen sich in die „Eigenart der näheren Umgebung“ einfügen. Dabei sind Gebäudehöhe und Geschossigkeit sowie Bauweise und Grundstückszuschnitt an die Baustruktur der Umgebung anzupassen. Es ist daher gewährleistet, dass die Gebäude entsprechend der Bebauung der Brunnenbergstraße in einer angepassten Höhenentwicklung und in offener Bauweise errichtet werden. Die Bebauung des Grundstücks in der Tiefe wird darüber hinaus durch die Waldabstandszone gem. § 4 Abs. 3 LBO (30 m von der Westgrenze) bzw. durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche (30 m Abstand gemessen von der Straße) beschränkt.

Infolge der bestehenden Grundstücksstruktur und der festgesetzten Grundflächenzahl werden maximal neun Gebäude errichtet werden können.

## **4.3 Erschließung und Verkehr**

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Brunnenbergstraße. Um die Erschließungssituation insbesondere auch für gewerbliche Nutzungen zu verbessern, ist im Rahmen der geplanten Kanalverlegung eine Ertüchtigung des Straßenkörpers vorgesehen. Um zukünftig den Begegnungsverkehr Pkw-Lieferwagen bei verminderter Geschwindigkeit durchgängig (4,35m) gewährleisten zu können, werden entsprechende Flächen als Straßenverkehrsfläche planerisch gesichert. Bei der Wiederherstellung der Fahrbahn nach der Verlegung des Kanals wird somit eine Verbreiterung um 1,50 m möglich.

Am südlichen Ende des Geltungsbereichs werden Flächen zur Herstellung einer Wendeanlage festgesetzt. Der Radius von 6,0 m entspricht dem Platzbedarf eines Lieferwagens.

### **Ver- und Entsorgung**

Infolge des Satzungsbeschlusses soll für den Geltungsbereich ein Mischwasserkanal in der Brunnenbergstraße verlegt werden, um die bebauten und unbebauten Grundstücke an das städtische Abwassernetz anschließen zu können. Über das festgesetzte Leitungsrecht soll der Kanal talabwärts an den Sammler im Gewerbegebiet „Unteres Tal I“ geführt werden, der die weitere Ableitung des Abwassers in die Kläranlage leistet.

Nach § 45b Abs. 3 WG soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Es wird dabei festgesetzt, dass befestigte Flächen, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.



Die Anlage von Versickerungsanlagen mit der erforderlichen Versickerung über die belebte Bodenzone ist auf den steilen Hanggrundstücken nicht möglich. Das Gelände ist zu steil, um geeignete Anlagen in ausreichender Fläche eben anzulegen. Da die Versickerungsrate des flachgründigen Bodens über dem gewachsenen Buntsandstein sehr gering ist, müssten entsprechend große Versickerungsflächen angelegt werden, um das anfallende Wasser aufnehmen zu können. Das Gelände ist aber zu steil, um geeignete Anlagen mit belebter Bodenzone im erforderlichen Umfang eben anzulegen. Da die Bebauung mit Zugängen, Garagen und Stellplätzen üblicherweise an der Straße erfolgt, müssten Versickerungsflächen teilweise auch oberhalb angelegt werden und zu diesen müsste hangaufwärts gepumpt werden. Hieraus folgt, dass es keine Lösung gibt, die mit vertretbarem Aufwand zu realisieren wäre.

Die anfallenden Niederschlagswasser sollen daher dem geplanten Mischwasserkanal zugeführt werden.

## **5. GRÜNORDNUNG**

### **5.1 Allgemeine Grundsätze**

Zur Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind grünordnerische Maßnahmen erforderlich. Diese werden in ihrem Umfang durch die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt und rechtlich durch landschaftsplanerische Festsetzungen gesichert.

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist § 1a BauGB anzuwenden, nach dem umweltschützende Belange in die Abwägung einzubeziehen sind. Gemäß Absatz 1 (Bodenschutzklausel) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) macht in § 21 konkrete Aussagen zum Verhältnis von Naturschutzrecht und Baurecht. Weiterhin stellt das BNatSchG fest, dass Eingriffe, die in Natur und Landschaft durch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder durch Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels entstehen, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (BNatSchG § 18 Abs. 1). Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen) oder durch sonstige Maßnahmen zu kompensieren (Ersatzmaßnahme). Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (BNatSchG § 19 Abs. 1 und 2).

