

STADT NASTÄTTEN VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

Begründung zum Bebauungsplan „Hasenläufer“

Schlussfassung
nach Satzungsbeschluss
gemäß § 10 Baugesetzbuch

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
STADT NASTÄTTEN

Stand: 31. März 2017
Projekt-Nr: 12 023

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANFASSUNG, DIE GEGENSTAND DER ERFOLGTEN ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄß § 4A (3) BAUGB WAR:	5
1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	7
2	BESTANDSSITUATION	10
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	12
4	PLANINHALTE	16
4.1	Erschließung	17
4.2	Art der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten	18
4.3	Maß der baulichen Nutzung	19
4.4	Bauweise	21
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	21
4.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
4.7	Immissionsschutz	23
4.8	Landschaftsplanung	23
4.9	Ver- und Entsorgung	24
4.10	Altlasten	26
4.11	Bodenordnung	26
4.12	Weitere Hinweise	26
5	LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE	27
5.1	Gesetzliche Vorgaben	27
5.2	Bestandssituation	27
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	29
5.4	Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	32
5.5	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	33
5.6	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	36
5.7	Informationen zu Kompensationsflächen für die Datenübernahme in das EDV-System KomOn	44



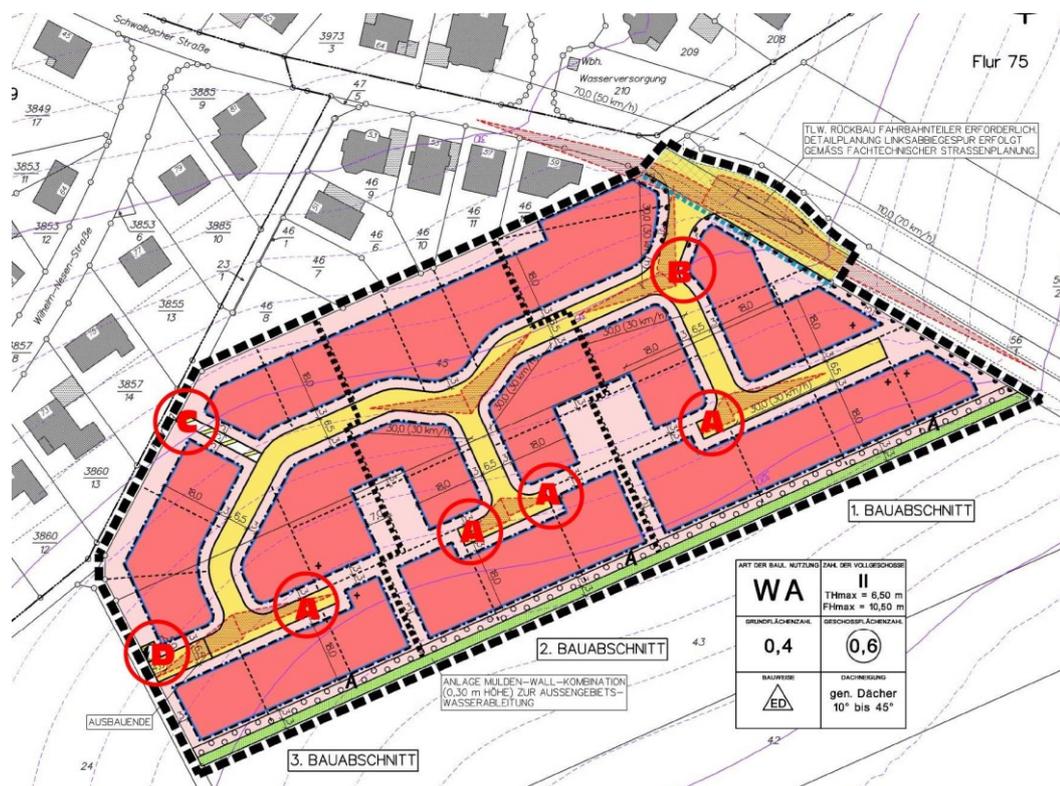
5.8	Zuordnung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen	45
II	UMWELTBERICHT	47
1	EINLEITUNG	47
2	ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	47
3	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	47
4	KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE	49
5	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN	49
5.1	Naturräumliche Gliederung	49
5.2	Lage und Relief	50
5.3	Geologie und Böden	50
5.4	Wasserhaushalt	50
5.5	Klima	50
5.6	Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)	50
5.7	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	51
5.8	Landschaftsbild und Erholung	52
6	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	52
6.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	52
6.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten	53
6.3	Schutzgebiete	53
7	ENTWICKLUNGSPROGNOSE	54
7.1	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Plan-Vorhabens (Status-quo-Prognose)	54
7.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Plan- Vorhabens	54
8	ALTERNATIVENPRÜFUNG	54
9	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN	55

9.1	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	55
9.2	Schutzgut Fauna und Flora	55
9.3	Schutzgut Biodiversität	56
9.4	Schutzgut Boden	56
9.5	Schutzgut Wasser	57
9.6	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	58
9.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte	58
9.8	Schutzgut Landschaft und Erholung	58
9.9	Wechselwirkungen	59
9.10	Summationswirkungen	59
10	AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE	59
11	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG	60
12	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN	60
13	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	61
14	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	62
15	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	62

0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANFASSUNG, DIE GEGENSTAND DER ERFOLGTEN ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄß § 4A (3) BAUGB WAR:

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss am 15. Dez. 2014 hat sich der Stadtrat dazu entschieden, die Plankonzeption in wenigen Teilbereichen zu ändern.

- **Änderungsbereich A:** Aufgrund von Ergebnissen aus der konkretisierten Erschließungsplanung soll die Breite der kleinen Stichstraßen ebenfalls mit 6,5 m Breite dimensioniert werden. Dies betrifft die kurzen Stichenden im Süden Plangebietes mit Ausnahme des etwas längeren Stichstraßenendes im Südosten. Dies war bereits zuvor mit einer Breite 6,5 m festgesetzt. Die bisher mit einer Breite von 5,5 m festgesetzten Stichstraßenenden sollen nunmehr einheitlich auf 6,5 m verbreitert werden. Die angrenzenden Grundstücke mit ihren Baugrenzen werden geringfügig in ihren Abgrenzungen angepasst. Es wird hierbei der Entwurf der Teilungsvermessung bereits berücksichtigt.
- **Änderungsbereich B:** Bei der Einmündungssituation der östlichen Planstraße in die West-Ost-verlaufende Erschließungsstraße soll auf die Krümmung am östlichen Straßenrand verzichtet werden. Die Straßenverkehrsfläche wird angepasst und in der Folge auch die Abgrenzung des angrenzenden Baugrundstücks mit der Baugrenze.



- **Änderungsbereich C:** Der Fußweg im Nordwesten wird am Ende auf der nordöstlichen Seite aufgeweitet und damit die Konzeption aus der Teilungsvermessung berücksichtigt.
- **Änderungsbereich D:** Die geplante und im BP-Entwurf festgesetzte Versorgungsfläche für die Anlage einer Transformatorenstation wird auf das Grundstück südlich der Erschließungsstraße verlagert, um die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu verbessern.

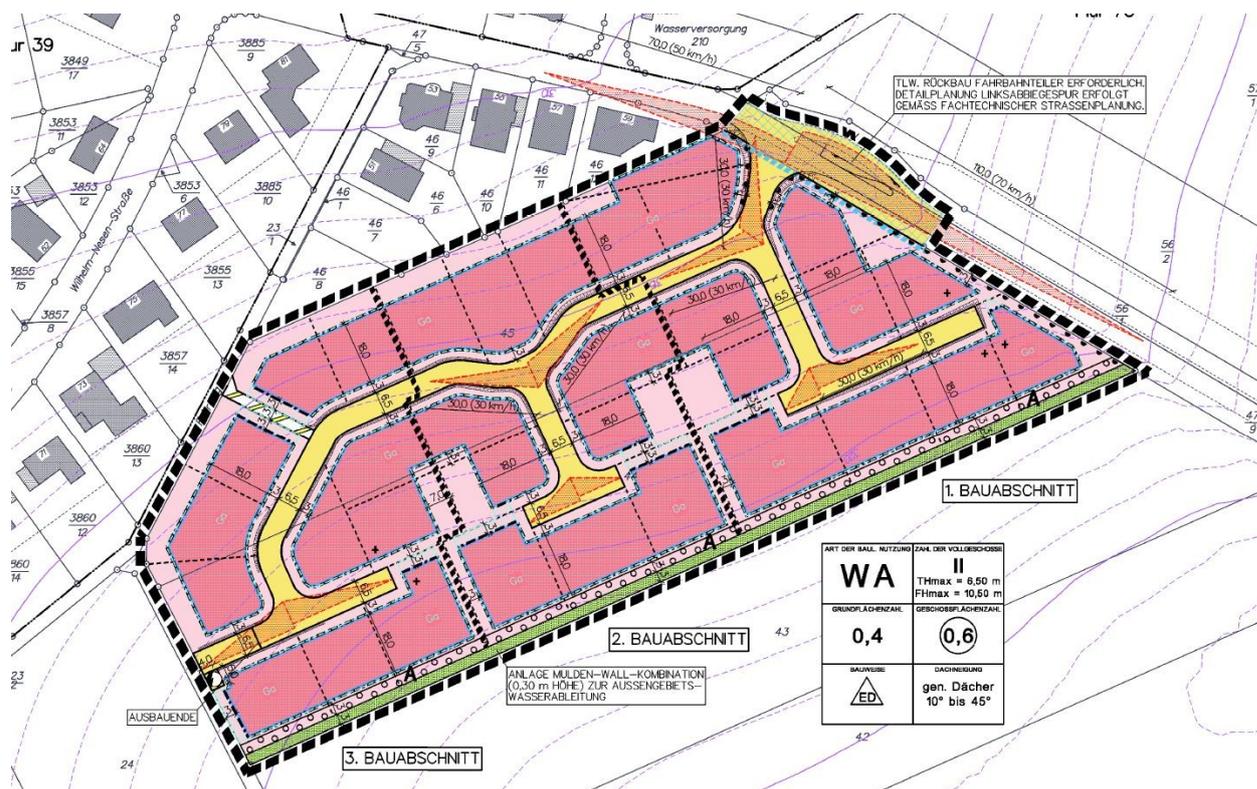


Abb: Planzeichnung des geänderten Bebauungsplanentwurfs für das erneute Beteiligungsverfahren (unmaßstäblich verkleinert)

Die Planunterlagen wurden entsprechend der dargestellten inhaltlichen Änderungen überarbeitet. Dabei werden bei der Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung die geringen Flächenverschiebungen zwischen den Anteilen Verkehrsfläche und Wohnbaugrundstück berücksichtigt. Im Endergebnis ergibt sich aus den vorgesehenen Plananpassungen kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf. Es besteht zwar ein geringes rechnerisches Ausgleichsdefizit von 24 m², dieses kann jedoch im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden. Im Rahmen der Abwägung werden die in der Planung beinhalteten internen und externen Kompensationsflächen als ausreichend erachtet.

Durch die Verschiebungen der Anteile von Verkehrsflächen und Nettobaulandflächen (ca. 205 m²) hat dies nicht nur Auswirkungen auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sondern auch auf die Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan. Das Verhältnis des Eingriffs durch öffentliche Maßnahmen und private Eingriffe durch die Grundstücksbebauung ändert sich geringfügig um wenige Prozentwerte. So erhöht sich der Eingriff durch öffentliche Baumaßnahmen (Straßen- und Wegebau) von

31. März 2017

26,7 % auf 28,0 %. Der private Eingriff reduziert sich von 73,3 % auf 72,0 %). Die Zuordnungsfestsetzung wurde diesbezüglich entsprechend angepasst.

Da die vorgesehenen Planänderungen nach erfolgtem Satzungsbeschluss vorgenommen werden, ist nach zunächst erfolgter Aufhebung des Satzungsbeschlusses der Bebauungsplanentwurf gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen. **Es wurde nach § 4a (3) BauGB bestimmt, dass „Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden können.“**

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Stadtrat Nastätten hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hasenläufer“ entschlossen, um den kurz- und mittelfristigen Wohnbauflächenbedarf zu decken. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Nastätten und hat eine Größe von ca. 2,45 ha.

Durch die geplante Bauleitplanung sollen am Südrand der Stadt Nastätten ca. 32 Baugrundstücke in mehreren Bauabschnitten (voraussichtlich 3 Bauabschnitte) geschaffen werden.

In der Stadt Nastätten ist ein entsprechender Bedarf gegeben. Für diesen Standortbereich liegen bereits etwa 20 konkrete Bauabsichten vor, was die starke Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Nastätten zum Ausdruck bringt. Darüber hinaus sieht die Stadt die Entwicklung des Wohngebietes zur Sicherung der sozialen Infrastruktur vor. Für den Standortbereich spricht insbesondere die räumliche Nähe zum Schulzentrum mit Sportanlagen sowie zum Kindergarten.

Das gesamte Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt werden. Darüber hinaus werden auch die Aspekte der Erschließung der Bauplätze und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und geregelt.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

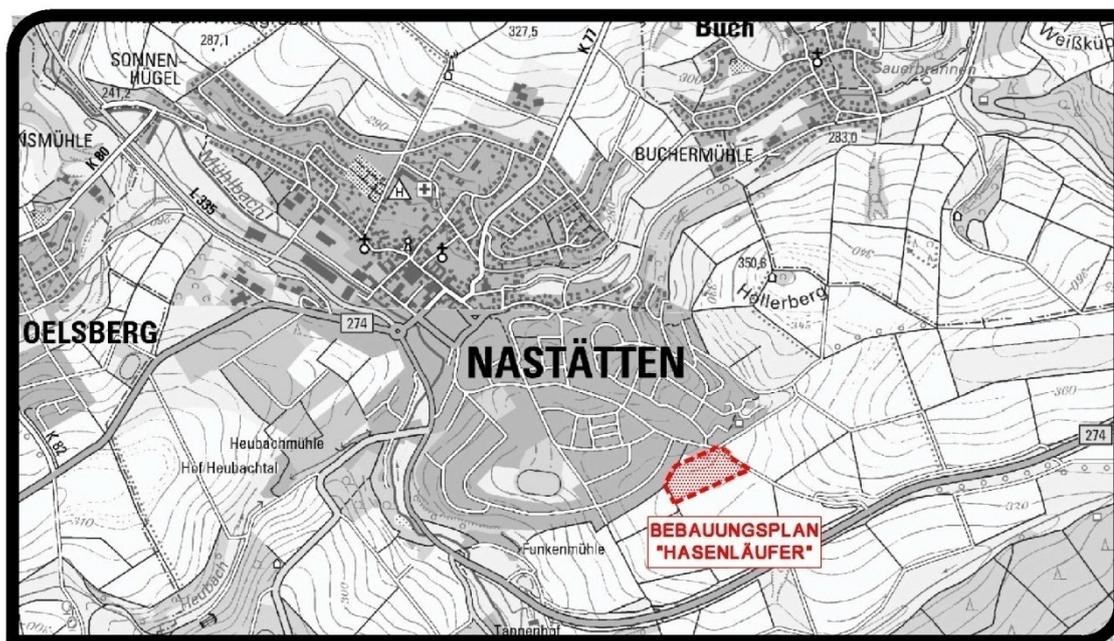


Abb: Topographische Übersichtskarte: Lage des Plangebietes

In Vorwegnahme der Ausführungen weiter unten im Kapitel 3, Abschnitt „Flächennutzungsplan“ ist festzustellen, dass hinsichtlich der vorgesehenen Neuausweisung von ca. 2,4 ha Wohnbaufläche am südlichen Stadtrand eine positive landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises vorliegt. Es wird auf die positive landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung mit Datum vom 6. Mai 2013 verwiesen. Damit ist aus Sicht der übergeordneten Bauleitplanung bereits eine grundsätzlich positive Entscheidung für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde an dieser Stelle gefasst worden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt gleichzeitig eine Wohnbauflächenrücknahme am nördlichen Stadtrand.

Gemäß dem am 20.09.2013 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts ist die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken. Das Gesetz zielt u.a. auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ab. Im Baugesetzbuch wird deshalb geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. § 1a (2) BauGB enthält jedoch keine „Baulandsperr“ in dem Sinne, dass eine Weiterentwicklung nicht oder nur noch dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind. Die tatsächlichen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde müssen in der Abwägung Berücksichtigung finden. Entscheidungen über die Nutzung von Flächen, die nicht der Innenentwicklung zuzurechnen sind obliegen den Ergebnissen des Abwägungsprozesses. Die Option der Weiterentwicklung der Siedlungsräume wird durch das Gesetz uneingeschränkt offengehalten.

Eine Auswertung der Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten vom Mai 2014 zu Flächenpotenzialen der Innenentwicklung in der Stadt Nastätten lässt folgende Rückschlüsse und Bewertungen zu:

Die Stadt Nastätten verfügt, verteilt über das vollständige städtische Siedlungsgebiet, über eine in absoluten Zahlen relativ große Zahl an einzelnen Baulücken (ca. 70). Allerdings handelt es sich hierbei um private Grundstücke, die nicht ohne Weiteres dem Baulandmarkt zur Verfügung stehen.

31. März 2017

Dies ist zum Einen dadurch begründet, dass den Grundstückseigentümern teils gar nicht bewusst ist, dass aufgrund der Flächengröße hier ein Bauplatzpotenzial besteht, da die Fläche oftmals als kleinerer oder größerer privater Garten mitgenutzt wird und entsprechend auch gar nicht veräußert werden soll, zum Anderen liegen verschiedenste Gründe vor, weshalb diese Baulückenpotenziale noch nicht veräußert wurden oder veräußerbar sind. Als Gründe hierzu sind vorrangig zu nennen eine mitunter stark bewegte topographische Situation für das potentielle Baugrundstück, somit erhöhte Erschließungskosten privater Natur auf dem Baugrundstück oder aber auch erhöhte Verkaufspreise, die seitens der Grundstückseigentümer angesetzt sind. Fakt ist, dass diese Baulücken entweder nicht dem Markt zur Verfügung stehen oder aber zumeist seit sehr vielen Jahren, wenn nicht Jahrzehnten, am Markt nicht veräußert werden konnten.

Bestehende innerörtliche Brachflächen bzw. Freiflächen, z.B. im Bereich der Schulstraße, sind topographisch schwierig und teils nicht erschlossen bzw. nur mit einem stark erhöhten Aufwand erschließbar.