### **5.2 Grünordnerisches Konzept und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich des möglichen Eingriffs**

Ziel der Planung ist es, das Gleichgewicht des Naturhaushalts zu fördern, das Landschafts- und Ortsbild in seinem Charakter zu pflegen sowie ausreichende Freiflächen und die landschaftstypische Durchgrünung der Siedlungsgebiete zu sichern.

Das grünordnerische Entwicklungskonzept für den Geltungsbereich basiert vorrangig auf der Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und den räumlich-funktionalen Beziehungen mit angrenzenden Flächen.

Das Plangebiet wird dominiert durch den Bestand von Wiesen und Gehölzen, die in ihrer Ausprägung mit Obstbaumbeständen im unteren und als Sukzessionsgehölz im oberen Hangbereich einen hohen naturräumlichen Stellenwert besitzen. In Nachbarschaft zum baulichen Bestand werden die Freiflächen intensiver genutzt, auch sind standortfremde Gehölze vorzufinden. Die unbebauten Grundstücke sind hingegen überwiegend verwildert, im südlichen Bereich des Geltungsbereichs wurden jedoch bereits aufkommende Gehölzbestände gerodet.

Neue Gebäude würden westlich der Brunnenbergstraße in erster Linie mit Obstbäumen bestandene Wiesen in Anspruch nehmen. Östlich der Straße würden Neubauten einerseits Eingriffe in eine Grünfläche mit Nadelbäumen, andererseits in einen Hangbereich mit hohem Baumbestand erzeugen.

Folgendes grünordnerisches Konzept soll die entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt mindern und ausgleichen:

Der Hangbereich wird in einen intensiven und einen extensiven, naturnahen Gartenbereich zониert. Im westlichen Randbereich soll ein Waldsaum ausgebildet werden, in dem die standortgerechten Sukzessionsgehölze regelmäßig (alle 15 Jahre) auf den Stock gesetzt werden. Der Waldsaum ist gestuft auszubilden. In unterster Stufe ist dem Waldrand ein Kräuterstreifen vorzulagern.

Als mittlere Zone sollen vorhandene Streuobstbestände weiterentwickelt werden. Um zu gewährleisten, dass sich strukturreiche Bestände ausbilden können, soll eine zweimalige Mahd nicht vor dem 1. Juni erfolgen.

Diese extensiven Gartenzonen werden als zusammenhängende private Grünfläche festgesetzt.

Im unteren Hangbereich, wird eine Mindestbegrünung der Grundstücke festgesetzt, um die Einbindung der Gebäude in die strukturreiche Umgebung und die Gliederung der Baugrundstücke sicherzustellen.

Die moderate Festsetzung der Grundflächenzahl begrenzt darüber hinaus das Maß der baulichen Nutzung und damit die Flächeninanspruchnahme.

Um das Maß der Versiegelung möglichst gering zu halten, sollen zudem die Stellplätze und ihre Zufahrten in wasserdurchlässigem Material (Rasenfugenbeläge, wasserdurchlässiges Pflaster) ausgeführt werden.

### **5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung**

#### **5.3.1 Eingriffsbeurteilung und mindernde, kompensierende Maßnahmen**

Da durch die vorliegende Ergänzungssatzung eine Bebauung der Grundstücke und damit ein Eingriff ermöglicht wird, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung erforderlich, die im Geltungsbereich die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt bestimmt und Maßnahmen benennt, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich dieser Eingriffe führen.

Ergänzend zur verbal-argumentativen Eingriffsbeurteilung folgt anschließend eine quantitative Bilanzierung gemäß der "Richtlinie zur Anwendung bei Eingriffen in Natur und Landschaft" des Hessischen Landwirtschaftsministeriums.

Nachfolgend werden für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Brunnenbergstraße“ die zu erwartenden Eingriffe in die Güter des Naturhaushaltes beschrieben.

#### **a. Beeinträchtigung durch Flächeninanspruchnahme / Lebensraumverlust**

##### ***Eingriff***

Die Flächeninanspruchnahme bezeichnet eine Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen. Durch die Errichtung von Gebäuden sowie Stellplätzen und Zufahrten werden siedlungstypische Lebensräume wie Wiesen und Einzelbäume in Anspruch genommen, die als Lebensraum, als Kapazitäten für Stoff- und Energiekreisläufe sowie als Filter-, Speicher- und Pufferkapazitäten von Bedeutung sind. Die durch Überbauung und Versiegelung verursachten Veränderungen sind unumkehrbar.

Die Inanspruchnahme von Streuobstwiesen bedeuten den Verlust eines wertvollen Kultur- und Landschaftstyps in einer mehr und mehr von Forstwirtschaft dominierten Landschaft. Teilweise sind die Obstbaumbestände mangels Pflege und sachgerechten Zuschnitts jedoch bereits verwildert und besitzen nicht mehr vollständig ihre positive Funktion für den Naturhaushalt.

##### ***Eingriffsminderung und Kompensationsmaßnahmen:***

Flächeninanspruchnahmen sind in der Regel dauerhaft. Die hiermit verbundenen Eingriffe sowie Beeinträchtigungen in Anspruch genommener Lebensräume können grundsätzlich durch eine Minimierung der Bodenversiegelung bzw. eine Aufwertung des Vegetationsbestandes kompensiert werden. Auf diese Weise ist ein Erhalt der Funktionen des Naturhaushaltes möglich.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung werden folgende Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Anlage eines Waldsaumes (Maßnahme A)
- Anlage / Weiterentwicklung einer Streuobstwiese (Maßnahme B)
- Mindestbegründung (struktureiche) der privaten Grundstücke (Maßnahme C)
- Verwendung wasserdurchlässiger Pflasterbeläge (Maßnahme D)
- Beschränkung der GRZ

### **Beurteilung**

Die Maßnahmen stellen sicher, dass die durch Versiegelung hervorgerufene Lebensraumverluste gemindert und teilweise ausgeglichen werden. Die Festsetzung eines strukturierten Waldrandes und einer Streuobstwiese sowie die Vorgaben zur Mindestbegrünung der bebaubaren Grundstücke bieten die Grundlage, wertvollen Lebensraum für Tiere zu schaffen.

Ein vollständiger Ausgleich ist jedoch aufgrund der vormals nur untergeordneten intensiven Nutzung und Bebauung nicht leistbar.

### **b. Bodenfunktion**

#### **Eingriff**

Überbauung und Flächenversiegelung verursachen einen teilweisen bzw. vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Die damit verbundenen Veränderungen der Stoffkreisläufe im Boden sind noch nicht vollständig erforscht. Wichtigste derzeit bekannte Auswirkungen sind:

- Verlust von Versickerungsflächen für die Grundwasserregeneration
  - Verlust an Filter- und Rückhaltekapazitäten für Oberflächenwasser
  - Verlust von Vegetationsstandorten für Biotop und klimaaktive Flächen
  - Verstärkte Flächenerwärmung und Wärmespeicherung durch Versiegelung
- Im Geltungsbereich werden die Bodenfunktionen vorwiegend durch die Überbauung bzw. Befestigung bislang unversiegelter Flächen beeinträchtigt.

#### **Eingriffsminderung und Kompensationsmaßnahmen**

Ziel ist es, den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Die Bodenfunktionen können weitgehend erhalten bleiben, sofern eine Überbauung auf bereits versiegelter Fläche erfolgt und Nebenflächen entsprechend ihrer Nutzungsintensität mit wasserdurchlässigen Belägen teilversiegelt werden. Oberboden ist vor Verdichtung zu schützen, sachgerecht abzutragen sowie ordnungsgemäß zu lagern und vor Verunreinigungen zu schützen.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung werden folgende Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Pflasterbeläge (Maßnahme D)
- Beschränkung der GRZ

#### **Beurteilung**

Die Maßnahmen bewirken, dass die Beeinträchtigungen die durch die Versiegelung auf die Bodenfunktion hervorgerufen werden, gemindert werden.