Die größten zusammenhängenden Baugrundstücke, die dem Baulandmarkt zur Verfügung stehen, sind diejenigen im Bebauungsplangebiet „Weiberdell“ am nordöstlichen Stadtrand Richtung Buch gelegen. Es liegen hier planerisch noch 25 Baugrundstücke auf Privatfläche und 5 Baugrundstücke der Gemeinde vor, allerdings sind nicht alle Baugrundstücke, die sich aus der bisherigen Baulandumlegung ergeben haben, derzeit auch erschlossen. Tatsächlich liegen 18 voll erschlossene Baugrundstücke in Privathand vor. Die 5 Baugrundstücke auf Gemeindefläche liegen in einem noch nicht erschlossenen Bauabschnitt am Südrand des Gebietes. Die Baugrundstücke stehen daher faktisch so nicht zur Verfügung. Zum Baugebiet „Weiberdell“ ist aufgrund der seinerzeit erforderlichen Baulandumlegung und der Entstehung von überwiegend privaten Baugrundstücken und der topographischen Situation die Mobilität am Baulandmarkt schwierig. Daher ist die Grundstücksveräußerung und Bebauung der Grundstücke bislang nur schleppend verlaufen. Auch das innere Erschließungssystem mit teils von allen Seiten eingeschlossenen Baugrundstücken führte zu Nachteilen in der Vermarktung des Baugebietes.

Vergleicht man hierzu die aktuell vorliegenden 20 konkret bekundeten Bauinteressen, die bei der Stadt Nastätten vermerkt sind, für das geplante Baugebiet „Hasenläufer“, so wird deutlich, dass durchaus eine hohe Nachfrage nach günstig zugeschnittenen und topographisch einfacher zu erschließenden Baugrundstücken in der Stadt Nastätten besteht.

Der spezielle Käuferwunsch und die damit bestehende Nachfrage kann nicht allein und vor allem kurzfristig mit den ansonsten zur Verfügung stehenden einzelnen Baulücken oder kleineren inneren Freiflächenbereichen, die in Privathand liegen, befriedigt werden.

Unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Nastätten mit ihrem Bedeutungsüberschuss auch für das Umland wird es daher seitens der Stadt Nastätten als erforderlich und begründet angesehen, eine Außenentwicklung im vorgesehenen Standortbereich „Hasenläufer“ vorzusehen. Unter Berücksichtigung der im Nachhinein im Rahmen einer Baulandumlegung als ungünstig zu bewertenden Gebietsrealisierung „Weiberdell“, soll für das Baugebiet „Hasenläufer“ zuvor ein Flächenerwerb erfolgen, so dass die entstehenden Baugrundstücke in Gemeindehand liegen und entsprechend als gemeindeeigene Grundstücke vermarktet werden können.

In Bezug auf § 1 a (2) BauGB 2013 wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes in der Stadt Nastätten von der Stadt Nastätten als erforderlich erachtet und daher vorgesehen.



2 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Nastätten. Das ca. 2,45 ha große Plangebiet wird im Norden bzw. Nordosten von der Schwalbacher Straße, die aus südöstlicher Richtung kommend in die Stadtmitte führt, begrenzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich im direkten Anschluss Ziergärten von insgesamt fünf bebauten Grundstücken mit Gebäuden. Südlich davon befindet sich eine Grünlandbrache mit Gehölzjungwuchs. Angrenzend daran verläuft ein befestigter Feldweg, der auf Höhe der Gebäude gepflastert ist. Dieser entwickelt sich in südlicher Richtung auf Höhe der Grünlandbrache hin zu einem unbefestigten Wiesenweg. Dieser Wiesenweg grenzt das Plangebiet in südwestlicher Richtung ein. Ziergärten mit Gebäuden befinden sich zudem angrenzend an den Wiesenweg in nordwestlicher Richtung.



Abb: Luftbild des Plangebietes mit überlagertem Kataster (Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz)

Die Flächen des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt; die Nutzung ist Ackerbau. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Mai 2012 wurde auf der Ackerfläche Raps (*Brassica napus*) angebaut. Innerhalb dieser Flächen findet man zwei alte Streuobstbäume (*Malus spec.*). Die unge-

31. März 2017

fähre Lage der Bäume ist im Biotop- und Nutzungstypenplan dargestellt. Eine genaue Einmessung der Standorte erfolgte jedoch nicht.

Südlich, wie auch westlich, grenzt das Plangebiet in direktem Anschluss an weitere Ackerflächen an. Auf der im nordöstlichen Bereich angrenzenden Schwalbacher Straße befindet sich ein Pflanzbeet mit zwei Einzelbäumen (Eberesche [*Sorbus aucuparia*]). Östlich des Pflanzbeetes befindet sich ein geschotterter Fußweg, der parallel der Schwalbacher Straße folgt. Dieser endet auf einem asphaltierten Fahrweg, kurz vor dem Ortseingang Nastätten.

Auf einer Grünfläche zwischen Fußweg und Fahrweg befindet sich ein eingezäuntes Regenrückhaltebecken. Nördlich davon und im direkten Anschluss befinden sich zwei alte Einzelbäume (Apfelbaum [*Malus domestica*]). Nordwestlich des Regenrückhaltebeckens befinden sich Gebäude mit Ziergärten. Das südlich gelegene Grundstück wird durch eine Thujaheckenpflanzung abgegrenzt. Im Anschluss daran befindet sich eine brachgefallene Grünfläche, die abgezaunt ist. Südlich hiervon befindet sich eine Grünfläche mit Siedlungsgehölz. Gehölzdominierende Arten sind Traubeneiche (*Prunus padus*), Hasel (*Corylus avellana*) und Holzapfel (*Malus sylvestris*). Nordwestlich gelegen, angrenzend an die Grünfläche mit dem Siedlungsgehölz befindet sich das Wasserwerk von Nastätten.



Abb: Blick in das Plangebiet aus östlicher Richtung

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Die Stadt Nastätten ist mit ca. 4.200 Einwohnern die größte Stadt im rheinland-pfälzischen Teil des Taunus-Mittelgebirges. Nastätten liegt im westlichen Hintertaunus im Tal des Mühlbachs in einer Höhenlage von ca. 280 m ü. NN.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm IV erfüllt die Stadt Nastätten die Funktionen eines Mittelzentrums. Die Mittelzentren Nastätten, St. Goar und St. Goarshausen bilden ein kooperierendes Zentrum im Mittelbereich St. Goar/ St. Goarshausen. Die Bundesstraße B 274 verbindet St. Goarshausen und Nastätten miteinander und durchquert als überregional bedeutende Straßenverbindung die Verbandsgemeinde von West nach Ost.

Die Stadt Nastätten hat sich aufgrund der zentralen Lage zu einem Versorgungszentrum für den südlichen Rhein-Lahn-Kreis und die angrenzenden hessischen Gemeinden entwickelt. Nastätten bildet eine Hauptentwicklungssachse der Verbandsgemeinde Nastätten.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Die Stadt Nastätten ist im Regionalen Raumordnungsplan von 2006 noch als Grundzentrum im Grundnetz kategorisiert. In der Plankarte des Regionalen Raumordnungsplans ist die Ortslage von Nastätten ausgezeichnet.

Die Fläche des Plangebietes wird nicht als Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. Andere Ausweisungen wie z. B. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind nicht verzeichnet. Insgesamt werden für die Flächen des Plangebietes keine näheren Aussagen getroffen. Südöstlich des Plangebietes ist ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die vorliegende Bauleitplanung und die geplante wohnbauliche Entwicklung sind folglich keine Zielkonflikte mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans gegeben.

Gemäß den Vorgaben des RROP sollen die ländlichen Räume bei ihrer weiteren Entwicklung ihre spezifischen Besonderheiten und Vorzüge nutzen. Schwerpunkt der weiteren siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung sowie der örtlichen Infrastruktureinrichtungen sollen die zentralen Orte entsprechend der jeweiligen Hierarchie sein. In diesen Räumen soll die Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen allgemein gesichert bzw. allgemein verbessert werden¹.

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren. Dazu gehören neben einer realistischen Beurteilung ihrer sozioökonomischen Entwicklungschancen auch räumlich-funktionale Lagebeziehungen, sofern sie die Tragfähigkeit der Gemeinde beeinflussen. Die Maßstäblichkeit von Siedlungs- und Freiraum muss in diesem Zusammenhang ebenfalls berücksichtigt werden².

¹ Siehe G4 im Kapitel 2 RROP.

² Siehe G6 und der Begründung/ Erklärung in Kapitel 2 RROP.



In den ländlichen Räumen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden³. Die geplante wohnbauliche Entwicklung in der Stadt führt somit nicht zu Zielkonflikten mit den Vorgaben der Regionalplanung.

Aufgrund der zentralörtlichen Bedeutung hat die Stadt Nastätten einen Bedeutungsüberschuss auch für die Umlandgemeinden. Die siedlungsstrukturelle Entwicklung darf dabei über den reinen Eigenbedarf der Gemeinde hinausgehen.

Flächennutzungsplan

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans werden die überplanten Flächen noch nicht als Wohnbaufläche, sondern als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann demnach derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Stadt Nastätten hat sich dennoch dafür entschieden im in Rede stehenden Standortbereich „Hasenläufer“ eine Wohnbaufläche zu entwickeln, weil mehrere Aspekte diese Entwicklung befürworten. Zum Einen handelt es sich um die städtebauliche Standortgunst, die sich durch die gute Anbindungsmöglichkeit an das örtliche und überörtliche Erschließungsnetz kennzeichnet und zum Anderen durch die Nähe zum Schulzentrum mit Sportanlagen sowie zum Kindergarten. Da im planerischen Bestand nur 2 Flurstücke überplant werden, die durch die Stadt erworben werden können, bietet es sich auch im Hinblick auf eine zeitnahe und kostengünstige Umsetzung der Planung an, hier planerisch tätig zu werden. Wie im Eingangskapitel bereits erläutert, ist ein entsprechender Bedarf in der Stadt gegeben, da für diesen Standortbereich bereits rund 20 konkrete Bauabsichten vorliegen.

Zur Berücksichtigung regional- und landesplanerischer Zielsetzungen wird für die geplante Entwicklung im Bereich „Hasenläufer“ im wirksamen FNP ausgewiesene Wohnbaufläche an anderer Stelle zurückgenommen. Dafür werden im Gemarkungsbereich „Pollmerstall“ im Nordwesten der Stadtlage ca. 2,8 ha Wohnbaufläche zurückgenommen.

Im Vergleich mit der geplanten Neuausweisung von ca. 2,4 ha Wohnbaufläche erfolgt damit bilanziell ein flächenhafter Ausgleich der Wohnbauflächen auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

Die geplanten Änderungen bei den FNP-Darstellungen wurden in das laufende Verfahren der 13. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Hinsichtlich der vorgesehenen Neuausweisung von ca. 2,4 ha Wohnbaufläche am südlichen Stadtrand liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises vor. Es wird auf die positive landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung mit Datum vom 6. Mai 2013 verwiesen.

Das Verfahren für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten ist derzeit vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB.

Durch die parallele Planaufstellung wird gewährleistet, dass der Bebauungsplan zukünftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

³ Siehe G4 in Kapitel 2.2.1 RROP

31. März 2017

Ausschnitte der Plankarten für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans sind nachfolgend abgebildet (Stand: Entwurfsfassung für die Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB; unmaßstäbliche Kartenausschnitte):

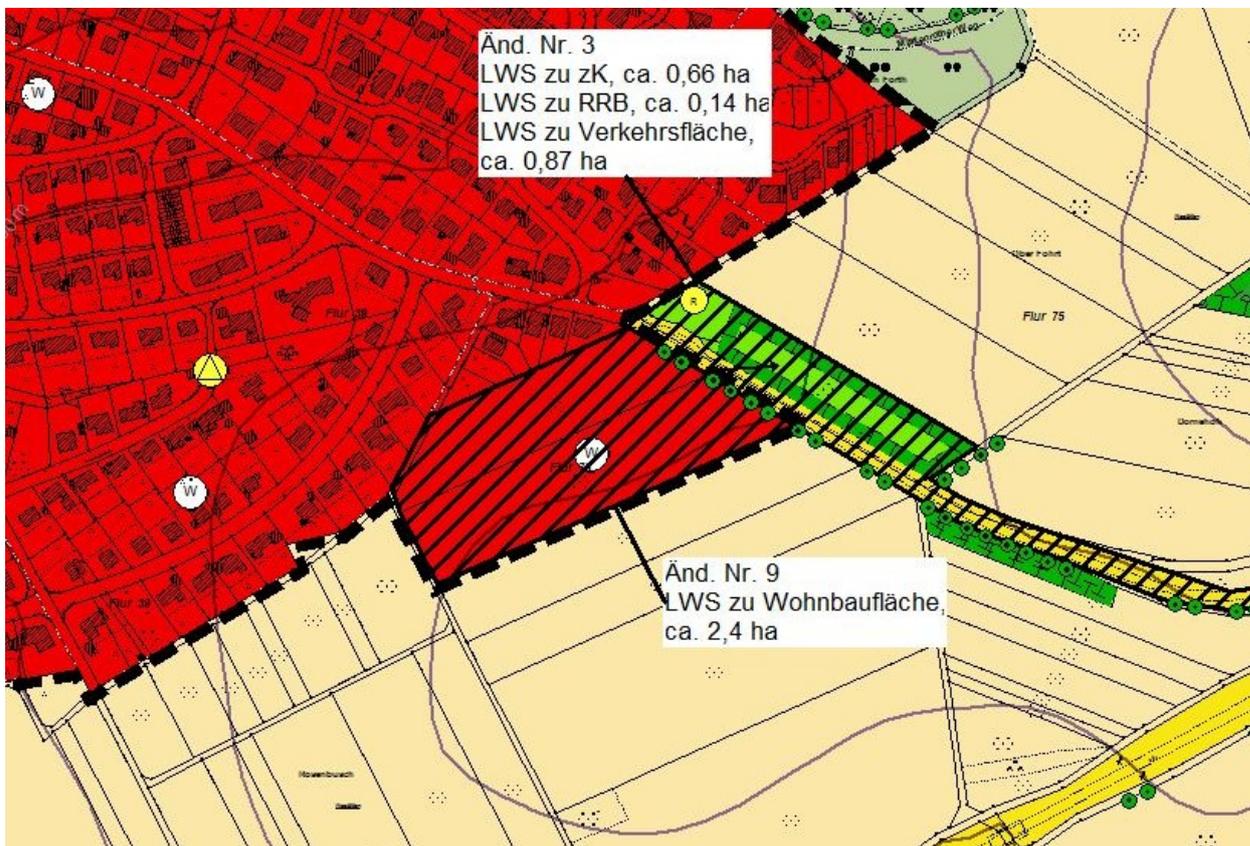


Abb: Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 2,4 ha) am südöstlichen Stadtrand (Entwurfsfassung für die Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB; unmaßstäblicher Ausschnitt)

31. März 2017

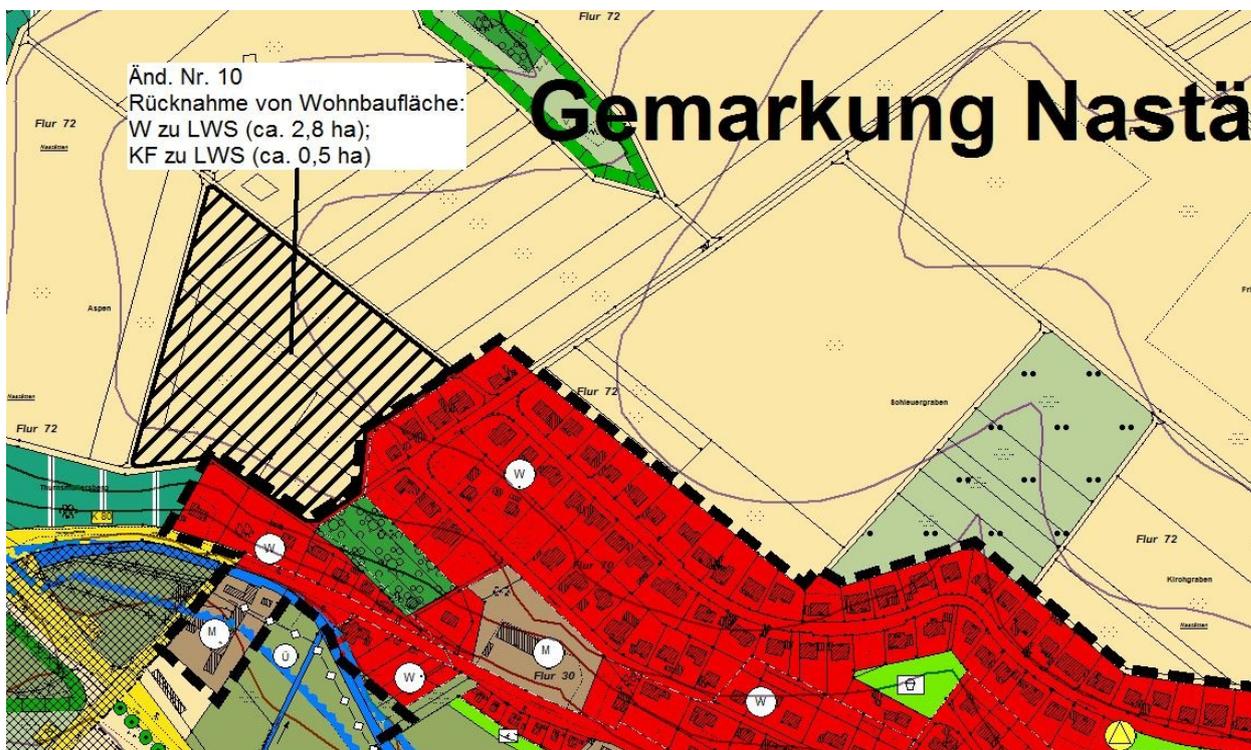


Abb: Rücknahme von Wohnbaufläche (ca. 2,8 ha) im Nordwesten der Stadtlage, im Bereich „Pollmerstall“ (Entwurfssfassung für die Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Übergeordnete „Umweltplanungen“:

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete).

Ferner weist es keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Kartierte Biotope liegen im Plangebiet nicht vor.

31. März 2017

4 PLANINHALTE

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt werden. Das Baugebiet wird in mehreren, voraussichtlich 3, Bauabschnitten entwickelt. Da die Bauabschnitte im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht abschließend festsetzbar sind, erfolgt eine Erwähnung dieses Aspektes in der Begründung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht auf ca. 32 Baugrundstücken geschaffen.

In der Stadt Nastätten ist ein entsprechender Bedarf gegeben: Für diesen Standortbereich liegen bereits etwa 20 konkrete Bauabsichten vor.

Darüber hinaus werden auch die Aspekte der Erschließung der Bauplätze und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und geregelt.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Zum Abfangen von Außengebietswasser wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine Fläche zur Anlage einer flachen Mulden- und Wallkombination eingeplant (max. 0,3 m Höhe). Die Ableitung muss mit dem Gefälle nach Osten und dann nach Süden erfolgen. Gemäß der Plankonzeption soll im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser (und das zuvor erwähnte Außengebietswasser) in das nordöstlich gelegene Regenrückhaltebecken abtransportiert werden.