Zwar liegen im Geltungsbereich keine besonders wertvollen Böden vor, aufgrund der Neuversiegelung ist ein Ausgleich im Plangebiet jedoch nicht möglich.

### **c. Wasserhaushalt**

#### ***Eingriff***

Die weitere Flächenversiegelung im Plangebiet bewirkt eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und führt somit zu einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes. Durch Beseitigung von Vegetationsbeständen findet ein schnellerer Niederschlagsabfluss statt, der die Oberflächengewässer belastet.

#### ***Eingriffsminderung und Kompensationsmaßnahmen***

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

- Verwendung wasserdurchlässiger Pflasterbeläge (Maßnahme D)
- Beschränkung der GRZ

#### ***Beurteilung***

Die Böden besitzen in Hanglage keine große Leistungsfähigkeit zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das Ausmaß der Flächeninanspruchnahme wird darüber hinaus begrenzt. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Pflasterbeläge auf weniger intensiv genutzten Verkehrsflächen kann darüber hinaus der Versickerungskoeffizient erhöht werden. Somit steigt auch die Grundwasserneubildungsrate.

Der Eingriff führt daher zu keinen erheblichen Konflikten.

### **d. Klima und Luftqualität**

Ausmaß und Gestaltung der versiegelten Flächen und der Bebauung beeinflussen das Mikro- und Mesoklima im Geltungsbereich und in dessen unmittelbarer Nähe. Farbe und Vegetationsanteil versiegelter Flächen beeinflussen die Temperatur und den Feuchtegehalt der umgebenden Luftmassen. Mit zunehmender Baumasse steigt die Wärmespeicherkapazität im Siedlungskörper und trägt zur Ausbildung einer örtlichen Wärmeinsel bei.

#### ***Eingriffsminderung und Kompensationsmaßnahmen***

Um die Beeinträchtigung des Klimapotenzials gering zu halten, ist durch bauliche Maßnahmen der Emissionsausstoß der Gebäude zu verringern. Ist innerhalb des Geltungsbereiches ein ausreichendes Grünvolumen vorhanden, trägt dieses zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung werden folgende Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Pflanzgebote Anlage Waldrand und Streuobstwiese (Maßnahmen A und B)
- Mindestbegrünung der Baugrundstücke (Maßnahme C)
- Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen (Festsetzung 6.6)
- Verwendung wasserdurchlässiger Pflasterbeläge (Maßnahme D)
- Begrenzung der GRZ

### **Beurteilung**

Durch die Festsetzungen zur Bepflanzung der Freiflächen mit Gehölzen und der Verwendung von wasserdurchlässigen Pflasterbelägen auf Stellplätzen wird innerhalb des Geltungsbereiches die Schaffung eines klimaaktiven Grünvolumens sichergestellt, so dass negative Auswirkungen auf das Mikro- und Makroklima minimiert werden können. Zusätzlich kann im Rahmen der Vorhabensbeurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB sichergestellt werden, dass Gebäude als einzelstehende Häuser errichtet werden und somit eine Barrierewirkung auf hangabwärtsgerichtete Luftströme ausgeschlossen wird.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebiets sowie der kleinklimatisch wirksamen Festsetzungen sind die Eingriffe ohne hohes Konfliktpotenzial verbunden.

### **e. Orts- und Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Schönau. Er liegt im von Gehölzbeständen umgebenden Hangbereich. In Tallage befindet sich ein Gewerbegebiet.

Der Geltungsbereich besitzt bereits eine bauliche Vorprägung. Bei Errichtung weiterer Gebäude findet eine Ergänzung des Bestandes statt, die das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt, sofern sich die Baukörper bezüglich Art und Maß in den Bestand einfügen. Eine Ergänzung und Strukturierung des Grünbestandes wertet das Landschafts- und Ortsbild auf.

### **Eingriffsminderung und Kompensationsmaßnahmen**

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung werden folgende Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Anlegen eines Waldrandes (Maßnahme A)
- Anlegen einer Streuobstwiese (Maßnahme B)
- Mindestbegrünung der Grundstücke (Maßnahme C)

### **Beurteilung**

Durch die Festsetzungen zur großräumigen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wird sichergestellt, dass die Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild im Nahbereich minimiert werden. Zusätzlich kann im Rahmen der Vorhabensbeurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB sichergestellt werden, dass Gebäude entsprechend der vorhandenen Bebauung als einzelstehende sowie maximal zweigeschossige Häuser errichtet werden.

Auch auf die Fernwirkung hat die Neubebauung untergeordnete Bedeutung. Zum einen ist die Einsehbarkeit durch die Vegetation nur begrenzt. Zum anderen dominiert in Tallage das Gewerbegebiet „Unteres Tal“ das Orts- und Landschaftsbild.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbild sind infolge einer Bebauung daher nicht zu erwarten.

### 5.3.2 Tabellarische Eingriffsbewertung

Zur Veranschaulichung und quantitativer Erfassung der beschriebenen Eingriffs- und Ausgleichssituation im Geltungsbereich wird im Folgenden eine Bilanzierung nach Biotoptypen nach dem hessischen Modell der "Ausgleichsabgabenverordnung" (AAV) vom 09.02.1995 durchgeführt.

Grundlage für die Ermittlung zu erwartender Beeinträchtigungen ist die Wertigkeit des Bestandes im Geltungsbereich, die durch die Art und Größe der Flächennutzung bestimmt wird. Auf der Grundlage wissenschaftlicher Erkenntnisse wurden in der AAV verschiedenen Flächennutzungen Wertpunkte je qm zugeordnet. Diese Wertpunkte werden mit der Größe der entsprechenden Nutzung multipliziert. Die Summe aller Wertpunkte gibt den Biotopwert des Bestandes an und wird dem erwarteten Biotopwert der Planung gegenübergestellt. Sämtliche Eingriffe gelten als kompensiert, wenn sich die Wertpunkte von Bestand und Planung entsprechen.

Die AAV wird in Hessen in der Regel zur Bewertung von Einzelgrundstücken bei Bauanträgen herangezogen. Da es sich beim vorliegenden Satzung um einen überschaubaren Bereich handelt, auf dem die einzelnen Flächennutzungen quantitativ und qualitativ gut feststellbar sind, wurde auf diese objektive Bewertungsgrundlage zurückgegriffen. Die Flächen der Bestandskartierung (Zustand Herbst 2004) dienen als Grundlage für die Ermittlung des Biotopwertes.



Biotop-/Nutzungstypen Wert / m <sup>2</sup>	Bestand		Planung	
	Größe	Wertigkeit	Größe	Wertigkeit
Überbaute Fläche Dachfläche nicht begrünt Typ 10.710 = 3/ m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>	1.242	2.167 m <sup>2</sup>	6.501
Versiegelte Flächen Typ 10.510 = 3/ m <sup>2</sup>	864 m <sup>2</sup>	2.592	1.322 m <sup>2</sup>	3.966
Unbefestigte Flächen Typ 10.530 = 6/ m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	324	1.084 m <sup>2</sup>	6.504
Nutz- und Ziergärten Typ 11.211 = 14/ m <sup>2</sup>	1.405 m <sup>2</sup>	19.670	-	-
Intensive genutzte Wiesen Typ 06.910 = 21/ m <sup>2</sup>	2.924 m <sup>2</sup>	61.404	-	-
Strukturreiche Hausgärten - Planung Typ 11.222 = 14/ m <sup>2</sup>	-	-	4.013 m <sup>2</sup>	56.182
Schlagfluren Typ 01.152 = 32/ m <sup>2</sup>	1.315 m <sup>2</sup>	42.080	-	-
Sukzession am Wald Typ 01.152 = 32/ m <sup>2</sup>	3.008 m <sup>2</sup>	96.256	-	-
Entwickelter Waldrand (als Neuanlage Abzug von 10 Wertpunkten) Typ 01.152 = 49/ m <sup>2</sup>	-	-	3.005 m <sup>2</sup>	147.245
Streuobstwiesen Typ 03.110 = 32/ m <sup>2</sup>	4.551 m <sup>2</sup>	145.632	1.300 m <sup>2</sup>	41.600
Streuobstwiesen - Neuanlage Typ 03.112 = 31/ m <sup>2</sup>	-	-	2.110 m <sup>2</sup>	65.410
Bahnböschung mit Großbaumbestand Typ 11.231 = 38/ m <sup>2</sup>	954 m <sup>2</sup>	36.252	376 m <sup>2</sup>	14.288
Heckenpflanzung Typ 02.400 = 27/ m <sup>2</sup>			112 m <sup>2</sup>	3.024
<b>Gebietsinterne Bilanz</b>	<b>15.489 m<sup>2</sup></b>	<b>405.452</b>	<b>15.489 m<sup>2</sup></b>	<b>344.720</b>
<b>Interne Kompensation</b>	<b>Defizit 60.732 (d.h. zu 85% kompensiert)</b>			