Die Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Die Errichtung von Wohngebäuden ist in maximal zweigeschossiger Bauweise zulässig.

Demnach wird insbesondere den Aspekten der Nutzung regenerativer Energien (v. a. der Nutzung der Sonnenenergie) durch die zurückhaltenden und flexiblen Festsetzungen des Bebauungsplans in angemessenem Umfang Rechnung getragen. Die optimale Ausrichtung der Baukörper, respektive der Dachflächen, zur Errichtung von Sonnenkollektoren ist möglich, weil bewusst auf die Festlegung einer Hauptgebäuderichtung verzichtet wird.

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6
- maximal zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Traufhöhe der Hauptgebäude von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m.
- Offene Bauweise bei Zulässigkeit nur Einzel- und Doppelhäuser.
- Festsetzung einer randlichen Eingrünung im Ordnungsbereich A am südlichen Plangebietsrand.
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Anlage einer Mulden-/ Wallkombination zur Außengebietswasserableitung.
- Vorsehung eines Ein- und Ausfahrtverbotes entlang der Schwalbacher Straße.

31. März 2017



Eine weitergehende Begründung der Plankonzeption und der einzelnen Festsetzungen erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.

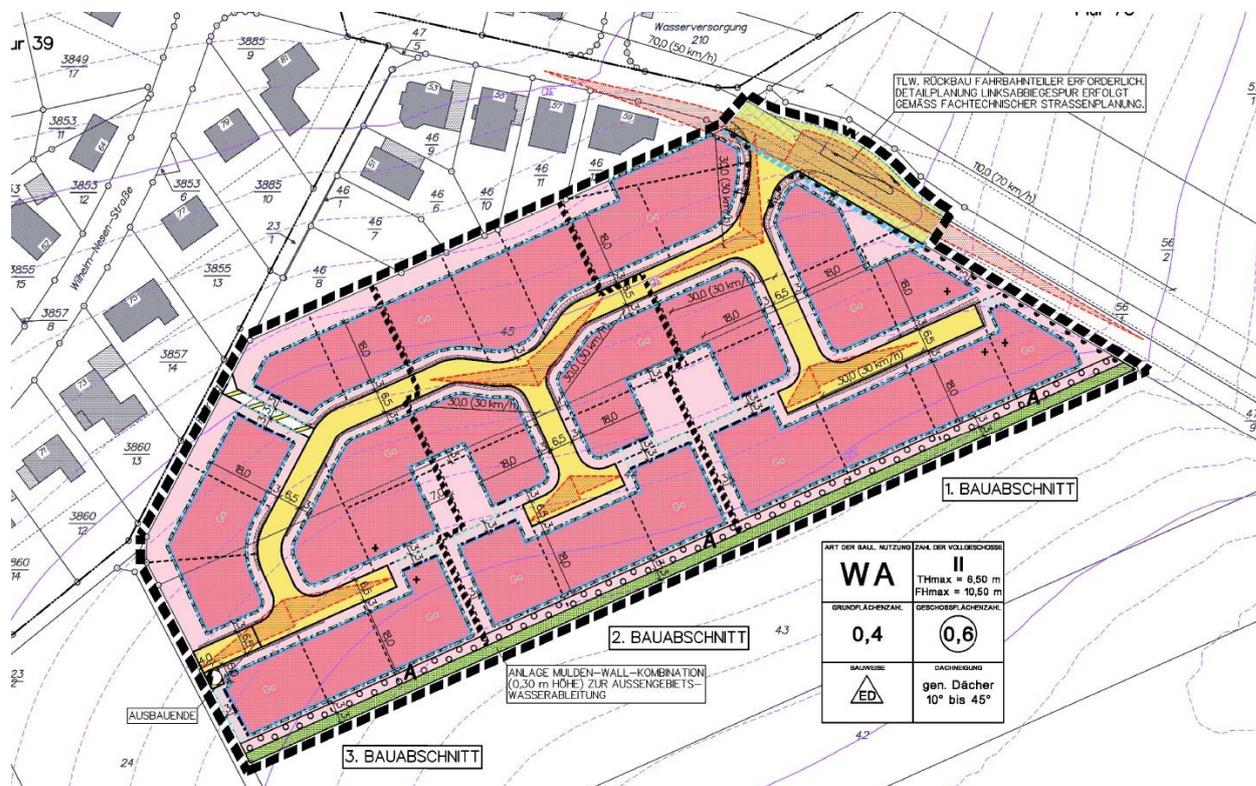


Abb: Planzeichnung des Bebauungsplans (Entwurf, unmaßstäblich verkleinert)

4.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist folgendermaßen vorgesehen: Die neue Bundesstraße B 274 verläuft südlich der Ortslage von Nastätten. Die verkehrliche Anbindung in Richtung Holzhausen erfolgt über die Schwalbacher Straße (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Anbindung Schwalbacher Straße/ B 274 neu“ im Stand der 1. Änderung), die nordöstlich am Plangebiet vorbeiführt. Sie stellt die äußere Erschließung des Plangebietes sicher. Da es sich um eine Gemeindestraße handelt sind die Vorgaben des § 22 LStrG RLP nicht zu berücksichtigen (Anbauverbot, Bauverbotszone). Unabhängig davon erfolgt eine konzentrierte Anbindung des Plangebietes an einem Erschließungspunkt an die Schwalbacher Straße. Im Bebauungsplan ist daher der Bereich unmittelbar südlich der Schwalbacher Straße gekennzeichnet, in dem direkte Ein- und Ausfahrten von Privatgrundstücken unzulässig sind.

Im Bereich der Zufahrt in das Plangebiet ist ein teilweiser Rückbau eines vorhandenen Fahrbahnteilers erforderlich, um eine ordnungsgemäße Erschließung sicherzustellen. Die Detailplanung für die Linksabbiegerspur erfolgt gemäß der fachtechnischen Straßenplanung.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein Stichstraßensystem. Hierdurch werden sehr ruhige und individuelle Wohnlagen geschaffen. Am Ende der Stichstraßen sind Wendeanlagen

31. März 2017

in T-Form vorgesehen, die eine sachgerechte und ausreichende Befahrbarkeit für z.B. Pkw, Rettungsdienste und Mühlfahrzeuge bieten.

Die Verkehrsflächenbreite (Bruttofläche) ist mit 6,5 m im Hauptast und in den Bereichen der Wendeanlagen geplant. Konzeptionell wird eine spätere Gestaltung im Mischprinzip ohne Trennung der einzelnen Verkehrsarten empfohlen, um die örtliche Situation zu berücksichtigen. Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Gestaltung im Mischprinzip ein höherwertiges Wohnumfeld erreicht werden als es bei einer Gestaltung im Trennprinzip möglich wäre. Die Ausgestaltung des Straßenraums obliegt jedoch der konkreten fachtechnischen Erschließungsplanung und ist dieser vorbehalten.

Im Rahmen einer Straßenvorplanung wurden Böschungsflächen ermittelt, die bei der Anlage der Erschließungsstraßen rechnerisch, konzeptionell entstehen werden (im Vergleich zum bestehenden Urgelände). Im Bebauungsplan werden auf Rechtsgrundlage des § 9 (1) Ziffer 26 BauGB die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (letztere im vorliegenden Fall nicht erforderlich), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zeichnerisch festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die erforderliche Rechtsgrundlage für eine spätere Anlage der Flächen geschaffen.

Die Übernahme der Böschungsflächen erfolgte auf Grundlage einer Straßenvorplanung des Ingenieurbüro Ludwig vom März 2014.

Die Nutzbarkeit der betroffenen Flächen durch die Eigentümer der Grundstücke wird hierdurch zwar eingeschränkt, keineswegs jedoch verhindert. Die Böschungsbereiche sind Teil des Baugrundstücks, liegen aber außerhalb der straßenseitig festgesetzten Baugrenzen. Dadurch werden Nutzungskonflikte von vornherein ausgeschlossen. Die potentiellen Böschungsbereiche sind Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und eignen sich vorzugsweise für eine gärtnerische Nutzung (Hausvorgarten). Außerdem werden hier Grundstückseinfahrten und Hauseingangsbereiche liegen. Eine Nutzung der Böschungsbereiche durch die Grundstückseigentümer ist also durchaus möglich.

Im Zuge der späteren Angleichung der privaten Grundstücksflächen an die Höhenlage der Straße ist davon auszugehen, dass die Böschungsflächen „optisch weitestgehend verschwinden“. Lediglich im Anbindungsbereich des Gebietes an die „Schwalbacher Straße“ werden größere seitliche Böschungen verbleiben.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird der Stadtrat letztendlich über eine Grüngestaltung des Straßenraums entscheiden. Im Bebauungsplan sollen zum jetzigen Zeitpunkt keine Baumstandorte bereits vorgegeben werden, um sich eine flexiblere Planungs- und Gestaltungsmöglichkeit offen zu halten.

Im Nordwesten wird eine fußläufige Anbindung an das bestehende Wegesystem vorgesehen, um kurze Wege anbieten zu können. Durch die Plankonzeption am Westrand des Gebietes ist grundsätzlich eine zukünftige Erweiterung des Gebietes nach Westen ermöglicht.

Um der Überlastung des öffentlichen Verkehrsraumes vorzubeugen, wird im Plan festgelegt, dass im Plangebiet pro Wohnung je 2 Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

31. März 2017



Gemäß Festsetzungskatalog können Ausnahmen im Sinne des § 4 (3), Ziffern 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen) zugelassen werden. Der Stadtrat erklärt die oben genannten Nutzungen jedoch für **nicht** zulässig, weil diese Nutzungen zu einer Überlastung des Plangebietes führen würden und nicht der Plankonzeption der Stadt entsprechen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung des Grundstückes Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Die Regelungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, dass am Ortsrand von Nastätten die Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern verhindert werden soll.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplangebiet eine max. Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen als Höchstmass festgesetzt. Die Höchstgrenzen der zulässigen Gebäude werden dabei auf eine max. Firsthöhe von 10,50 m beschränkt und eine max. Traufhöhe von 6,5 m. Die Firsthöhe wird dabei zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) und dem jeweils zugehörigen unterem Maßbezugspunkt gemessen. Die Traufhöhe wird zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und dem unterem Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

- a) Bei Erschließung von der Talseite her das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.
- b) Bei Erschließung von der Bergseite her die höchste an das Baugrundstück auf Gebäudehöhe angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.
- c) Bei Erschließung der Baugrundstücke von der Tal – und Bergseite - Mehrfacherschließung oder nicht eindeutig zuordenbare Erschließung: Das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.

Die folgende Systemskizze verdeutlicht den Sachverhalt:



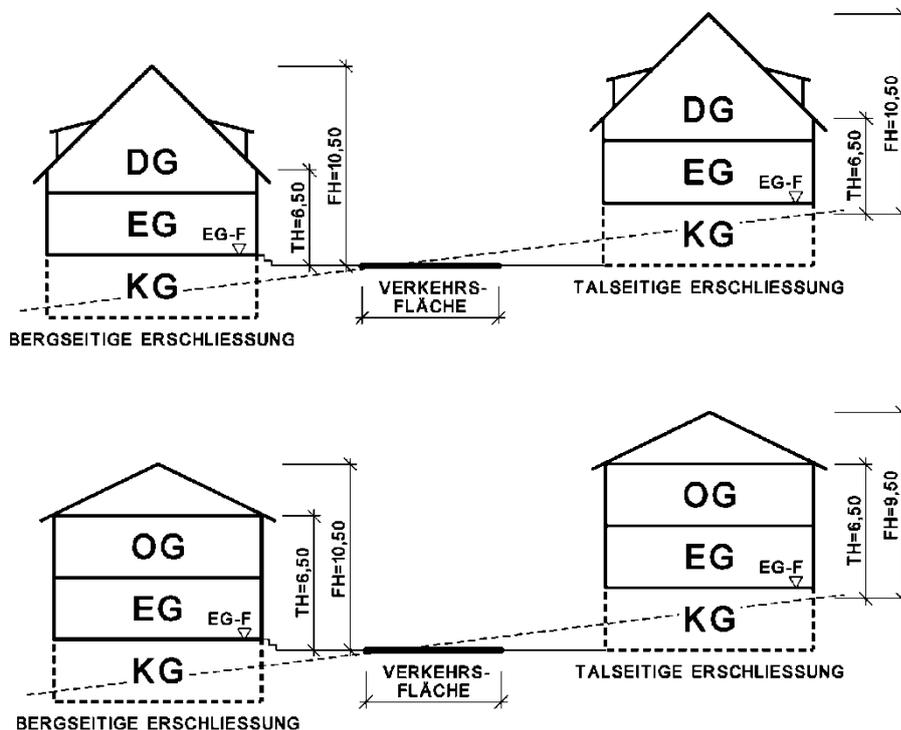


Abb: Systemskizze zur Bestimmung des unteren Maß Bezugspunktes

Nach den max. Gebäudehöhenfestsetzungen sind sowohl Gebäude mit 2 Vollgeschossen im „aufgehenden Mauerwerk“ möglich als auch Gebäude mit eineinhalbgeschossiger Wirkung (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss).

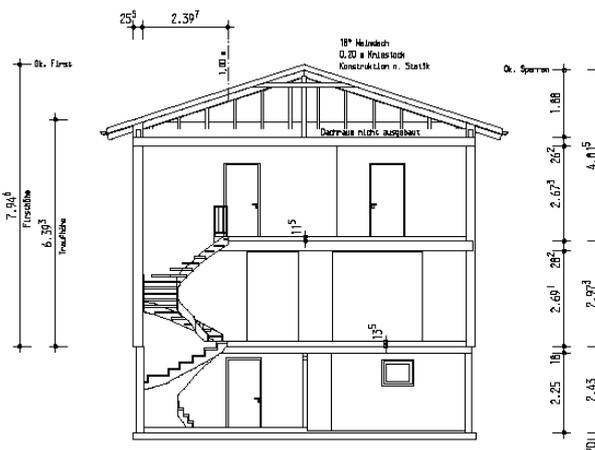


Abb: Beispielfoto und Systemschnitt mit Kellergeschoss für ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk („Stadthautyp“) (Quelle: Town & Country)

Gemäß den zulässigen Obergrenzen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) wird die Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 festgesetzt. Es wird des Weiteren eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 festgesetzt. Dies bedeutet, dass max. 60% der jeweiligen Grundstücksfläche in zwei Geschossebe-

nen überbaut werden dürfen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung der GFZ fällt damit bei einer zugelassenen II-Geschossigkeit bewusst tiefer aus, als es möglich wäre (GFZ 0,8). Die Stadt Nastätten will hierdurch übergroße Gebäudekubaturen vermeiden.

Um einen nicht gewollten Mietwohnungsbau vorzubeugen bzw. diesen nicht über Gebühr zu ermöglichen, werden Festsetzungen über die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Es sind daher je Baugrundstück max. 2 Wohneinheiten nur zulässig.

4.4 Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 (2) der Baunutzungsverordnung zulässig, die seitlichen Grenzabstände nach LBauO (mind. 3 m) sind somit einzuhalten. Es sind nur Einzel- und Doppelhaushäuser zulässig, um dem ländlichen Charakter des Wohngebietes und der vorhandenen Siedlungslage Rechnung zu tragen.

Zur Erläuterung: Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude und haben an den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Unter einem Doppelhaus versteht man zwei selbständig benutzbare, an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand aneinandergebaute, im übrigen jedoch freistehende Gebäude. Im Bebauungsplan wird klarstellend definiert, dass Doppelhäuser nur auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken errichtet werden dürfen.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche wird geregelt, in welchen Bereichen die Hauptgebäude errichtet werden können. Im Plan werden daher Baufenster ausgewiesen. In der vorliegenden Plankonzeption haben diese Baufenster in der Regel eine Tiefe von 18,0 m. Je nach städtebaulicher Situation ergeben sich hiervon jedoch auch Abweichungen. Mit der vorgesehenen Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen hat der Bauherr genügend Möglichkeit, sein Eigenheim innerhalb der zulässigen Ausweisung zu platzieren. Er wird an dieser Stelle nicht über Gebühr eingeschränkt und die Stadt behält sich dennoch die Möglichkeit vor, die Standorte der Hauptgebäude in einem gewissen Maß zu steuern. Es wird festgelegt, dass in Richtung der angrenzenden Straßenflächen der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze 3 m betragen muss. Somit wird den Vorgaben der Landesbauordnung zum Grenzabstand Rechnung getragen.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind die zur Bepflanzung vorgesehenen Flächen des Ordnungsbereiches A. Die Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich würde dem Ziel der Ortstrandeingrünung zuwiderlaufen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen die Flucht der vorderen und rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten (Flucht = Linie der Baugrenze und ihre seitliche Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze). Sie sind damit innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen im definierten Umfang zulässig.

Durch die Begrenzung der maximalen Tiefe für Garagen und Carports auf die Flucht der hinteren Baugrenze wird verhindert, dass diese Anlagen zu tief in den privaten Baugrundstücken errichtet werden. Das würde einerseits mehr Stauraum vor den Garagen oder Carports schaffen, anderer-

31. März 2017



seits jedoch dazu führen, dass mehr Erschließungsfläche innerhalb der Baugrundstücke benötigt würden und somit zu nicht erforderlichen zusätzlichen Versiegelungen führen würde. Bedeutsam ist, dass die Funktionen auf dem Grundstück (im Wesentlichen: Verkehr/ Bewegung – Wohnen – Ruhebereich/ Aufenthalt/ Freizeit) so geordnet werden, dass eine gegenseitige Störung minimiert wird, und somit auch dazu beigetragen wird Nachbarschaftskonflikte nicht erst entstehen zu lassen.

Zur Verdeutlichung der durch die Festsetzung entstehenden Flächen-/Platzierungsbereiche für Garagen und Carports werden die Bereiche im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Zur besseren Lesbarkeit wurden die Flächen für "Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)" blau umrandet und zusätzlich schraffiert, so dass sie sich von den Baufenstern (in rot) abheben. Die zeichnerische Festsetzung ist in der Zeichenerklärung erklärt.

Die Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten (als Verkehrsbehörde) hat im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB angeregt, Sichtdreiecke im Bereich der Straßeneinmündungen zu ermitteln. Die Anregung wird planerisch berücksichtigt, indem eine Textfestsetzung zu „von der Bebauung freizuhaltenen Flächen“ (gemäß § 9 (1) Ziffer 10 BauGB) aufgenommen wurde. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind demnach innerhalb der festgesetzten Sichtfelder (Anfahrtsicht 3,0 m, Bemessungsgeschwindigkeit von 30 km/ h, Schenkellänge gemäß Tabelle 59 der Rast06) Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe – bezogen auf Fahrbahnniveau- nicht zulässig.

4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu schaffen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften getroffen. Diese Festsetzungen bewirken zudem die Entwicklung eines recht einheitlich gestalteten Bildes des Wohngebietes. Gewisse Kompromisse müssen durch die gewünschten flexiblen Dachneigungen und andere Festsetzungen eingegangen werden, die insbesondere den Nutzungsmöglichkeiten regenerativer Energien insbesondere Rücksicht tragen sollen.

Im Plangebiet ist einzig die Errichtung von Hauptgebäuden mit geneigten Dächern in dieser Spannbreite zulässig: Die Dachneigung darf zwischen 10 bis 45 Grad betragen.

Grundsätzlich gilt, dass für Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO die Dachform und Dachneigung frei wählbar sind, weil diese Anlagen nicht die prägenden Gebäude im Wohngebiet sein werden.

Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr zu verhindern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro entstehender Wohnung zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen ist. Diese Stellplätze dienen der Aufnahme des ruhenden Verkehrs.

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass Grundstückseinfriedungen an den straßenseitigen Grenzen nur eine max. Höhe von 1,0 m haben dürfen. Als Einfriedungen sind Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen wie Hecken u. ä. zu sehen. Die Höhe wird gemessen von der Oberkante der Straßenfläche bis zum höchsten Punkt der Einfriedung. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass keine „Trutzburgen“ im Wohngebiet entstehen, sondern dass der Charakter eines offenen und locker bebauten sowie transparenten Wohngebietes erhalten bleibt. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit (durch eine bessere Einsehbarkeit des Straßenraums) ist die Festsetzung begründet.



Grundstückseinfriedungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den Privatgrundstücken erst in einem Abstand von mindestens 0,50 m zulässig (die Textfestsetzung wurde ergänzt, um eine Anregung der Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten (als Verkehrsbehörde) aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB zu berücksichtigen). Hierdurch wird ein zusätzlicher Pufferbereich zum Straßenverkehrsraum geschaffen, der die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unterstützt. Auch gerade im Bereich der Wendeanlagen, kann das Zurückbleiben starrer Einfriedungen dazu beitragen, dass eine bessere Verkehrsabwicklung, gerade bei Großfahrzeugen gegeben ist. Hierdurch bedarf es nicht zwingend der grundsätzlichen Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche (mit entsprechenden Baukosten und höheren Erschließungsbeitragskosten), was planerisch und bezüglich der Schleppkurven auch nicht erforderlich wäre, gleichzeitig kann durch die geringe Einschränkung der privaten Grundstücksnutzung eine Optimierung der Verkehrsabwicklung erfolgen.

4.7 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, die die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden. Es sind keinerlei störende Gewerbebetriebe oder landwirtschaftlichen Betriebe zu verzeichnen.

Unmittelbar nordöstlich des Plangebiets verläuft die Gemeindestraße „Schwalbacher Straße“. Es ist davon auszugehen, dass hiervon im Hinblick auf Verkehrsschall keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Plangebiet ausgehen. Aufgrund der regionsüblichen massiven Hausbauweise und einem Abstand der baulichen Anlagen von ca. 10 m zum Straßenrand ist erfahrungsgemäß nicht von einem erheblichen Immissionsschutzkonflikt bezüglich Straßenverkehrslärm auszugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass in gleichem Abstand nördlich des Plangebietes Wohngebäude genehmigungsfähig entstanden sind.

Es wird den Bauherren allgemein empfohlen in der 1. Bauzeile zur Schwalbacher Straße hin eine schalloptimierte Grundrissgestaltung vorzusehen. Wohn- und Schlafräume sollten daher von der Schwalbacher Straße abgewandt angeordnet werden.

Es wird davon abgesehen aktive oder passive Schallschutzfestsetzungen zu treffen.

4.8 Landschaftsplanung

Im Bebauungsplan sind auch Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten enthalten. So wird festgesetzt, dass im Ordnungsbereich A eine randliche Eingrünung auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen ist. Innerhalb der so ausgewiesenen Flächen ist ein Gehölzstreifen aus heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Diese Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebietes und schafft somit einen fließenden Übergang in die offene Feldflur. Weiterhin wird im Bebauungsplan geregelt, dass mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist. Die Bepflanzung sollte überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen im Ordnungsbereich A werden auf diese festgesetzten Pflanzungen angerechnet. Durch diese Ein- und Durchgrünung wird ein ansprechendes Wohnumfeld geschaffen.

Neben den verbindlichen Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Aspekten enthält der Bebauungsplan auch noch weitere Hinweise, welche eine weitestgehende umweltfreundliche Planung ermöglichen. Hierzu zählt z. B. der Hinweis zur empfohlenen Rückhaltung von Niederschlagswas-



ser auf den privaten Baugrundstücken. Dieses kann z. B. in begrünten Erdmulden und/oder Zisternen zurückgehalten werden. Die Mulden und Zisternen sind hierbei so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche bzw. Dachfläche 4-5 m³ Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Das zurückgehaltene Wasser kann z. B. zur Bewässerung der privaten Grünflächen genutzt werden. Sollte dieses innerhäuslich z. B. für die Toilettenspülung genutzt werden, so ist dies den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen. Darüber hinaus wird auf der Planurkunde darauf verwiesen, dass während der Bauarbeiten der Oberboden gemäß DIN 18915 abseits des Baubetriebes zu lagern und vor Verdichtung und ähnlichem zu schützen ist. Zu diesen Hinweisen zählt auch der Schutz von Bäumen im Nahbereich von Baumaßnahmen.

Bei der Anpflanzung der Gehölze sind die Grenzabstände nach § 44 ff. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) zu beachten. Diese betragen mind. 0,5 m. An der Grenze zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken verdoppeln sich die maßgeblichen Abstände. Der Abstand wird gemäß § 47 LNRG von der Mitte des Baumstammes, des Strauches, der Hecke bis zur Grenzlinie gemessen, und zwar an der Stelle, an der die Pflanze aus dem Boden austritt.

4.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Wasser, Strom und Telekommunikation etc. kann über den Anschluss an die kommunalen Netze und Anlagen sichergestellt werden. Die bestehenden Leitungsnetze sind diesbezüglich auszubauen.

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass alle Versorgungsleitungen (d. h. Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen) in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen sind.

Da die Versorgungsleitungen innerhalb der Verkehrsfläche zu verlegen sind, ist die Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich.

Die Baugrundstücke werden an das öffentliche Trinkwassernetz in der „Schwalbacher Straße“ angeschlossen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem. Schmutz- und Regenwasser werden in getrennten Kanälen abgeleitet, die in der inneren Erschließungsstraße verlegt werden.

Mit der entwässerungstechnischen Fachplanung wurde das Ingenieurbüro Ludwig beauftragt.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB sind einige detaillierte Stellungnahmen der Versorgungsträger eingegangen. Die gegebenen Anregungen wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Verbandsgemeindewerke Nastätten haben im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB einige Aspekte der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Regenwasser) thematisiert. Die Grundzüge der Entwässerungsplanung wurden aufgezeigt und es wurde darauf hingewiesen, dass gemäß technischer Fachplanung des Ingenieurbüros Ludwig die Erschließung des Plangebietes sichergestellt ist. Laut Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke ist die Löschwasserversorgung gewährleistet. Für die Abwasserbeseitigung (im Trennsystem) wird das Schmutzwasser aus hydraulischen Gründen in die Straße „Gronauer Graben“ abzuleiten sein.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser, welches nicht auf den Grundstücken im Plangebiet zurückgehalten wird, wird dem neu zu verlegenden Niederschlagswasserkanal im öffentlichen Straßenraum zugeführt. Der Niederschlagswasserkanal leitet das Wasser weiter in das bestehende



Regenrückhaltebecken nördlich der Schwalbacher Straße auf dem Flurstück 56/2 ein. Es ist ein Regenwasserkanal anzulegen, der zum vorhandenen Regenrückhaltebecken der Stadt Nastätten führt. Das Außengebietswasser (im Zuständigkeitsbereich der Stadt) soll auch in das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Das Rückhaltevolumen des Regenrückhaltebeckens ist für diese Zwecke zu vergrößern. Mit der Volumenvergrößerung des Beckens bleibt der Drosselabfluss zur Stadt hin unverändert.

Auf Basis der entwässerungstechnischen Grundkonzeption wurde im Jahr 2013 ein Wasserrechtsantrag erarbeitet und zur Genehmigung vorgelegt. Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens wurden grundsätzliche Abstimmungen mit der Fachbehörde durchgeführt; im Zusammenhang mit der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens wurde u. a. ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt.

Die zuständige Fachbehörde (SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Montabaur) hat mit Bescheid vom 28. Oktober 2013 die Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erteilt. Die erlaubte Gewässerbenutzung dient der Beseitigung des Niederschlagswassers, das im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Hasenläufer“, in den Teilbereichen der „Schwalbacher Straße“ sowie in angrenzenden Außengebieten der Stadt Nastätten anfällt, durch ein Regenrückhaltebecken (RRB). Das Abwasser wird der Gruppenkläranlage „Mühlbachtal“, Marienfels, im Trennsystem zugeführt. Zu diesem Zweck ist die Verbandsgemeinde Nastätten befugt, aus dem relevanten Einzugsgebiet Niederschlagswasser in den Gronauer Bach (Gewässer dritter Ordnung) einzuleiten. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf den genannten Bescheid vom 28. Oktober 2013 verwiesen.

Zudem ergeben sich weitere Details aus der entwässerungstechnischen Fachplanung des Ingenieurbüros Ludwig auf die hiermit verwiesen wird.

Die planungsrelevanten Ergebnisse der Erschließungsplanung wurden in die Plankonzeption des Bebauungsplans, insbesondere durch die vorliegende Darlegung des grundsätzlichen Entwässerungskonzeptes, eingearbeitet.

Im Bebauungsplan wird ferner zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser festgesetzt (Textfestsetzung Nr. 9.2), dass Gebäudezuwegungen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind. Zur Anwendung können z. B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großflügige Pflasterarten etc. kommen.

Im Bebauungsplan ist der Hinweis aufgenommen, dass die Anlage von Zisternen oder flachen Mulden zur Regenwasserbewirtschaftung empfehlenswert ist. Sollten diese Systeme zum Einsatz kommen, ist die Verwendung dem Gesundheitsamt und den Verbandsgemeindewerken zu melden.

Die Syna GmbH aus Lahnstein hat im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB auf zukünftige betriebliche Planungen hingewiesen und einen Lageplan übermittelt (vgl. Würdigung durch den Stadtrat). In dem Lageplan werden die bestehenden Versorgungsleitungen der Syna GmbH dargestellt, und es ist ein möglicher Standortbereich für eine benötigte Transformatorenstation gekennzeichnet.

Im Bebauungsplan wird eine Versorgungsfläche in der Größe von 4 m x 5 m zur Stromversorgung zeichnerisch festgesetzt, um das Errichten einer Transformatorenstation zu ermöglichen. Die Standortwahl der Fläche für die Transformatorenstation wurde so gewählt, dass sie bestehende Grundstücke und Baugrenzen nur möglichst geringfügig tangiert.

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung sind weitere Einzelheiten bezüglich der Stromversorgung mit dem Versorgungsträger abzustimmen und zu erörtern.

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung bzw. Erschließung des Baugebietes ist eine detaillierte Abstimmung der jeweiligen Versorgungsträger mit den umsetzenden Baufirmen erforderlich. Diese Abstimmung kann erst zum Zeitpunkt der Realisierung erfolgen.

4.10 Altlasten

Altablagerungsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.11 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB ist im Bereich des Plangebietes nicht notwendig. Es erfolgt ein Ankauf der Parzellen 44 und 45, die nicht in Gemeindeeigentum sind. Über eine Teilungsvermessung können dann zweckmäßig zugeschnittene Grundstücke geschaffen werden.

Ein Bodenordnungsverfahren nach den Bestimmungen des BauGB ist aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

4.12 Weitere Hinweise

Müllentsorgung

Es wurde dieser Hinweis zur Regelung der Abfallentsorgung (betreffend einige gekennzeichnete Baugrundstücke) aufgenommen.

Müllentsorgung: Für die mit einem Kreuz gekennzeichneten zukünftigen Baugrundstücken wird festgelegt, dass Müllbehältnisse am Tag der Abholung vom Ende der Stichstraße „nach vorne“ in den Kreuzungsbereich der Erschließungsstraße bzw. Wendeanlage zu bringen sind, die problemlos vom Abfallfahrzeug erreicht werden können. Die Müllbehältnisse sind dabei so zu platzieren, dass die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Segelfluggelände Nastätten

Der Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Hahn-Flughafen, hat im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB auf das nahe gelegene Segelfluggelände Nastätten hingewiesen.

Die Entfernung des Plangebietes zum Segelfluggelände Nastätten beträgt ca. 800 m bis 900 m. Der Stadtrat Nastätten hat im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung erläutert, dass bereits größere Teile des Siedlungsgebietes von Nastätten (Wohngebiete) östlich des neu geplanten Wohngebietes befinden, d. h. dass einige Siedlungsflächen bereits derzeit näher zu dem Segelfluggelände lokalisiert sind.

Der Betrieb auf dem Segelfluggelände (insbesondere mit schallintensiveren Motorseglern) ist nur zeitweilig, so dass von einer unzumutbaren Belastung für die Anwohner nicht auszugehen ist.

Zur Berücksichtigung der vorgetragenen Anregungen wurde auf der Planurkunde des Bebauungsplans der folgende Hinweis zum Segelfluggelände Nastätten eingetragen:

„Segelfluggelände Nastätten: Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 800 m bis 900 m westlich des Segelfluggeländes Nastätten. Das Segelfluggelände verfügt über eine Betriebsgenehmigung nach § 6 LuftVG, welche uneingeschränkt zum Flugbetrieb am Tag genutzt werden kann. Das Anflugverfahren, die sogenannte Platzrunde, verläuft in unmittelbarer Nähe des geplanten Wohngebietes. Das Segelfluggelände wird zwar vorwiegend von Segelflugzeugen genutzt, ist aber auch für Motorsegler, Ultraleichtflugzeuge sowie Flugzeugschlepps zugelassen. Hiervon können grundsätzlich Lärmemissionen ausgehen. Aufgrund der gegebenen Bestandssituation des Segelfluggeländes wird darauf hingewiesen, dass Regressanforderungen nicht zulässig sind.“

5 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

5.1 Gesetzliche Vorgaben

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten ist gem. § 18 BNatSchG, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB) zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die vorgelegte Bauleitplanung berührt und daher nachfolgend behandelt. Insbesondere ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

5.2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Nastätten. Das gesamte Plangebiet dient derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wurde auf der gesamten Fläche die Nutzpflanze Raps (*Brassica napus*) angebaut. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 315 m über NN.

Mittig im Plangebiet sowie nordöstlich gelegen steht jeweils ein groß gewachsener Einzelbaum (Apfelbaum [*Malus domestica*]).

31. März 2017

Eingegrenzt wird das Plangebiet in nordwestlicher Richtung von der Schwallbacher Straße, die aus südöstlicher Richtung kommend in den Ortskern führt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich im direkten Anschluss Ziergärten von insgesamt vier bebauten Grundstücken mit Gebäuden. Südlich davon befindet sich eine Grünlandbrache mit Gehölzjungwuchs. Angrenzend daran verläuft ein befestigter Feldweg, der auf Höhe der Gebäude gepflastert ist. Dieser entwickelt sich in südlicher Richtung auf Höhe der Grünlandbrache hin zu einem unbefestigten Wiesenweg. Dieser Wiesenweg grenzt das Plangebiet in südwestlicher Richtung ein. Ziergärten mit Gebäuden befinden sich zudem angrenzend an den Wiesenweg in nordwestlicher Richtung. Südlich, wie auch westlich grenzt das Plangebiet in direktem Anschluss an Ackerflächen an.

Auf einer Grünfläche zwischen Fußweg und Fahrweg befindet sich ein eingezäuntes Regenrückhaltebecken. Nordwestlich des Regenrückhaltebeckens befinden sich Gebäude mit Ziergärten. Südlich hiervon befindet sich eine Grünfläche mit Siedlungsgehölz. Gehölzdominierende Arten sind Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hasel (*Corylus avellana*) und Holzapfel (*Malus sylvestris*). Nordwestlich gelegen, angrenzend an die Grünfläche mit dem Siedlungsgehölz befindet sich das Wasserwerk von Nastätten.

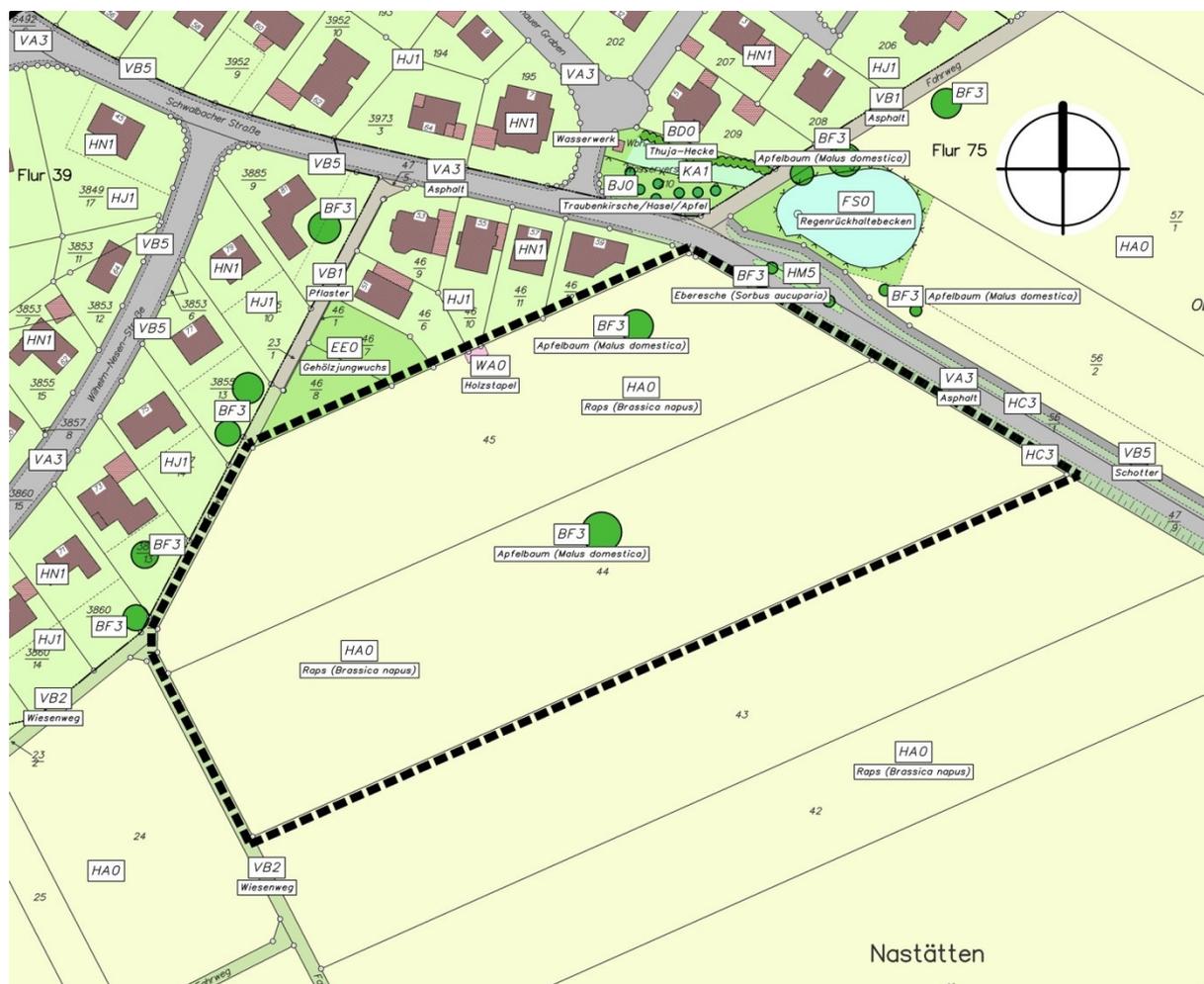


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan (Legende siehe Anlage)

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

31. März 2017

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	Bestandsdarstellung: Keine Darstellung im Plangebiet. Entwicklungsziele: Für das Plangebiet werden keine Entwicklungsziele formuliert. Prioritätenkarte. Es werden keine Aussagen getroffen.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG).

Besonders geschützte Arten werden:

- im Anhang IV der Richtlinie 92/43 EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie),
- in der Anlage 1, Spalte 2 und 3 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO) aufgeführt.

Des weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes keine besonders hochwertigen Biotope vorkommen. Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Im Zuge der Vorort-Begehung wurde überprüft, welche Vertreter der einheimischen Tierwelt vorkommen. Es wurden vereinzelt Sperlinge und Amseln gesichtet. Darüber hinaus waren Meisen an-

31. März 2017

hand des Gesangs zu erkennen. Weitere in der Liste Artefakt aufgeführte Tierarten, wie Grünspecht, Mäusebussard, Schwarzstorch, Rotmilan, Habicht, Sperber konnten nicht gesichtet werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Plangebietsfläche am Ortsrand insbesondere für störungstolerante Tierarten, wie Sperling, Meise, Kolkrabe, Elster, Hausrotschwanz und andere Kulturfolger eine Bedeutung als Lebensraum besitzt. Für diese Tierarten wird sich die Lebensraumeignung auch nicht nach Umsetzung der Planung herabsetzen, da der Anteil der Biotope, welche eine Ortsrandprägung mit hohem Grünanteil, neu angelegt wird.

Diese im Plangebiet beobachteten Vogelarten besitzen keinen Schutzstatus als streng geschützte Art nach BArtSchV oder Aufführung in der Roten Liste. Die Beobachtung dieser Arten in der Nähe von Siedlungen nichts ungewöhnliches (ubiquitäre Arten/Kulturfolger). Es handelt sich um landesweit ungefährdete ubiquitäre Arten. **Es sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.**

Eine Sichtprüfung der vorhandenen Apfelbäume ergab, dass keine Nistplätze oder Bruthöhlen vorhanden. Es wurden zudem keine Nisthilfen an den Bäumen gesichtet.

Der Artenliste „Artefakt“ vom Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht ist zu entnehmen, welche Tierarten im Plangebiet und dessen Umfeld bekannt sind (Kartenblatt TK 25 Nr. 5813, Kartenblatt Nastätten).

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung werden Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit der aufgeführten Tierarten durch die Planung getroffen. Somit werden auch die potenziell vorkommende Arten berücksichtigt.

Art	Optimaler Lebensraum	vorhabenbedingte Wirkungsprognose	vorhabenbegleitende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen	erhebliche Beeinträchtigung
Feldlerche	Extensiv bewirtschaftetes Grünland. Intensiv genutzte und stark gedüngte Ackerflächen sind nicht geeignet. Saumbiotopie wie Hecken und Raine werden auch genutzt.	Plangebiet nur sehr bedingt geeignet, aufgrund von Bewegungsunruhe der vorhandenen Siedlungslage und vorhandener Gehölze. Es verbleiben Ausweichlebensräume im Umfeld des Plangebietes. Keine Veränderung bzgl. der Eignung als Lebensraum für die Gesamtpopulation zu erwarten.	Keine erforderlich	Nein
Feldsperling	Brut in Gehölzen in der Nähe von Siedlungen und Feldern. Artenreiche Wiesen als Nahrungsraum Samen von Gräsern,	Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken wird der Lebensraum aufgewertet.	Keine erforderlich	Nein

31. März 2017



	Kräutern und Getreide).	Nahrungsangebot verbessert sich.		
Fledermäuse	Schlaf- und Brutplätze in Baumhöhlen, Felsspalten und Gebäuden. Insektenreiches und strukturreiches Offenland als Jagdhabitat, Waldränder, tlw. Waldbereiche.	In Schlaf- oder Brutplätze wird nach jetzigem Kenntnisstand nicht eingegriffen. Die potentiellen Jagdhabitate werden nicht abgewertet.	Keine erforderlich	Nein
Mäusebussard	Besiedelt bei Vorkommen geeigneter Horstbäume nahezu alle Lebensräume. Brut bevorzugt in Randbereichen von Waldgebieten, Feldgehölzen, Baumgruppen und Einzelbäumen. Jagdhabitat sind Offenlandbereiche, z.B. Grünland und Ackerflächen mit Saumstrukturen und Brachen.	Bevorzugte Brutreviere werden nicht überplant. Bruthorste konnten nicht gesichtet werden. Es verbleiben Ausweichlebensräume.	Keine erforderlich	Nein
Rotmilan	Brut in offenen, reich gegliederten Landschaften mit Feldgehölzen und Wäldern (lichte Altholzbestände, Waldränder). Jagdgebiete sind Agrarflächen mit einem Nutzungsmosaik aus Wiesen und Äckern.	Bruthorste nicht vorhanden. Bruthabitat wird nicht überplant, lediglich potentiell Nahrungshabitat. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Verschlechterung des Nahrungshabitates nicht gegeben ist, da erhebliche Ausweichräume im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind.	Keine erforderlich	Nein



Grauspecht	Lebensraum besteht aus reich gegliederten Landschaften mit Laubholzbeständen. Lebt auch in geschlossenen Wäldern. Ameisen als Hauptnahrungsquelle.	Lebensräume und Nahrungshabitat werden nicht überplant	Keine erforderlich.	Nein
Schwarzspecht	Sehr anpassungsfähig. Naturnahe Laubwälder mit hohem Buchen- oder Eichenanteil sind der optimale Lebensraum. Hauptnahrungsquelle sind Ameisen (holz- oder totholzbewohnend).	Lebensräume und Nahrungshabitat werden nicht überplant	Keine erforderlich.	Nein

Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

5.4 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung

Aus fachlicher Sicht der Landespflege sollten zur Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft und zur Minimierung der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung folgende Ziele für die einzelnen Landschaftspotenziale verfolgt werden. Es handelt sich hierbei um bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung, also Zielvorstellungen aus rein fachlicher Sicht:

Bodenpotential

- Keine weitere Bodenversiegelung zum Erhalt der natürlichen bzw. naturnahen bodenökologischen Verhältnisse.
- Entsiegelung von Bestandsflächen, z.B. Straßenflächen oder Hofeinfahrten.

Wasserpotential

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet.
- Keine weitere Bodenversiegelung

Klimapotential

- Pflanzung von Gehölzen zur Schadstofffilterung und Erhalt vorhandener Gehölzbestände.

Arten- und Biotoppotential

- Erhöhung der Strukturvielfalt im Plangebiet durch Pflanzung von Einzelgehölzen, Hecken und Feldgehölzen und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen.

31. März 2017

- Extensive landwirtschaftliche Nutzung

Landschaftsbild und Erholung

- Zur Verbesserung der Erholungseignung ist in erster Linie die Strukturvielfalt der Landschaft weiter zu erhöhen, es sind Sitzgelegenheiten zu schaffen und die Wege für die Nah- und Feierabenderholung instand zu halten. Dem Ziel der Erhöhung der Strukturvielfalt dienen dieselben Maßnahmen, die unter dem Arten- und Biotoppotenzial genannt sind.

5.5 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Ausweisung allgemeinen Wohngebietes und der darauf folgenden Bebauung werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale der Fläche mehr oder weniger stark beeinträchtigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben sowie landespflegerische Ziele für das Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung formuliert.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben. Eine Auflistung der für Pflanzmaßnahmen geeigneten Arten finden sich im Anhang dieser Begründung und der Bebauungsplanurkunde.

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotenziale (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild/Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potenziellen Belastungsintensität durch die geplante Bebauung. Bei geringer Empfindlichkeit eines Potenzials gegenüber Eingriffen und einer geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben.

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Wohn- und Nebengebäuden und Erschließungsflächen

Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Herstellung des Planums.

Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

Nutzungsextensivierung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen

Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915) und unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.

Bodenlockerung durch Pflanzung von Gehölzen.

Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

Eingriff in den Boden ist als hoch zu bewerten.



Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung. Kaltluft von umliegenden Flächen kann auch zukünftig in den Ort nachfließen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung; Gehölzpflanzungen zum Temperatenausgleich (Frischluftproduktionsflächen).

Verbesserung des Lokalklimas durch Gehölzpflanzungen (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperatenausgleich).

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung, Veränderung der Wasserzufuhr

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen; Minimierung der Versiegelung, Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser.

Rückhaltung des anfallenden unbelastetem Oberflächenwassers in den nordöstlich gelegenen Rückhaltebecken (zeitverzögerter Abfluss).

Befestigung der Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.

Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser; Erhöhung des Verbrauchs von Trinkwasser

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

Arten- und Biotoppotenzial:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung ackerbaulicher Nutzungsstrukturen mit vergleichsweise geringer Wertigkeit. Die Eingriffe sind bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.

Schaffung extensiver Grünlandflächen

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten zu bewerten.

Landschaftsbild/Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes verschiebt sich der Ortsrand in südlicher Richtung. Bei Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten randlichen Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren. Durch das Wohngebiet entsteht kein das Landschaftsbild erheblich negativ beeinflussender Fakt. Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Ortsrandbebauung geprägt.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung besitzen die Flächen keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Wegeflächen auch zukünftig von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt. Die zukünftigen Hausgärten werden vielmehr der Erholung der Grundstückseigentümer bzw. der ansässigen Wohnbevölkerung dienen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen.

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

Randliche Eingrünung des Plangebiets.

Eingriff in das Landschaftsbild ist **mittel**, in die Erholungsfunktion **gering**.

Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

An dieser Stelle werden die Abweichungen von den vorher formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen (Kapitel 5.5) dargelegt und begründet. Es werden Minimierungsmaßnahmen abgeleitet, um Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild soweit wie möglich zu reduzieren, so dass insgesamt eine umweltverträgliche Planung erreicht wird.

Grundsätzlich gilt, dass jede Bebauung, bzw. Versiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und den Zielen der Landespflege widerspricht. Boden ist ein nicht vermehrbares Gut, das durch Überbauung in der Regel unwiederbringlich verloren ist. Entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen in räumlicher Nähe zur Kompensation dieses Verlustes sind meist nicht möglich. Durch die Umsetzung der Planung kann den landespflegerischen Zielen, z.B. des Bodenschutzes (keine Versiegelung, Extensivierung der Nutzung) oder der Vermeidung von Eingriffen in den Wasserhaushalt, nicht entsprochen werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet ist insgesamt als mittel anzusehen. Der höchste Eingriff erfolgt bezüglich des Bodens durch Versiegelung und Verdichtung. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt, das Klima, die Biotope und des Landschaftsbildes sowie die naturgebundene Erholung können als nicht erheblich bewertet werden.

Durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird eine umweltverträgliche Planung erreicht. Auf die geplanten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe wird im folgenden Kapitel eingegangen.

31. März 2017



5.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen.

Durch den Bebauungsplan soll die Entwicklung eines Baugebietes am Ortsrand realisiert werden. Bei dem nachfolgenden Bilanzierungsmodell zur Quantifizierung des Eingriffs wird nicht nur von der reinen Bodenversiegelung ausgegangen, weil damit nur der Eingriff in das Bodenpotenzial berücksichtigt würde – vielmehr wird auf alle betroffenen Natur-/ Landschaftspotenziale abgestellt. Dies erfolgt über den Bewertungsansatz (Faktor in Spalte 4 des Bewertungsmodells).

Der Eingriff wird umso höher angesetzt, je höher die Wertigkeit des Bestandes ist. Daher wird die Bilanzierung nach Biooptypen differenziert und ökologisch bewertet. Ihre Bedeutung aufgrund des natürlichen Wirkungsgefüges bezieht sich nicht nur auf das Arten- und Biotoppotenzial, sondern ebenso auf die anderen Landschaftsfaktoren wie Boden-, Klima- und Wasserhaushalt sowie Landschaftsbild und naturgebundene Erholung (Multifunktionalität einer Fläche).

Weiterhin wurde in der Bilanzierung die Eingriffsintensität berücksichtigt. Das bedeutet, dass die Versiegelung einer Fläche durch Gebäude und Hofflächen als größerer Eingriff zu werten ist, als z.B. die Anlage eines Hausgartens. Es wird also auch berücksichtigt, dass z.B. auf Baugrundstücken vom heutigen Vegetationsbestand in der Regel nichts übrig bleibt: Auch wenn keine Versiegelung stattfindet, so wird die Fläche zumindest Hausgartenfläche/ Zierrasen.

Zukünftig versiegelte Flächen werden auf der Eingriffsseite mit einem Bewertungsfaktor zwischen 0 und 200 % quantifiziert, je nach Wertigkeit des derzeitigen Bestandes, wobei Flächen mit Vegetationsstrukturen zwischen 80 und 200 % eingeordnet werden.

Zukünftig unversiegelte, aber in ihrer Nutzung veränderte Flächen werden auf der Eingriffsseite je nach Wertigkeit des derzeitigen Bestandes zwischen 0 und 100 % eingeordnet.

In Spalte 3 wird das Maß des Eingriffs berücksichtigt. Gebäude- und Hofflächen sowie die Anlage der Straßen und Fußwege bedeuten einen hohen Eingriff (100 %; Faktor 1).

Aufbau des Bilanzierungsmodells:

Spalte (1) Flächengröße (in m²) gibt an, in welchem Flächenumfang der jeweilige Biooptyp durch eine Eingriffsart (Gebäude oder Straße) bzw. eine landespflegerische Aufwertungsmaßnahme betroffen ist.

Spalte (2) beziffert auf der Eingriffsseite den **Versiegelungsgrad**, der sich an der zu erwartenden versiegelten Fläche orientiert.

Spalte (3) gibt das **Maß des Eingriffs** an durch eine Zahl zwischen Null und Eins, d. h. die versiegelten Gebäude- und Hofflächen sowie die Straßenflächen werden als 100%iger Eingriff (Faktor 1) bewertet.

Spalte (4) auf der Eingriffsseite und **Spalte (2)** auf der Kompensationsseite geben den **Bewertungsfaktor** für die Schwere des Eingriffs bzw. die Höhe der Aufwertbarkeit der für die Kompensation vorgesehenen Fläche an. Hiermit wird die Grundlage für eine nach den Landschaftsfaktoren differenzierte Bewertung geschaffen.

Die **Spalten „Eingriff in m²“ bzw. „Kompensation in m²“** geben das **Berechnungs- und Bewertungsergebnis** für den jeweiligen Eingriffs- bzw. Kompensations-Tatbestand an. Sowohl auf der Eingriffs- als auch der Kompensationsseite finden sich in dieser Spalte also die Angaben der 1wertigen Flächen, die dadurch miteinander vergleichbar und überhaupt erst addierbar sind.

Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße gesamt: 24.468

nicht eingriffsrelevant:

Ausgleichsfläche OB A 791

Mulden-Wall 774

Bereich Fahrbahnteiler 797

verbleibende Eingriffsfläche: 22.106

Eingriffsbilanz

	Flächen- größe in m ² (1)	GRZ (2)	Ansatz (4)	Eingriff in m ² (=1*2*4 bzw. 1*3*4)
--	--	---------	------------	--

Eingriff durch :

Gebäude und Hofflächen
(GRZ 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit § 19 (4) BauNVO)

auf Acker	19.113	0,6	1,0	11.468
-----------	--------	-----	-----	--------

Verkehrsfläche Straße

auf Acker	2.993		1,0	2.993
-----------	-------	--	-----	-------

Summe Eingriff: 14.461

Kompensationsbilanz

	Flächen- größe in m ² (1)	Anteil	Ansatz (3)	Kompensation in m ² (=1*2*3 bzw. =1*3)
--	--	--------	------------	---

Kompensation durch:

20%ige Begrünung der Privatgrundstücke



auf Ackerstandort	19.113	0,2	1,0	3.823
-------------------	--------	-----	-----	-------

Entwicklung extensives
Dauergrünland am Südrand
Plangebiet

auf Ackerstandort	791		0,8	633
-------------------	-----	--	-----	-----

Entwicklung und Pflege von
extensiv genutztem Dauer-
grünland (Flur 73; Flurstk.
11 tlw., Ordnungsbereich B)

auf Weide, intensiv, arten- arm	6.285		0,6	3.771
------------------------------------	-------	--	-----	-------

Entwicklung einer Streu-
obstwiese im Bereich des
Regenrückhaltebeckens
(Flur 2; Flurstk. 98/2
tlw., Gemarkung Oelsberg)

auf Wiese, intensiv, arten- arm	2.865		0,8	2.292
------------------------------------	-------	--	-----	-------

Entwicklung und Pflege von
extensiv. Dauergrünland im
Bereich des Regenrückhal-
tebeckens (Flur 2; Flurstk.
98/2 tw., Gemarkung
Oelsberg)

auf Wiese, intensiv, arten- arm	6.531		0,6	3.919
------------------------------------	-------	--	-----	-------

Summe Kompensation:				14.437
----------------------------	--	--	--	---------------

Kompensationssaldo in m² (negativer Wert = Überschuss, positiver Wert = Defizit):				24
---	--	--	--	-----------



Kompensationsbilanz

	Flächen- größe in m ² (1)	Anteil	Ansatz (3)	Kompensa- tion in m ² (=1*2*3 bzw. =1*3)
Kompensation durch:				
<u>20 % ige Begrünung der Privatgrundstücke</u>				
auf Ackerstandort	19.318	0,2	1,0	3.864
<u>Entwicklung extensives Dauergrünland am Südrand des Plangebietes</u>				
auf Ackerstandort	791		0,8	633
<u>Entwicklung und Pflege von extensiv genutztem Dauergrünland (Flur 73; Flurstk. 11 tlw., Ordnungsbereich B)</u>				
auf Weide, intensiv, artenarm	6.285		0,6	3.771
<u>Entwicklung einer Streuobstwiese im Bereich des Regenrückhaltebeckens (Flur 2; Flurstk. 98/2 tlw., Gemarkung Oelsberg)</u>				
auf Wiese, intensiv, artenarm	2.865		0,8	2.292
<u>Entwicklung und Pflege von extensiv. Dauergrünland im Bereich des Regenrückhaltebeckens (Flur 2; Flurstk. 98/2 tw., Gemarkung Oelsberg)</u>				
auf Wiese, intensiv, artenarm	6.531		0,6	3.919
Summe Kompensation:				14.478
Kompensationssaldo in m² (negativer Wert = Überschuss, positiver Wert = Defizit):				- 99

31. März 2017



Eingriffsseite:

Auf Seiten der Eingriffsbilanz wird die Nettobaufläche im Umfang von ca. 19.113 m² in die Bilanzierung eingestellt. Gemäß den Textfestsetzungen des Bebauungsplans kann diese Fläche bis zu einem Faktor von 0,6 versiegelt werden (GRZ von 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO). Insgesamt bedeutet das eine bewertete Eingriffszahl von ca. 11.591 m².

Die neu zu bauende Verkehrsfläche einschließlich Fläche für den Fußweg und die Trafostation im Plangebiet von insgesamt 2.993 m² wird mit dem Faktor 1,0 bewertet und somit zu 100% als Eingriff gewertet.

Die Summe des Eingriffes beträgt somit 14.461 m², die es auszugleichen gilt.

Ausgleichsseite:

Dem ermittelten Eingriff wird zunächst der Ausgleich innerhalb des Plangebietes gegenübergestellt.

Dabei handelt es sich zum Einen um die festgesetzte 20%-ige Begrünung der Baugrundstücke, welche eine bewertete Gesamtfläche von ca. 3.823 m² ergibt. Die Begrünung der Grundstücke auf vormals intensiv bewirtschafteten Ackerland wird mit dem Faktor 1,0 bewertet. Somit ergeben sich 3.823 m², welche als Kompensation angerechnet werden.

Zum Anderen wird die Anlage und Pflege einer extensiv genutzten Wiesenfläche im Süden des Plangebietes mit ca. 633 m² bewerteter Fläche als Ausgleich des Eingriffes hinzugezogen. Die Anlage und Pflege dieses Biotoptyps auf ehemaligen Ackerland wird mit einem Aufwertungsfaktor von 0,8 berechnet. Daher fließt der Wert von 633 m² in die Kompensationsbilanz ein.

Insgesamt ergibt sich eine Kompensationssumme von 4.455 m², die der Eingriffsbilanz von 14.461 m² gegenüber stehen.

Folglich müssen noch rund 10.006 m² ausgeglichen werden. Für den Ausgleich werden zwei externe Flächen herangezogen.

Auf dem Flurstück 11 tlw., Flur 73, wird derzeit auf einer Fläche von 6.285 m² intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung betrieben. Hier wird die Entwicklung und Pflege hin zu einem extensiven Dauergrünland vorgenommen (festgesetzter Ordnungsbereich B). Aufgrund der Mäharbeiten und Beweidung mit Milchvieh kommt es derzeit zu einer Aushagerung der heimischen Flora und dementsprechend zu einer artenarmen Vegetation. Demzufolge ist auch die heimische Tierwelt betroffen. Aufgrund dieser Tatsache soll die Fläche hin zu einem naturnahen Zustand entwickelt und gepflegt werden. Infolgedessen wird dieser Bereich mit einem Aufwertungsfaktor von 0,6 (60 %) gerechnet. Somit ergibt sich eine Kompensation von 3.771 m².

Auch auf dem Flurstück 98/2, Flur 2, im nördlichen Bereich, kommt diese Maßnahme auf einer Fläche von 6.531 m² zum Tragen. Hier ist das Ausgangsbiotop eine intensiv genutzte Wiesenfläche, welche ebenfalls durch Entwicklung und Pflege hin zu einem artenreichen, extensiven Dauergrünland entwickelt werden soll. Diese wird daher ebenfalls mit einem Faktor von 0,6 (60%) gewertet. Somit ergeben sich 3.919 m² Kompensationsfläche.

Auf demselben Flurstück (Flur 2; Flurstk. 98/2), im südlichen Bereich, welches derzeit auch als intensives Grünland genutzt wird, wird eine Streuobstwiese - in Ergänzung bereits teilweise vorhandenem Streuobstbestand - angelegt. Diese Streuobstwiese dient zum Einen der Aufwertung der Ar-



tenvielfalt der heimischen Flora und Fauna und zum Anderen sollen die Gehölze als natürlicher Sichtschutz zu dem im Talraum vorhandenen Regenrückhaltebecken positiv auf das Landschaftsbild wirken. Hier sollen auf einer Fläche von ca. 2.865 m² 6 alte Obstbaumsorten wie z. B. Holzapfel, Wildbirne und Wilde Vogelkirsche, mit einem Pflanzabstand von mindestens 15 m bis 20 m untereinander neu gepflanzt werden. Zur Aushagerung der Fläche ist in den ersten drei Jahren jeweils eine dreimalige Mahd durchzuführen. Ab dem vierten Jahr sind die Flächen ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Aufgrund des höherwertig einzustufenden Biototyps wird ein Aufwertungsfaktor von 0,8 (80 %) angesetzt, und es ergibt sich eine bewertete Kompensationsfläche von 2.292 m².

(Anmerkung: Unter Berücksichtigung der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zum verwendeten Bilanzierungsmodell wurden diese beiden zuvor angesetzten Aufwertungsfaktoren geändert im Vergleich zur Fassung des Vorentwurfs: die Aufwertungsfaktoren für die Maßnahme der Schaffung von extensivem Dauergrünland am Südrand des Plangebiets wurde von 1,0 auf 0,8 und für die Maßnahme der Entwicklung einer Streuobstwiese im Bereich des Regenrückhaltebeckens wurde von 1,0 auf 0,8 verringert.)

zur Kompensationsfläche im Ordnungsbereich B:

Die Lage und Abgrenzung der vorgesehenen externen Kompensationsflächen ist auf der Planurkunde dargestellt. Die Fläche im Ordnungsbereich B wird bauplanungsrechtlich gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzt. Es handelt sich um eine Fläche im öffentlichen Eigentum der Stadt Nastätten. Der Zugriff auf die Fläche ist daher gegeben und eine Umsetzung sowie dauerhafte Pflege der Kompensationsmaßnahmen ist möglich.

Es ist anzumerken, dass es sich bei der Kompensationsmaßnahme im Ordnungsbereich B (Flur 73; Flurstk. 11 tlw.) um die im Bestand gegebene Weidefläche im Talraum Richtung Buch handelt, der nördliche Teilbereich des Flurstücks bereits als Kompensationsmaßnahme dem Bebauungsplan „Weseler Weg“ der Stadt Nastätten zugeordnet ist (Planaufstellungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen). Daher wurde die Abgrenzung der Kompensationsfläche B so gewählt, dass keine Überlagerung mit dem Bebauungsplan „Weseler Weg“ erfolgt.



Abb.: Externe Kompensationsfläche (Gemarkung Nastätten, Flur 73, Flurstück 11 tlw.)

Kompensationsfläche Flur 2; Flurstk. 98/2 (Gemarkung Oelsberg, Eigentum Stadt Nastätten):

Diese Fläche befindet sich nicht in der Gemarkung Nastätten sondern in der Gemarkung Oelsberg. Die Fläche ist im Besitz der Stadt Nastätten. Der Zugriff auf die Fläche ist daher gegeben und eine Umsetzung sowie dauerhafte Pflege der Kompensationsmaßnahmen ist möglich. Die Fläche kann auf Grund ihrer Lage daher nicht bauplanungsrechtlich festgesetzt werden, sondern ist wie nachfolgend (siehe Abbildung) dargestellt. Die dingliche Sicherung erfolgt über eine Baulasteintragung.

31. März 2017

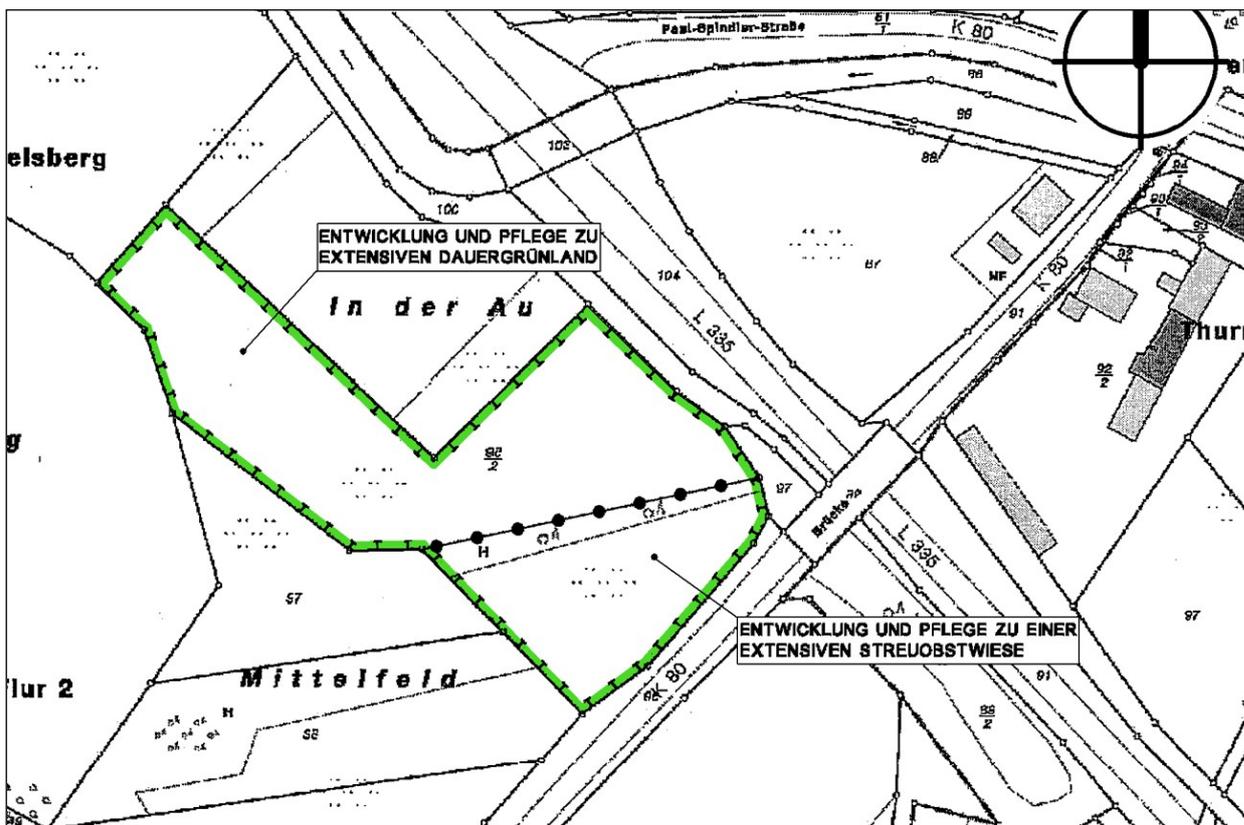


Abb.: Externe Kompensationsfläche (Gemarkung Oelsberg, Flur 2, Flurstück 98/2)

Die Kompensationssumme aller Maßnahmen beläuft sich auf insgesamt 14.437 m² (bewertete Fläche).

Der Eingriff ist somit formalrechtlich vollständig kompensiert und es verbleibt ein sehr geringes rechnerisches „Defizit“ von ca. 24 m² bewertete, das vernachlässigt werden kann. Der Ausgleich des Eingriffs wird im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung als formalrechtlich erbracht bewertet.

31. März 2017

5.7 Informationen zu Kompensationsflächen für die Datenübernahme in das EDV-System KomOn

Durch das Land Rheinland-Pfalz wurde das Projekt „KomOn“ für Naturschutzflächen entwickelt (ehemals OLIV). Ab 1. Juli 2012 wurde das System zur Verwaltung und Erfassung von Kompensationsflächen auf das osiris-konforme KomOn umgestellt. In diese Datenbank sind durch die Untere Naturschutzbehörde bestimmte Daten bezüglich der Ausgleichsflächen im Rahmen eines Eingriffes in Natur und Landschaft einzugeben. Zu diesen Angaben zählen unter anderem der Ausgangszustand, Zielzustand und die Größe der Ausgleichsfläche.

Um die Eingabe dieser Daten in das System KomOn zu erleichtern, hat die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises darum gebeten, dass bei Bauvorhaben im Außenbereich und auch bei bauplanungsrechtlichen Maßnahmen diese notwendigen Informationen aufgeschlüsselt nach dem Eingabeerfordernissen des System KomOn zur Verfügung gestellt werden.

Eine Auflistung der relevanten Daten erfolgt in tabellarischer Form.

Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan

Ordnungsbereich B (6.285 m²) wird umgesetzt in:

Flur	73
Flurstück	11 tlw.
Gemarkung	Nastätten
Größe des Flurstückes	8.036 m ²
Anteil Ordnungsbereich B von der Gesamtparzelle	78,2 %

Ordnungsbereich B:		
Ausgangsbiotop	Weidefläche, intensiv	
Zielbiotop	Dauergrünland, extensiv	
Maßnahme	Aushagerung	6.285 m ²
	Extensivierung von Grünland	6.285 m ²
	Mahd	6.285 m ²
Entwicklungsmaßnahme	Mähwiesennutzung	6.285 m ²

Kompensationsfläche (2.865 m²) wird umgesetzt in:

Flur	2
Flurstück	98/ 2 tlw.
Gemarkung	Oelsberg
Größe des Flurstückes	9.393 m ²
Anteil von der Gesamtparzelle	30,5 %

Entwicklung einer Streuobstwiese im Bereich des Regenrückhaltebeckens (2.865 m²)		
Ausgangsbiotop	Wiese, intensiv	

31. März 2017



Zielbiotop	Streuobst, extensiv	
Maßnahme	Aushagerung	6.285 m ²
	Extensivierung von Grünland	6.285 m ²
	Mahd	6.285 m ²
	Anpflanzung Obst Hochstamm (Stück)	6
Entwicklungsmaßnahme	Mähwiesennutzung	6.285 m ²
	Obstbaumschnitt (Stück)	6

Kompensationsfläche (6.531 m²) wird umgesetzt in:

Flur	2
Flurstück	98/ 2 tlw.
Gemarkung	Oelsberg
Größe des Flurstückes	9.393 m ²
Anteil von der Gesamtparzelle	69,5 %

Entwicklung und Pflege von extensivem Dauergrünland im Bereich des Regenrückhaltebeckens (6.531 m²)		
Ausgangsbiotop	Wiese, intensiv	6.531 m ²
Zielbiotop	Dauergrünland, extensiv	6.531 m ²
Maßnahme	Aushagerung	6.531 m ²
	Extensivierung von Grünland	6.531 m ²
	Mahd	6.531 m ²
Entwicklungsmaßnahme	Mähwiesennutzung	6.531 m ²

Die externen Kompensationsflächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit der „T-Signatur“ gekennzeichnet. Die externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Oelsberg wurde in zwei Teilbereiche mit unterschiedlicher Nutzung unterteilt. Die Unterscheidung zwischen den beiden Teilbereichen wurde in der Planzeichnung mittels der Nutzungsgrenze gekennzeichnet.

5.8 Zuordnung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen

In den Bebauungsplan wird eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 (1a) BauGB aufgenommen, um eine spätere Kostenerstattung gemäß den §§ 135a BauGB ff regeln zu können. Die landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen werden allen erstmals bebaubaren Flächen sowie den neuen Verkehrsflächen zugeordnet.

Grundlage für die Ermittlung der Zuordnung ist der Eingriffsumfang der privaten Baumaßnahmen und der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Das Maß der Eingriffserheblichkeit wird der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entnommen.

Grundlage der für die Ermittlung der Zuordnung ist die Eingriffserheblichkeit der privaten Baumaßnahmen und die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen wie Straßen, Wege, Plätze, Spielplatz, Regenrückhalte- und Versickerungsbecken etc. Das Maß der Eingriffserheblichkeit wird dabei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entnommen.

Von dem Eingriffswert werden die auf den privaten oder öffentlichen Flächen erbrachten Kompensationsleistungen abgezogen, im vorliegenden Fall die 20 %ige Begrünung der Baugrundstücke. Die nun verbleibenden fehlenden Kompensationsflächen werden zusammengerechnet und als 100 % der zu finanzierenden Kompensationsmaßnahmen angesetzt. Der jeweilige Anteil der privaten und öffentlichen Eingriffe in den Naturhaushalt bestimmt den prozentualen Anteil an den Kompensationsleistungen.

Zuordnung des Kompensationsdefizits im Plangebiet

	Bewerteter Eingriff/ Flächengröße	Kompensation		Fehlende Kompensationsfläche
		Bewertete Fläche	Art der Kompensation	
Eingriff durch:				
Private Baugrundstücke	1,15 ha	0,38 ha	20 %ige Begrünung der Baugrundstücke	0,77 ha
Öffentl. Bau- maßnahmen - Straßenbau:	0,30 ha			0,30 ha
Summe	1,45 ha	0,38 ha		1,07 ha

Prozentuale Zuordnung der Kompensationsflächen:

Es werden insgesamt Kompensationsflächen in einer Größenordnung von 1,07 ha benötigt. Die Anteile der privaten fehlenden Kompensationsmaßnahmen betragen dabei 0,77 ha von 1,07 ha, die Anteile der öffentlichen Flächen 0,30 ha von 1,07 ha Kompensationsdefizit insgesamt.

Die dem Eingriff durch das Baugebiet „Hasenläufer“ zugeordneten Kompensationsmaßnahmen im Ordnungsbereich B (Flur 73, Flurstk. 11 tlw., Gemarkung Nastätten) und die Ausgleichsmaßnahme „Flur 2; Flurstk. 98/2, Gemarkung Oelsberg“ sowie die Entwicklung extensiven Dauergrünlandes am Südrand des Plangebietes werden somit zu 72,0 % dem Eingriff durch die privaten Baugrundstücke und zu 28,0 % dem Eingriff durch öffentliche Flächen (öffentliche Erschließung) zugeordnet.

Dabei ist zu beachten, dass die Kosten für Eingriffe durch Erschließungsanlagen zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand zählen und gemäß § 131 BauGB auf die Grundstücke verteilt werden.



II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2a Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2a fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

Die Plan-Umweltprüfung ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu erfassen, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ein. Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die 'zuständige' Behörde.

Der Umweltbericht orientiert sich an der Auflistung des § 2a Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Der Umweltbericht geht bei der Betrachtung der Schutzgüter über den landespflegerischen Planungsbeitrag hinaus (Erweiterung um die Schutzgüter Mensch, Kultur- sonstige Sachgüter sowie Betrachtung von Wechselwirkungen).

2 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Der Stadtrat Nastätten hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hasenläufer“ entschlossen, um den kurz- und mittelfristigen Wohnbauflächenbedarf zu decken. Durch diese Bauleitplanung sollen am Südrand der Stadt Nastätten ca. 32 Baugrundstücke in mehreren Bauabschnitten geschaffen werden. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Nastätten und hat eine Größe von ca. 2,45 ha.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für das Vorhaben ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und -pläne von Bedeutung:

- **Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung**

31. März 2017



Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010, zuletzt geändert am 24.02.2012, in der derzeit geltenden Fassung**
Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29.7.2009, zuletzt geändert am 06.02.2012, in der derzeit geltenden Fassung**
Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBI 2005, S. 387), in der derzeit geltenden Fassung**
Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der derzeit geltenden Fassung**
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG), vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724), in der derzeit geltenden Fassung**
Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) vom 22.01.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2011, in der derzeit geltenden Fassung**
Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014, in der derzeit geltenden Fassung**
Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 in der derzeit geltenden Fassung**
Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen



Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung sowie weiterer umweltrelevanter übergeordneter Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. -objekte berücksichtigt.

4 KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE

Das gesamte Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt werden. Darüber hinaus werden auch die Aspekte der Erschließung der Bauplätze und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und geregelt.

Die zulässigen Gebäude sind in offener Bauweise auf Grundlage des § 22 (2) BauNVO zu errichten. Diese dürfen nur als Einzel- oder Doppelhäuser gebaut werden.

Zur Berücksichtigung der Lage am Ortsrand wird eine offene und lockere Bebauung angestrebt. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und eine Geschossflächenzahl von 0,6.

Zur Steuerung der Gesamthöhe der Gebäude wird außerdem die zulässige Traufhöhe und Firsthöhe definiert. Die max. Traufhöhe beträgt 6,50 m und die max. Firsthöhe 10,5 m.

Zur Unterbindung von nicht gewolltem Mietwohnungsbau wird geregelt, dass pro Wohngebäude als Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Pro Wohngebäude als Doppelhaushälfte dürfen ebenfalls maximal 2 Wohnungen errichtet werden.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan ebenfalls Aussagen getroffen. Es sind die privaten Grundstücke auf einer Fläche von wenigstens 20 % zu bepflanzen. Dazu ist einheimisches und standortgerechtes Pflanzmaterial zu nutzen.

5 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN

5.1 Naturräumliche Gliederung

Die Stadt Nastätten liegt in der Großlandschaft Taunus. Der Taunus ist der östlich des Rheins und südlich der Lahn gelegene Teil des rheinischen Schiefergebirges. Der rheinland-pfälzische Anteil des Taunus wird als westlicher Hintertaunus bezeichnet.

Im Kern präsentiert sich dieser als wellige Hochfläche mit einer Höhe von zwischen ca. 300-500 m über NN. Die relevante Untereinheit für die Stadt Nastätten ist die Nastätter Mulde (304.8). Es handelt sich um eine offenlandbetonte Mosaiklandschaft. Die Nastätter Mulde wird durch das breite und flache Tal am Mittellauf des Mühlbaches geprägt. Dieser durchfließt die Naturraumeinheit von Südost nach Nordwest. Seine zahlreichen Zuflüsse haben die Mulde bereits durch bis zu 50 m tiefe Senken weiter gegliedert. Dadurch stellt sich das Relief als sehr gewellt dar.

Die Nastätter Mulde ist vergleichsweise dicht besiedelt. Als besondere Siedlungsschwerpunkte sind die Stadt Nastätten und die Ortsgemeinde Miehlen zu nennen.

5.2 Lage und Relief

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Nastätten. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 315 m über NN. Das Gebiet fällt mit einem Neigungswinkel von 6,5 % in nordwestliche Richtung. Das Ost-West-Gefälle beträgt ca. 0,5 %. Das Plangebiet ist insgesamt in Richtung Norden exponiert.

5.3 Geologie und Böden

Im Plangebiet kommen Böden der Ton- und Schluffschiefer, mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm vor. Das Ertragspotential der Böden im Plangebiet liegt im mittleren Bereich. Die Böden besitzen ein mittleres Wasserspeichervermögen mit schlechten bis mittleren natürlichen Basenhaushalt.

5.4 Wasserhaushalt

Die Grundwasserlandschaft des Plangebietes wird durch Tertiäre Bruchschollen des Oberrheingrabenrandes bestimmt. Es liegen Karst-, Kluft- und Porengrundwasserleiter vor, mit einer starken bis sehr geringen Ergiebigkeit. Die mittlere Gesamthärte liegt bei 25°dH.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht vorhanden.

5.5 Klima

Die Stadt liegt im Bereich des Klimabezirks "Taunus". Folgende Kennwerte charakterisieren den Klimabezirk:

mittlere Jahrestemperatur:	7 -8° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	14 - 15° C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (<0°C)	20 - 30 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (>25 °C)	10 - 20Tage
Niederschläge Jahresmittel:	700 - 750 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	180 - 200 mm
Hauptwindrichtung bezogen auf das Jahr:	Südwest

(Klimaatlas von Rheinland-Pfalz)

5.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) stellt die Pflanzengesellschaft dar, die sich unter heutigen Standortgegebenheiten ohne Einfluss des Menschen entwickeln würde. Da Pflanzengesellschaften nur an Standorten wachsen, die ihren ökologischen Ansprüchen genügen, ist die hpnV ein Indikator für die Standortverhältnisse am Ort ihres Vorkommens.

Unter den heutigen Standortbedingungen (v.a. Klima, Boden, Wasser) und ohne weitere anthropogene Beeinträchtigungen, würde sich ein Perlgras- bzw. Waldmeister-Buchenwald auf basenreichen Silikatböden in mäßig frischer bis frischer Variante entwickeln.



5.7 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurden während einer Bestandsaufnahme im Mai 2012 anhand des Biotoptypenschlüssels des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz – Übersicht Biotoptypen Außenbereich (2007) nach Cordes und Conze aufgenommen und werden in einem gesonderten Plan (M. 1:1000) dargestellt.

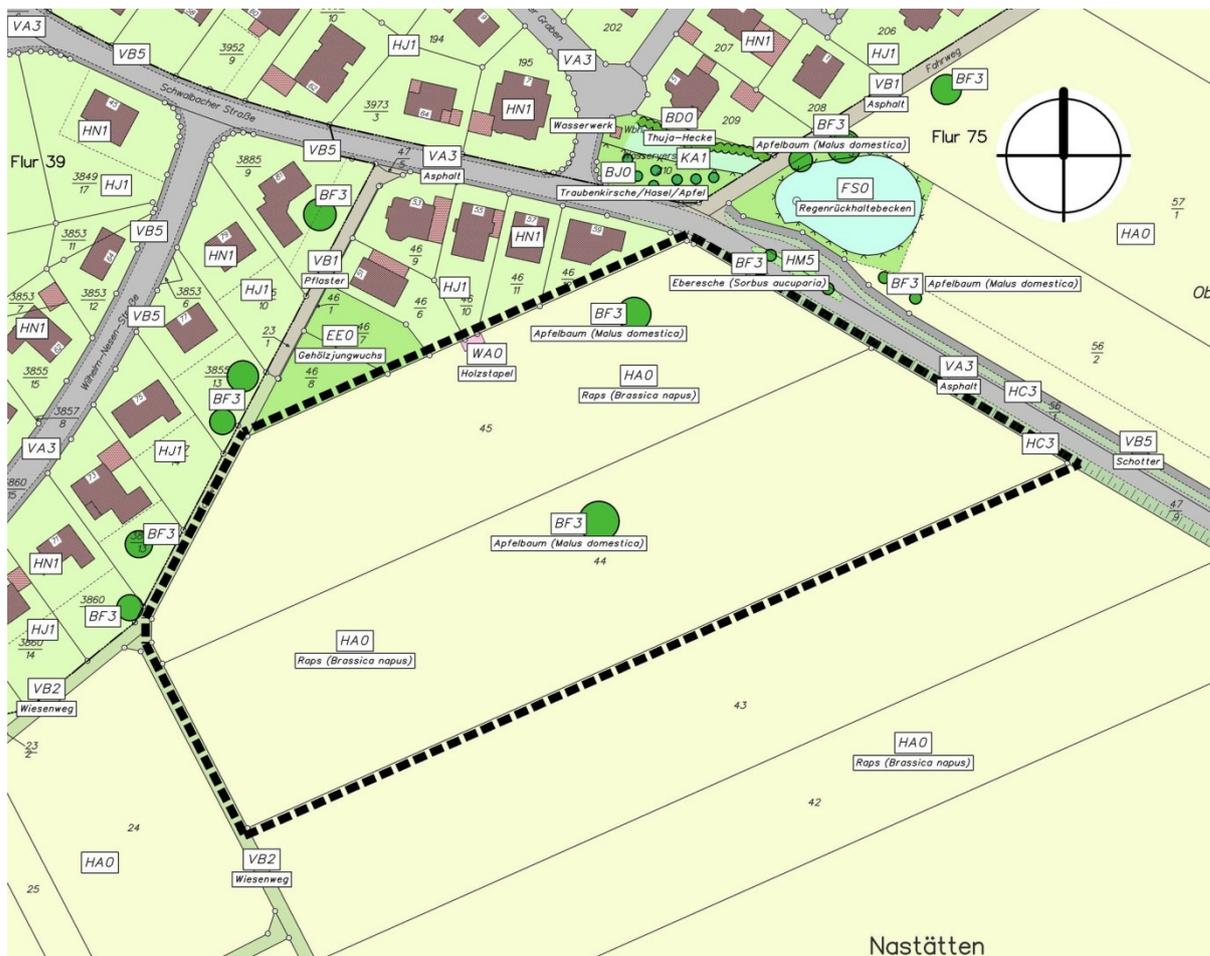


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan (Legende als Anlage beigefügt)

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Nastätten. Das gesamte Plangebiet dient derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wurde auf der gesamten Fläche die Nutzpflanze Raps (*Brassica napus*) angebaut. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 315 m über NN. Das Plangebiet fällt mit einem Neigungswinkel von 6,5 % in nordwestliche Richtung. Das Ost-West-Gefälle beträgt ca. 0,5 %. Mittig im Plangebiet sowie nordöstlich gelegen steht jeweils ein groß gewachsener Einzelbaum (Apfelbaum [*Malus domestica*]).

Eingegrenzt wird das Plangebiet in nordwestlicher Richtung von der Schwabacher Straße, die aus südöstlicher Richtung kommend in den Ortskern führt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich im direkten Anschluss Ziergärten von insgesamt vier bebauten Grundstücken mit Gebäuden. Südlich davon befindet sich eine Grünlandbrache

31. März 2017

mit Gehölzjungwuchs. Angrenzend daran verläuft ein befestigter Feldweg, der auf Höhe der Gebäude gepflastert ist. Dieser entwickelt sich in südlicher Richtung auf Höhe der Grünlandbrache hin zu einem unbefestigten Wiesenweg. Dieser Wiesenweg grenzt das Plangebiet in südwestlicher Richtung ein. Ziergärten mit Gebäuden befinden sich zudem angrenzend an den Wiesenweg in nordwestlicher Richtung.

Südlich, wie auch westlich grenzt das Plangebiet in direktem Anschluss an Ackerflächen an. Auf der im nordöstlichen Bereich angrenzenden Schwalbacher Straße befindet sich ein Pflanzbeet mit zwei Einzelbäumen (Eberesche [*Sorbus aucuparia*]). Östlich des Pflanzbeetes befindet sich ein geschotterter Fußweg, der parallel der Schwalbacher Straße folgt. Dieser endet auf einem asphaltierten Fahrweg, kurz vor dem Ortseingang Nastätten.

Auf einer Grünfläche zwischen Fußweg und Fahrweg befindet sich ein eingezäuntes Regenrückhaltebecken. Nördlich davon und im direkten Anschluss befinden sich zwei alte Einzelbäume (Apfelbaum [*Malus domestica*]). Nordwestlich des Regenrückhaltebeckens befinden sich Gebäude mit Ziergärten. Das südlich gelegene Grundstück wird durch eine Thujaheckenpflanzung abgegrenzt. Im Anschluss daran befindet sich eine brachgefallene Grünfläche, die abgezaunt ist. Südlich hiervon befindet sich eine Grünfläche mit Siedlungsgehölz. Gehölzdominierende Arten sind Traubeneiche (*Prunus padus*), Hasel (*Corylus avellana*) und Holzapfel (*Malus sylvestris*). Nordwestlich gelegen, angrenzend an die Grünfläche mit dem Siedlungsgehölz befindet sich das Wasserwerk von Nastätten.

5.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild wird durch die Ortslage und die vorhandenen Gehölzbestände bestimmt. Der bestehende Ortsrand kann teilweise als gut eingegrünt bezeichnet werden.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung besitzen die Ackerflächen keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Wirtschaftswegefleichen von Spaziergängern oder Joggern genutzt werden.

Da durch die Planung keine Wegebeziehungen verändert oder gekappt werden ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt. Die zukünftigen Hausgärten werden vielmehr der Erholung der Grundstückseigentümer bzw. der ansässigen Wohnbevölkerung dienen.

6 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Die Stadt Nastätten ist mit ca. 4.200 Einwohnern die größte Stadt im rheinland-pfälzischen Teil des Taunus-Mittelgebirges. Nastätten liegt im westlichen Hintertaunus im Tal des Mühlbachs in einer Höhenlage von ca. 280 m ü. NN.

6.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Im Landesentwicklungsprogramm IV wird die Verbandsgemeinde Nastätten dem Mittelbereich St. Goar/ St. Goarshausen funktional zugeordnet. Die Stadt Nastätten erfüllt insgesamt die Funktion eines Mittelzentrums. Die Mittelzentren Nastätten, St. Goar und St. Goarshausen bilden ein kooperierendes Zentrum. Die Bundesstraße B 274 verbindet St. Goarshausen und Nastätten miteinander

und durchquert als überregional bedeutende Straßenverbindung die Verbandsgemeinde von West nach Ost.

Die Stadt Nastätten ist im Regionalen Raumordnungsplan als Grundzentrum im Grundnetz kategorisiert. In der Plankarte des Regionalen Raumordnungsplans ist die Ortslage von Nastätten ausgezeichnet.

Die Fläche des Plangebietes wird nicht als Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. Andere Ausweisungen wie z. B. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind nicht verzeichnet. Insgesamt werden für die Flächen des Plangebietes keine näheren Aussagen getroffen. Südöstlich des Plangebietes ist ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die vorliegende Bauleitplanung und die geplante wohnbauliche Entwicklung sind folglich keine Zielkonflikte mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans gegeben.

6.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans werden die überplanten Flächen nicht als Wohnbaufläche, sondern als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann demnach derzeit nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Rahmen der laufenden 13. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die geplanten Darstellungsänderungen noch mit aufgenommen werden. Das Verfahren für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten läuft derzeit (Stand: Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB, Vorbereitung der Offenlage).

Durch die parallele Planaufstellung wird gewährleistet, dass der Bebauungsplan zukünftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

6.3 Schutzgebiete

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	Bestandsdarstellung: Keine Darstellung im Plangebiet. Entwicklungsziele: Für das Plangebiet werden keine Entwicklungsziele formuliert.

Prioritätenkarte. Es werden keine Aussagen getroffen.

7 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

7.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Plan-Vorhabens (Status-quo-Prognose)

Bei der Nichtdurchführung des Planvorhabens werden sich keine bedeutsamen Veränderungen des Umweltzustandes ergeben. Die jetzige Nutzung würde voraussichtlich in ihrer Form der Ackerlandnutzung bestehen bleiben.

7.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Plan-Vorhabens

Bei Umsetzung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche aufgegeben und es entsteht ein Wohngebiet mit ca. 32 Bauplätzen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gemäß der Planung im Bebauungsplan.

Durch die Errichtung der Wohnbebauung und die Anlage der erschließenden Straßen kommt es zu einer Bodenversiegelung. Die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter können teilweise durch Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst reduziert werden (Rückhaltung Niederschlagswasser, Bepflanzung der Baugrundstücke). Da dies jedoch nicht vollständig möglich ist, muss auch auf externe Kompensationsflächen zurückgegriffen werden.

Der allgemeine Umweltzustand wird sich aufgrund der recht geringen Größe des Plangebietes und der Tatsache, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensierbar sind, insgesamt betrachtet nicht erheblich verschlechtern.

8 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten z.B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau vom 26.08.2004).

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Stadt steht. Sie ist auch rechtlich nicht zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.



9 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche als Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut.

9.1 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung/ Gesundheit des Menschen wird lediglich das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad/ Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, welche die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden. So sind keinerlei störende Gewerbebetriebe zu verzeichnen.

Durch die Entwicklung des Wohngebietes ergeben sich im Umkehrschluss auch keine Störungen auf die angrenzenden Nutzungen, sprich der vorhandenen Wohnbebauung. Ein erheblicher und störender Mehrverkehr durch den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr im Wohngebiet ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind durch das Planvorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen zu prognostizieren.

9.2 Schutzgut Fauna und Flora

Das Schutzgut Fauna und Flora wird über die Erfassung von Biotoptypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung/gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt.

Das Plangebiet wird durch die landwirtschaftliche Nutzung und den vorhanden Ort geprägt. Aus diesem Grund konnten sich innerhalb der Fläche keine hochwertige Biotope entwickeln.

Besondere faunistische und floristische Schutzatbestände wurden in der Auswertung der fachbezogenen übergeordneten Planungen und der örtlichen Bestandsaufnahme nicht erfasst. Nach jetzigem Kenntnisstand sind ebenso artenschutzrechtliche Belange durch die Belange nicht berührt.

Aufgrund der Lage am Ortsrand besitzt das Plangebiet nur eine Bedeutung für störungstolerante Tierarten. Als Lebensraum hat das Plangebiet eine Bedeutung für sogenannte kulturfolgende Arten, wie Sperling, Amsel, Elster, Meisen und anderen ubiquitäre Tierarten.



Aufgrund der Größe des Plangebietes und der vorhandenen Vorbelastung besteht kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Fauna und Flora.

Durch die Planung sind für das Schutzgut Fauna und Flora keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9.3 Schutzgut Biodiversität

Die Beurteilung der Bedeutung des Schutzgutes Biodiversität erfolgt über die Betrachtung der Biotopverbundfunktion, der Vorkommen von Ziel- oder Leitarten und des Struktureichtums.

Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope. Die in der näheren Umgebung kartierten Biotope sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Das Schutzgut Biodiversität ist von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen.

9.4 Schutzgut Boden

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung der biotischen Lebensraumfunktion, der natürlichen Ertragsfunktion, der Speicher- und Regulationsfunktion sowie der Funktion des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff in eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich. So ist das auch im Fall der vorliegenden Planung.

Durch die seit geraumer Zeit stattfindende landwirtschaftliche Nutzung ist eine teilweise Bodenverdichtung gegeben. Von einer Düngung der Flächen ist auszugehen. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Boden. Die Schutzwürdigkeit ist daher an dieser Stelle nicht besonders herauszuheben. Dies bedeutet, grundsätzlich ist die Schaffung von funktional geeigneten Ausgleichsmaßnahmen möglich.

Aufgrund des flächenmäßigen Umfangs der zusätzlichen Versiegelung/Plangebietsgröße ist der Eingriff in das Schutzgut Boden insgesamt als erheblich zu bewerten.

Dem entsprechend wird auf externen Ausgleichsflächen das Schutzgut Boden wieder gefördert. Als zusätzliche Kompensationsmaßnahmen ist Folgendes vorgesehen. Zum Einen wird auf den Flurstücken 11 tlw.; Flur 73 und Flurstück 98/2; Flur 2, die Entwicklung und Pflege hin zu einem extensiven Dauergrünland vorgenommen. Der durch die Landwirtschaft stark beanspruchte Boden, soll somit wieder in einen naturnahen Zustand gebracht werden. Durch die nicht mehr stattfindende wirtschaftliche Nutzung dieser Flächen, soll sich der Boden wieder erholen. Es soll z. B. die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich standortgerechte Pflanzen ansiedeln können und sich somit auch das Bodengefüge verbessert. Auch das Befahren mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen soll nicht mehr stattfinden, um der Bodenverdichtung entgegen zu wirken. Auf den Eintrag von Düngemitteln ist grundsätzlich zu verzichten.

Zum Anderen soll in einem Teil des Flurstücks 98/2; Flur 2 eine Streuobstwiese angelegt werden. Durch diese Kompensationsmaßnahme wird der Boden von der landwirtschaftlichen Nutzung be-

31. März 2017



freit. Die Wurzeln lockern die Erde auf, stabilisieren durch die Vernetzung das Gefüge und schützen so den Boden vor Verdichtung. Gleichzeitig ist ein Erosionsschutz an dieser Stelle gegeben.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als erheblich zu bewerten. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.

9.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet. Von Bedeutung sind die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als Wertelement von Natur und Landschaft (Wasserqualität, Naturnähe etc.).

Im Plangebiet werden keine Oberflächengewässer in Form von Bachläufen oder stehenden Gewässern überplant. Der Abstand zum südlich gelegenen Bachlauf ist groß genug, so dass dieser keine Beeinträchtigung erfährt.

Durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser begünstigt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass für die Versickerung weniger Fläche zur Verfügung steht. Um die Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu minimieren, ist es vorgesehen, dass anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser in das nordöstlich gelegene Regenrückhaltebecken einzuleiten. Somit wird auf diesem Wege ein zeitverzögerter Wasserabschluss gewährleistet und der Eingriff in das Schutzgut kann kompensiert werden.

Im Bebauungsplan werden noch weitere Festsetzungen getroffen, die zumindest eine Teilkompensation der Eingriffe in das Schutzgut Wasser bewirken. Hierzu zählt z. B. die Pflanzung der zusätzlichen Gehölze. Die hat wiederum positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da durch das Wurzelwerk der Pflanzen der Boden aufgelockert wird und so mehr Wasser speichern kann. Weiterhin erhöht sich die Wasseraufnahmemenge durch die Vegetation an sich. Ein dichtes Blätterwerk der Gehölze führt auch zum zeitverzögerten Abfluss von Niederschlag, da dieser teilweise durch die Blätter zurückgehalten wird.

Als zusätzlicher Hinweis, welcher die Eingriffswirkung auf das Schutzgut minimieren kann, ist die Verwendung von Zisternen aufzuführen. Auch die festgesetzte Verwendung von offenporigen Belägen für die Versiegelung von Stellflächen oder Zuwegungen zu den Gebäuden trägt zu einer Minimierung der Eingriffe bei.

Die Kompensationsmaßnahmen auf den genannten Flurstücken, beeinflussen das Schutzgut Wasser positiv. Durch das Aufgeben der landwirtschaftlichen Intensivnutzung und der dadurch nicht mehr stattfindenden Belastungen in diesen Bereichen, wie z. B. durch das Einbringen von Düngemitteln, Verdichtung des Bodens durch schwere Maschinen und die häufige Mahd, wird für eine bessere Oberflächenversickerung gesorgt. Zudem ist Sorge getragen, dass keine gefährlichen Fremdstoffe in das Grundwasser gelangen.

Aufgrund der vorherrschenden geologischen Bedingungen und des Vorhandenseins eines Karst-, Kluft- und Porengrundwasserleiters, hat das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Von dem geplanten Vorhaben gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus.

9.6 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Die Beurteilung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren erfolgt über die Betrachtung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Kaltluftentstehung und den -transport sowie die Frischluftentstehung und den -transport.

Die Plangebietsflächen besitzen aufgrund der Ausprägung als Offenland grundsätzlich die Funktion als Kaltluftproduktionsflächen. Aufgrund der Hangneigung kann die Ortslage auch teilweise von der entstehenden Kaltluft profitieren. Erhebliche Verschlechterungen für das Schutzgut sind jedoch nicht zu erwarten, da die umliegenden Offenlandflächen auch zukünftig für eine Kaltluftzufuhr in Nastätten sorgen werden.

Bei Umsetzung der Planung kann nicht mit erheblich negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes gerechnet werden. Das liegt zum einen daran, dass die überplante Fläche sehr klein ist, so dass diese keine große Bedeutung für die Kaltluftentstehung besitzt.

Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren aus.

9.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte

Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen. Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden. Sollten durch vorhabenbezogene Bauarbeiten, insbesondere Erdarbeiten, denkmalwürdige Funde gemacht werden, so ist die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

Durch das Planvorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte zu prognostizieren.

9.8 Schutzgut Landschaft und Erholung

Die Beurteilung der Bedeutung der Landschaft ist vor allem vor dem Hintergrund der Landschaft als weichem Standortfaktor zu betrachten und wird über die Betrachtung der Funktionen Landschaftsbild und Erholungsfunktion beurteilt.

Die überplanten Ackerflächen besitzen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Funktion für die Erholung, so dass für diese Teilbereiche des Plangebietes keine Veränderung des Status Quo gegeben ist.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich die Erholungseignung im Plangebiet erhöht, da die den Wohnhäusern zugeordneten Nutzgärten von den Bewohnern zur aktiven oder passiven Erholung genutzt werden können.

Die Wegeverbindungen ins Umland erlauben den Bürgern Spaziergänge oder Joggingrunden im unmittelbaren Umfeld des Ortes. Die Wegeverbindungen werden nicht verändert oder gekappt, so

dass diese Nutzung auch zukünftig möglich sein wird. Eine Verschlechterung für die Feierabenderholung im Nahbereich der Ortslage ist somit nicht gegeben.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies liegt daran, dass das Planvorhaben am bestehenden Ortsrand umgesetzt wird. Somit wird das Plangebiet und das Umfeld schon durch Bebauung geprägt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird zudem die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude beschränkt, so dass keine überdimensionierten Baukörper entstehen können. Durch die randliche Eingrünung des Plangebietes (Festsetzung im Plan) wird zudem ein weicher Übergang in die offene Landschaft geschaffen.

Von der Planung gehen keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung aus.

9.9 Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schützgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Im Fall der vorliegenden Planung sind zwischen den einzelnen Schützgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

9.10 Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Im vorliegenden Fall sind keine kumulierenden Vorhaben bekannt.

10 AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet selbst liegt in keinem Natura 2000-Gebiet und grenzt auch an keines an.

Negative Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten.

11 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG

Die Aspekte der Nutzung regenerativer Energien durch die Anbringung von Solaranlagen werden durch die Plangebung berücksichtigt. Auf die Festsetzung einer Hauptgebäudeorientierung wird verzichtet, so dass die Baukörper bzw. die größten Dachflächen optimal zur Ausnutzung der Sonnenenergie platziert werden können.

Die Bereiche Emissionsvermeidung, Nutzung regenerativer Energien und Energieeinsparung sind von der Planung nicht negativ betroffen.

12 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des BauGB Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich prognostizierter erheblicher Umweltwirkungen zu treffen. Der Maßstab der Bewertung ist somit ein erheblicher Eingriff. Im Zuge der Planumweltprüfung konnten in der Prüfung der Gesamtplanung (Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden berücksichtigt) keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert werden, so dass an dieser Stelle dem Grunde nach keine weiteren Aussagen erforderlich sind.

In den Bebauungsplan sind jedoch Festsetzungen aufgenommen, um die Eingriffsfolgen zu minimieren und gerade dadurch erhebliche Umweltwirkungen für einzelne Schutzgüter zu vermeiden (insbesondere Schutzgut Boden und Wasser). Zu diesen Festsetzungen zählen (lediglich inhaltliche Wiedergabe):

Interne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

1. Festsetzung einer niedrigen GFZ unter den möglichen Höchstwerten nach BauNVO.
2. Begrenzung der Höhenentwicklung Baukörper durch Festsetzung der maximalen Firsthöhe auf 10,5 m und Traufhöhe auf 6,5 m.
3. Festsetzung einer 20 %-igen Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern und Bäumen II. Größenordnung.
4. Anlage des Ordnungsbereichs A zur Grundstückseingrünung

Externe Ausgleichsfläche

1. Entwicklung von extensiv genutzten Dauergrünlandflächen und einer Streuobstwiese
2. Rückhaltung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers in vorhandenen Regenrückhaltebecken

In der Gesamtschau aller angedachten bzw. planerisch festgesetzten Maßnahmen und der gegebenen Hinweise im Bebauungsplan wird eine umweltverträgliche Planung gewährleistet.

13 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden ist, die Durchführung eines sogenannten Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** der Planvorhaben um insbesondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können.

Überwachungsmaßnahmen für festgestellte oder prognostizierte erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen des Monitoring nach § 4 c BauGB i.V.m. der Baugesetzbuchanlage Nr. 3 b sind nicht notwendig, da insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies gilt jedoch nur, wenn die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Überwachungsmaßnahmen sollten sich somit auf die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes konzentrieren.

Hierbei sind verschiedene Zeithorizonte für das Monitoring zu beachten: Die Umsetzung der städtebaulichen und auf das Baugrundstück bezogenen Festsetzungen können bereits mit Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen überwacht werden.

Die Auswirkungen sind in zwei Zeiträumen prüfbar: Durchführung der städtebaulichen Minimierungsfestsetzungen und landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens und langfristig im Zuge des Wachstumsfortschrittes der Vegetation.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind abzuleiten:

Überwachungsgegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung der festgesetzten Begrünung der Baugrundstücke	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder Luftbildauswertung – Dokumentation der Ergebnisse
Anlage / Umsetzung der internen und externen Kompensationsmaßnahme(n)	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen	Fachbehörden, Fachplaner	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen)

Für das Monitoring ist die Gemeinde nach dem BauGB zuständig. Sie ist jedoch auch auf den Sachverstand der zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde angewiesen.

Durch die Bündelung der Monitoringmaßnahmen auf den Realisierungszeitpunkt/ bzw. einen zehnjährigen Turnus kann eine effiziente Durchführung in einem Arbeitsschritt erfolgen. Sofern im Rah-

31. März 2017

men der normalen Tätigkeit den jeweils zuständigen Fachbehörden erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Gemeinde bzw. der beauftragten Verwaltung mitzuteilen (vgl. § 4c Satz 1 BauGB).

14 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen. Bestandsaufnahmen im Plangebiet wurden im April und Mai 2012 durchgeführt. Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

15 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Hasenläufer“ möchte die Stadt Nastätten die kurz- und mittelfristige Wohnbauentwicklung in der Stadt ermöglichen und steuern. Das neue Wohngebiet mit insgesamt ca. 32 Bauplätzen soll am südlichen Ortsrand entstehen.

Dieses wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 (1) BauNVO entwickelt. Die Gebäude dürfen in maximal zweigeschossiger Bauweise errichtet werden, um so die Lage am Ortsrand zu berücksichtigen. Die Entwicklung von zu hohen Baukörpern wird durch diese Begrenzung unterbunden. Hierzu dient auch die Vorgabe einer maximal zulässigen Gebäudegesamthöhe von 10,50 m.

Störende Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe oder Tankstellen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper sowie deren Höhenentwicklung und ermöglicht auch dadurch insgesamt eine landschaftsbild- und ortsbildgerechte Gestaltung des Baugebietes.

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft enthält der Plan auch landespflegerische Festsetzungen. So ist mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Zudem werden zwei externe Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffs herangezogen. Auf dem Flurstück 11 tlw.; Flur 73, Gemarkung Nastätten soll die Entwicklung und Pflege hin zu einem extensiven Dauergrünland vorgenommen werden. Auch auf dem Flurstück 98/2; Flur 2, Gemarkung Oelsberg (Fläche ist im Eigentum der Stadt Nastätten) kommt diese Maßnahme im nördlichen Bereich zum Tragen. Auf dem selben Flurstück wird außerdem im südlichen Bereich eine Streuobstwiese angelegt.

Die Bewertung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter kam zu dem Ergebnis, dass überwiegend keine erheblich negativen Beeinträchtigungen zu prognostizieren sind. Mit Ausnahme der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind die Eingriffe als nicht erheblich zu bezeichnen. Bei Umsetzung der

31. März 2017



Kompensationsmaßnahmen ist jedoch davon auszugehen, dass auch kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt, da mit einer entsprechenden Kompensationsleistung der Eingriff in das Schutzgut ausgeglichen werden kann.

Natura-2000-Gebiete werden durch die Planung nicht berührt und beeinträchtigt.

31. März 2017 heu-rb-om-mh Nastätten, den.....
Projektnummer: 12 023
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
 Dipl.-Ing. (FH) Ralf Behrendt
 Dipl.-Geogr. Olaf Malinowski

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Werner (Stadtbürgermeister)

Anlagen:

- *Schema zur Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichswertigkeit*
- *Legende Biotop- und Nutzungstypenplan*
- *Pflanzlisten*

Separate Anlage:

- *Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPlG*



Schema zur Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichswertigkeit

Das vorliegende Schema gibt einen Überblick zu den verwendeten Faktoren zur Ermittlung der Eingriffsschwere und auch den Ausgleichswert einer Maßnahme.

Die an dieser Stelle aufgelisteten Biooptypen und Faktoren erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Je nach Planungsinhalt kann diese Tabelle erweitert und differenziert werden. In der Tabelle werden auch Ausgleichsbewertungen aufgelistet, die in der Planung nicht festgesetzt sind. Diese Werten dienen dann zur Information und Erklärung des Modells.

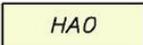
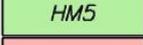
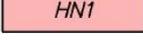
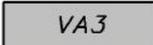
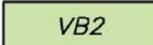
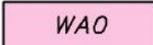
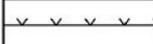
Bei einigen der Angaben werden Bewertungsintervalle definiert. Diese verdeutlicht, dass je nach Biooptypausprägung und Ausgleichsmaßnahme ein Bewertungsspielraum besteht. Dadurch ist es möglich, dass die individuelle Situation möglichst genau abgebildet und im Bilanzierungsmodell berücksichtigt werden kann.

Eingriff in folgenden Biooptyp	Bewertungsfaktor
versiegelte Fläche wie Straßen, Gebäude oder Hoffläche	0,0
teilversiegelte Flächen wie Schotterplätze, Schotterwege, Wirtschaftswege	0,0 bis 0,8
Ackerfläche intensiv genutzt	1,0
Weidefläche intensiv genutzt	1,1 bis 1,2
Weidefläche extensiv genutzt	1,1 bis 1,3
Streuobstwiese	1,3 bis 1,5

Ausgleich durch folgende Maßnahmen	Bewertungsfaktor
Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland auf intensiv genutzten Ackerflächen	1,0
Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland auf Weidefläche	0,8 bis 0,9
Entwicklung von extensiver Streuobstwiese auf intensiv genutzten Ackerflächen	1,3 bis 1,5
Entsiegelung vollversiegelter Flächen und Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland	1,5 bis 2,0
Schaffung hochwertiger Feuchtbiotope	1,5 bis 1,7
Gewässerrenaturierungen	1,5 bis 2,0

31. März 2017

Legende Biotop- und Nutzungstypenplan

	<u>B KLEINGEHÖLZE</u>
	Hecke
	Siedlungsgehölz
	Einzelbaum
	<u>E GRÜNLAND</u>
	Grünlandbrache
	<u>F GEWÄSSER</u>
	Regenrückhaltebecken
	<u>H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>
	Acker
	Straßenrand
	Ziergarten
	Pflanzenbeet
	Gebäude
	<u>K SAUM BZW. LINIENF. HOCHSTAUDENFLUR</u>
	Ruderal. feucht (nass.) Saum bzw. linienf. Hochstaudenflur
	<u>V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE</u>
	Gemeindestraße
	Feldweg, befestigt
	Feldweg, unbefestigt
	Fussweg
	<u>W KLEINSTRUKTUREN DER FREIEN LANDSCHAFT</u>
	Holzstapel
	<u>SONSTIGE DARSTELLUNGEN</u>
	Plangebietsgrenze
	Zaun
	Böschung

31. März 2017

PFLANZLISTEN:

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

B Liste von Straßenbäumen

max. Wuchshöhe

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	15 m
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	10 m
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	10 m
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	15 m

Sträucher für den Straßenraum

max. Wuchshöhe

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	8 m
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>	1-2 m
Apfeldorn	<i>Crataegus x carrierii</i>	7 m
Eingrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	7 m
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	5 m
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	5 m
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2-3 m
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	3 m
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	3 m
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	1,5 m
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	3 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	8 m
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	6 m
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	5-7 m
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	4 m

31. März 2017

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

C LISTE REGIONALER OBSTSORTEN (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten:

Apfel von Croncels
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammtter Kardinal
Gelber Edelapfel
Graue Herbstrenette
Großer Rheinischer Bohnapfel
Harperts Renette
Haux Apfel
Holzapfel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Prinz Albrecht von Preußen
Purpurroter Cousinot
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Rote Rheinische Sternrenette
Roter Winter-Kronenapfel
Schaftsnase
Signe Tillisch

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne
Wildbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel
Wildkirsche

Pflaumen:

Hauszwetschge
Löhrpflaume