Abb. 5: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach Biotopwertigkeiten

Die ökologische Bestandssituation erfährt durch den Eingriff im Geltungsbereich unter Beachtung sämtlicher grünordnerischen Festsetzungen und interner Maßnahmen eine Wertminderung von **405.452** auf **344.720** Wertpunkte. Der Eingriff kann somit im Geltungsbereich nur zu einem Anteil von 85% ausgeglichen werden.



#### 5.4 Fazit

Die Eingriffs-/Ausgleichbetrachtung kommt sowohl aufgrund der qualitativen wie auch der quantitativen Bilanzierung zu dem Ergebnis, dass in dem naturräumlich weitgehend intakten und hochwertigen Grünstrukturen die Eingriffe aufgrund von Neuversiegelungsmaßnahmen im Plangebiet kaum auszugleichen sind. Lediglich für das Orts- und Landschaftsbild sind keine nennenswerten Eingriffe zu erwarten.

Ein vollständiger Ausgleich des durch die Bebauung zu erwartenden Einriffs in den Naturhaushalt ist jedoch im Geltungsbereich nicht zu leisten.

Die geplanten Maßnahmen enthalten aus ökologischer Sicht allerdings Potenziale, dem Plangebiet auf absehbare Zeit eine hohe Gesamtleistungsfähigkeit zurückzugeben.

Der verbleibende Verlust der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im Plangebiet könnte aufgrund der Gegebenheiten des Natur- und Landschaftsraumes beispielsweise durch Rodung von Forst-Monokulturflächen zur (Wieder-)Herstellung von wertvollem Offenland kompensiert werden. Dabei entspricht der erforderliche Kompensationsumfang der Umwandlung von 3037 m<sup>2</sup> Fichtenbestand in extensiv genutzte Frischwiesen oder von 6073 m<sup>2</sup> intensiv genutzter Weidefläche in Streuobstwiesen.

Die Stadt Schönau ist sich bewusst, dass externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich wären. Sie steht aber vor dem Problem, dass es in einem vergleichsweise gut strukturierten und naturnahen Landschaftsraum grundsätzlich schwierig ist, ausreichend aufwertbare Flächen zu finden. Da die Gemeinde in der erforderlichen Größe keine geeigneten Flächen besitzt und trotz Bemühens bislang auch keine (kleineren) Maßnahmenflächen zu finden waren, ist abzuwägen, ob bei den noch vorhandenen Qualitäten des umgebenden Naturraumes (derzeit) 85% Kompensation nicht ausreichend sind, um der Möglichkeit, im Siedlungsbestand Baugrundstücke zu schaffen, zuzustimmen.

Bei einer Abwägungsentscheidung der Gemeinde ist darüber hinaus zu bedenken, dass durch die Ausweisung von Baugrundstücken im Siedlungsbestand ein schonender Umgang mit Grund und Boden verfolgt wird. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf das Landschaftsbild, indem einer weiteren Zersiedelung entgegengetreten wird. Darüber hinaus wird durch die vorhandene Erschließung ein weiterer Neubau von Verkehrswegen und somit eine zusätzliche Versiegelung von Flächen vermieden. Diese positive ökologische Wirkung, die der § 1a BauGB an erster Stelle fordert, kann jedoch nicht quantitativ bilanziert werden.

## 6.0 Flächenbilanz

Bauflächen MI	7.264 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	6.415 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	488 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.322 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>15.489 m<sup>2</sup></b>

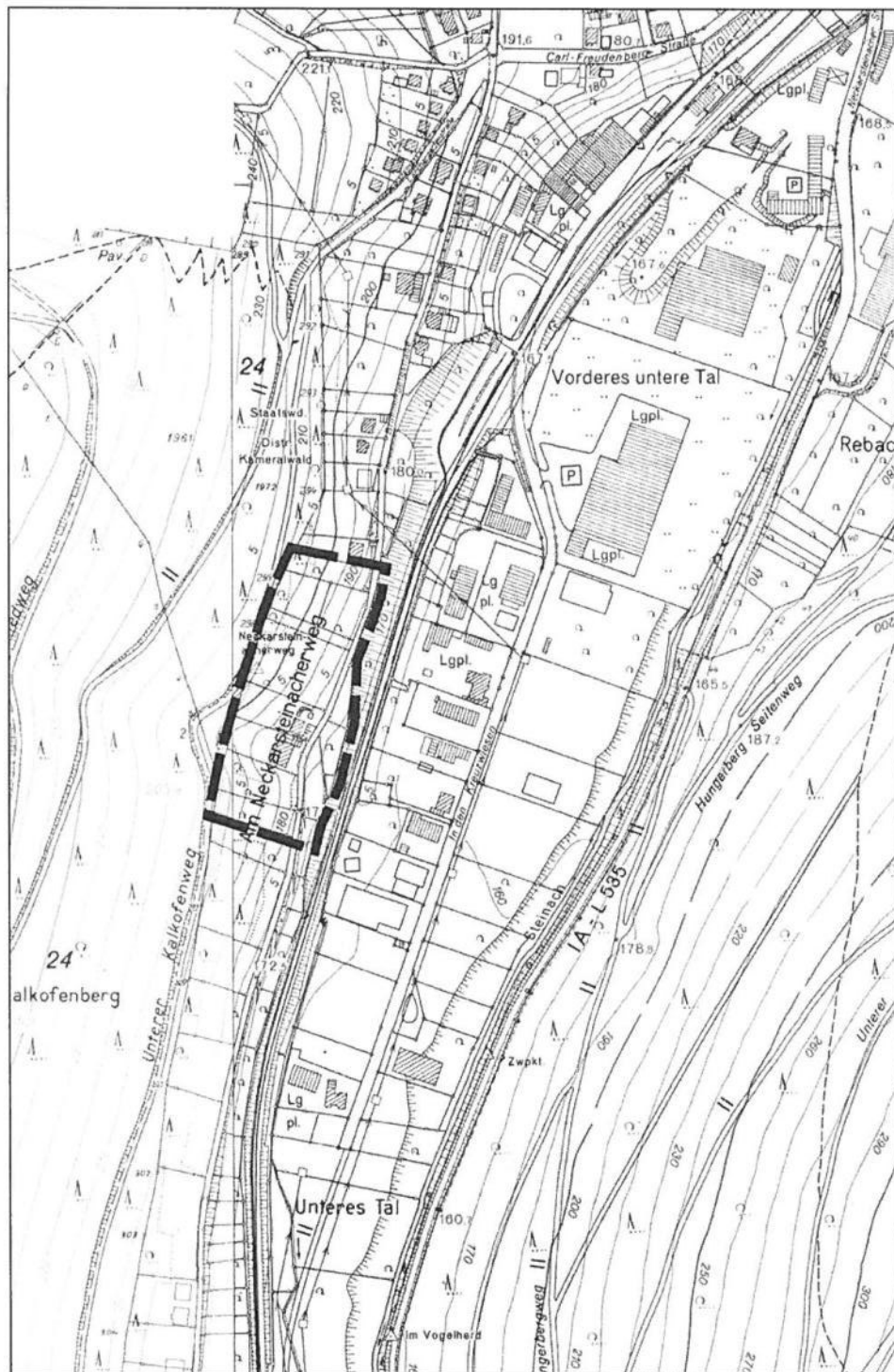


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs