

**Gemeinde Roßdorf**

## **4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan “Hühnerbusch“**

---

**Begründung  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**April 2007**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz  
Dipl.-Ing. Anke Bosch

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

[mail@planungsgruppeDA.de](mailto:mail@planungsgruppeDA.de)  
[www.planungsgruppeDA.de](http://www.planungsgruppeDA.de)

**INHALT**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>3</b>
3.1	Rechtsgrundlagen .....	3
3.2	Bebauungsplan.....	4
<b>4.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation .....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft .....</b>	<b>4</b>
6.1	Wasserversorgung.....	4
6.1.1	Wasserdargebot.....	5
6.1.2	Wasserbedarfsermittlung.....	5
6.2	Abwasserbeseitigung .....	6
6.3	Wassersparmaßnahmen .....	6
6.4	Bodenversiegelung.....	6
6.5	Altlasten .....	6
<b>7.</b>	<b>Inhalt und Begründung der Änderungen und Ergänzungen.....</b>	<b>6</b>
7.1	Änderung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern .....	6
7.2	Erweiterung des Geltungsbereiches .....	7
7.3	Festsetzen einer öffentlichen Verkehrsfläche .....	7
<b>8.</b>	<b>Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB.....</b>	<b>7</b>
8.1	Verbal-argumentative Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach der 4. Änderung des Bebauungsplanes .....	7
8.2	Numerische Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach der 4. Änderung des Bebauungsplanes.....	8
8.3	Ergebnis der Gegenüberstellung und Folgerungen für die Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen.....	9
8.4	Zusammenfassung.....	10
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>10</b>
9.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	11
9.1.1	Angaben zum Standort.....	11
9.1.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen.....	11
9.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden .....	11
9.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung ....	11
9.2.1	Fachgesetze.....	11
9.2.2	Fachplanungen .....	11
9.2.3	Schutzgebietsausweisungen .....	12

9.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	12
9.4	Zusatzbetrachtung des Umfeldes und der dortigen Umweltauswirkungen bei einer der Reduzierung der Gehölzhecke .....	17
9.5	Gesamtbewertung .....	18
9.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	19
9.7	Alternativenprüfung .....	19
9.8	Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung .....	19
9.9	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....	19
9.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	20

## 1. Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung

Im Baugebiet „Hühnerbusch“ befindet sich auf den Parzellen Flur 15, Nr. 640, 641 und 642 eine an der breitesten Stelle ca. 19,00 m breite Gehölzhecke. Um die Bebaubarkeit der Grundstücke zu verbessern, soll die vorhandene Hecke auf 9,00 m reduziert werden.

Als Ausgleich für die Reduzierung der Hecke, wird der Geltungsbereich nach Norden auf die Parzelle Nr. 687 ausgedehnt, um dort die vorhandene Hecke zu ergänzen und zusätzlich eine Streuobstwiese anzulegen.

Mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hühnerbusch“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für diese Änderungen geschaffen werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hühnerbusch“ in der Gemarkung Roßdorf, Flur 15 und umfasst die Parzellen 640, 641, 642, 643 und 687.

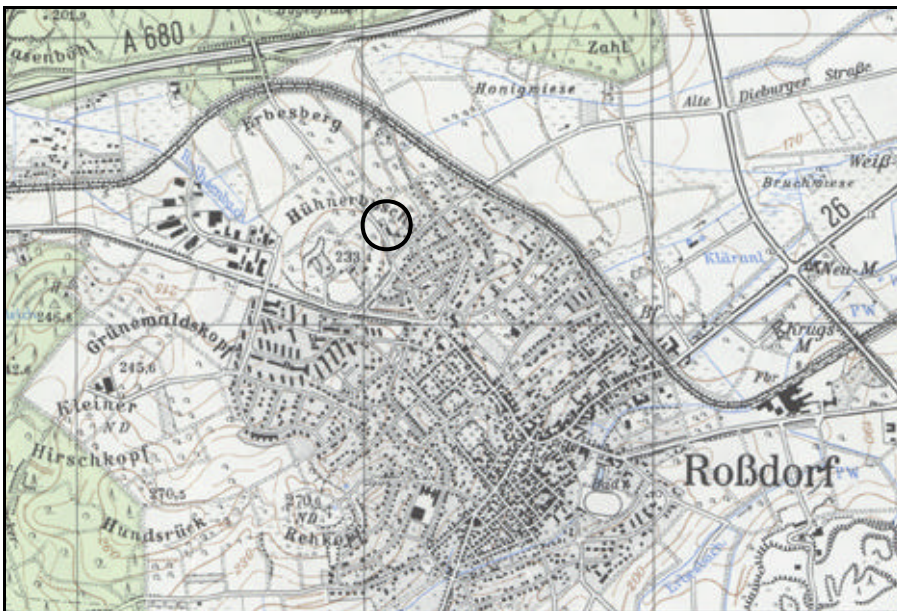


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

## 3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Rechtsgrundlagen

(Stand April 2007)

- ?? **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- ?? **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- ?? **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- ? **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert am 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305)

- ?? **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)
- ? **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert am 04.12.2006 (GVBl. I 619)
- ? **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert am 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305)
- ?? **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, 2002, S. 3830), zuletzt geändert am 24.06.2005 (BGBl. I 2004, S. 1794)
- ? **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

### 3.2 **Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hühnerbusch“ vom 22.02.2001.

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hühnerbusch“ in einem Teilbereich geändert werden.

Die außerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 2. Änderung bleiben von der 4. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

Auch innerhalb des Plangebietes bleiben die gegenüber den bisher rechtskräftigen Planfassungen nicht geänderten textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

### 4. **Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hühnerbusch“ und ist unbebaut. Es ist durch eine Wiese und eine breite Gehölzhecke geprägt. Östlich an die Hecke grenzt ein öffentlicher Weg.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „Auf dem Hohlrech“.

### 5. **Immissionsschutz**

Als Vorkehrung gegen Lärmimmissionen ausgehend von der südlich angrenzenden Darmstädter Straße, ist ein ca. 5 m hoher Lärmschutzwand entlang dieser Straße bereits vorhanden.

### 6. **Belange der Wasserwirtschaft**

#### 6.1 **Wasserversorgung**

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Roßdorf. Alle Ortsteile sind an das Versorgungsnetz angeschlossen.

Um den Nachweis der gesicherten Wasserversorgung zu erbringen, wurde vom Büro HG GmbH ein entsprechendes Gutachten zur Trinkwasserversorgung (HG BÜRO FÜR HYDROGEOLOGIE UND UMWELT GMBH: Flächennutzungsplan Roßdorf, hier: wasserwirtschaftliche Planunterlagen zur Trinkwasserversorgung, Gießen, 28.09.2005 (Az: 05062)) erstellt. Die nachfolgenden Ausführungen sind diesem Gutachten entnommen.

### 6.1.1 Wasserdargebot

Für das Gemeindegebiet Roßdorf wurde bereits im Jahr 1998 vom Büro HG ein **Wasserversorgungskonzept** erstellt (HG BÜRO FÜR HYDROGEOLOGIE UND GEOHYDRAULIK GMBH: Wasserversorgungskonzept der Gemeinde Roßdorf/Odw., Lich, 12.08.1998 (Az: 96057)), in dem die wesentlichen Informationen zur Grundwasserbewirtschaftung für die Gemeinde Roßdorf beschrieben sind.

Die **Wasserversorgung** der Gemeinde Roßdorf erfolgt derzeit etwa zu zwei Dritteln (ca. 65%) über eigene Quelfassungen und Brunnen und zu einem Drittel (ca. 35%) über den Bezug von Fremdwasser durch das Gruppenwasserwerk Dieburg.

Zur **Grundwassergewinnung** nutzt die Gemeinde Roßdorf derzeit 3 Quellgebiete sowie 3 Tiefbrunnen. Weiterhin werden 2 Brunnen als Betriebswasserbrunnen für Beregnungszwecke im Sportzentrum und für Reinigungszwecke auf der Kläranlage Gundershausen eingesetzt. Die Gewinnungsanlagen sind in dem Übersichtslageplan in Anlage 1, Bl. 1 des o.g. Gutachtens eingetragen.

Nach den geltenden Entnahmerechten (WR) können aus den Gewinnungsanlagen der Gemeinde Roßdorf folgende Wassermengen gefördert werden:

Brunnen I:	40.000 m <sup>3</sup> /a, entsprechend	110 m <sup>3</sup> /d
Brunnen II und III (gemeinsam):	410.000 m <sup>3</sup> /a, entsprechend	1.124 m <sup>3</sup> /d
Quellen:	gesamte Schüttung	
<b>WR insgesamt:</b>	630.000 m <sup>3</sup> /a, entsprechend	1.726 m <sup>3</sup> /d
Zulieferung HB II:	75 m <sup>3</sup> /h, entsprechend	1.800 m <sup>3</sup> /d

---

**Summe Dargebot:** **3.526 m<sup>3</sup>/d**

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, durch Umstellung der Schaltung ab dem Hochbehälter (HB) II eine weitere Menge von 75 m<sup>3</sup>/h bzw. 1.800 m<sup>3</sup>/d zuzuliefern.

### 6.1.2 Wasserbedarfsermittlung

In der nachfolgenden Tabelle sind die geförderten und verkauften Wassermengen sowie die Einwohnerzahlen von 1999 bis 2004 aufgeführt.

Tabelle 1: Geförderte und verkaufte Wassermengen sowie Einwohnerzahlen von 1999 bis 2004

Jahr	Einwohnerzahl (gesamt)	Geförderte Wassermenge (m <sup>3</sup> /a)	Verkaufte Wassermenge (m <sup>3</sup> /a)	Verbrauch in l/EW*d
2002	11.609	665.050	597.585	141,0
2003	11.633	671.159	637.199	150,1
2004	11.694	698.440	588.425	137,9

Der **Wasserverbrauch** kann lt. Tabelle mit max. 150 l/EW\*d angesetzt werden. Der aktuelle tägliche Wasserbedarf berechnet sich danach auf rd.:

$$11.694 \text{ Ew} * 150 \text{ l/EW*d} = \mathbf{1.754 \text{ m}^3/\text{d}}$$

Als **Summe des geplanten Spitzenbedarfs** ergeben sich insgesamt: **3.619 m<sup>3</sup>/d**.

Der zukünftige tägliche Spitzenbedarf liegt somit über dem eigentlichen Dargebot von 3.526 m<sup>3</sup>/d. Durch die Option, weitere 1.800 m<sup>3</sup>/d über den HB II zu beziehen, wird der geplante Gesamtbedarf der Gemeinde Roßdorf trotzdem durch die bestehende Infrastruktur gedeckt.

Der durchschnittliche Wasserbedarf kann bereits durch das bestehende Dargebot gedeckt werden.

## 6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die vorhandene Ortskanalisation sichergestellt.

Die Kläranlage der Gemeinde Roßdorf ist entwurfsgemäß auf 15.500 E + EGW bzw. 930 kg BSB<sub>5</sub>/d ausgelegt. Die Bemessung erfolgte mit einem spezifischen Wasserverbrauch von 180 l/E\*d. Derzeit sind etwa 11.500 Einwohner angeschlossen.

Da der momentane Wasserverbrauch in der Gemeinde Roßdorf in den letzten Jahren bei maximal 150 l/E\*d lag und sich die Zahl der angeschlossenen Wohneinheiten durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erhöht wird ersichtlich, dass die Kläranlage noch über ausreichende Reserven zur Mitbehandlung der Abwässer des geplanten Vorhabens verfügt.

## 6.3 Wassersparmaßnahmen

Eine Regenwasserversickerung ist im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzt und gilt somit auch für die 4. Änderung des Bebauungsplanes.

## 6.4 Bodenversiegelung

Im Ursprungs-Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material auszuführen sind. Diese Festsetzung wird unverändert übernommen.

## 6.5 Altlasten

Gemäß der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie befinden sich im Plangebiet keine Altflächen (Altstandort, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

## 7. Inhalt und Begründung der Änderungen und Ergänzungen

Im Vergleich zur rechtskräftigen 2. Änderungen des Bebauungsplanes werden die Art der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen nicht geändert.

Folgende Änderungen und Ergänzungen werden innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung vorgenommen:

- ? Die Fläche für die Erhaltung der vorhandenen Sträucher wird auf den Flurstücken 640 bis 642 verkleinert festgesetzt.
- ? Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird um das Flurstück Nr. 687 erweitert.  
Diese Parzelle wird als private Grünfläche sowie Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Zweckbestimmung: Gehölzhecke und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung: Streuobstwiese festgesetzt
- ? Die Parzelle 643 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### 7.1 Änderung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den Parzellen Flur 15, Nr. 640, 641 und 642 befindet sich eine an breiter Stelle ca. 19,00 m breite und durchschnittlich 8,00 m hohe Gehölzhecke, die sich aus verschiedenen Gehölzarten (Sträucher und Bäume) zusammensetzt.



Die Hecke befindet sich unmittelbar nordöstlich der überbaubaren Fläche, sodass zumindest in den Morgenstunden von einer Verschattung der geplanten Wohnhäuser ausgegangen werden muss. Während der Nachmittags- und Abendstunden werden die Westseiten der Wohnhäuser zwar nicht verschattet, auf den Gebäudeostseiten wird der Lichteinfall in die Aufenthaltsräume durch die Hecke aber mit Sicherheit beeinträchtigt werden.

Die Hecke nimmt fast die Hälfte (ca. 48 %) der Grundstücke 641 und 642 in Anspruch. Eine nutzbare Freifläche ist deshalb hinter den Wohngebäuden nur schwer zu realisieren. Ein Wohnhaus ohne ausreichend benutzbare Freifläche stellt eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität dar, die nicht zumutbar ist, da ein zeitgemäßes Wohnen dadurch nicht möglich ist.

Eine Vergrößerung der Freiflächen erfordert eine Reduzierung der vorhandenen Hecke. Die Hecke soll deshalb auf eine durchlaufende Breite von 9,00 m reduziert werden.

## **7.2 Erweiterung des Geltungsbereiches**

Als Ausgleich für die Reduzierung der Hecke, wird der Geltungsbereich nach Norden auf die Parzelle Nr. 687 ausgedehnt. Die vorhandene Hecke wird durch Sträucher und 3 Hochstämme ergänzt. Bisher besteht der Bereich nur aus einem Brombeergebüsch. Durch die Hochstämme entstehen Ansitzwarten.

Weiterhin wird angrenzend an die Hecke auf der übrigen Parzelle eine Streuobstwiese neu angelegt.

## **7.3 Festsetzen einer öffentlichen Verkehrsfläche**

Die vorhandene öffentliche Wegeparzelle wird entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Verkehrsfläche dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

## **8. Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB**

Nach heutiger Rechtslage ist im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes zu prüfen, inwieweit durch die Änderung gegenüber der 2. Änderung ein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird. So weit die beabsichtigte Änderung keinen zusätzlichen Eingriff ermöglicht, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Daher wird im Folgenden für den Geltungsbereich der 4. Änderung verbal-argumentativ und durch numerische Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach der 4. Änderung aufgezeigt, ob ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich ist.

### **8.1 Verbal-argumentative Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach der 4. Änderung des Bebauungsplanes**

Da die maximal überbaubare Grundstücksfläche unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen wurde, werden hierdurch keine zusätzlichen Eingriffe verursacht.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren, ist im Ursprungsbebauungsplan weiterhin festgesetzt, dass Stellplatzflächen wasserdurchlässig auszuführen sind. Diese Festsetzung gilt nach wie vor auch für die 4. Änderung des Bebauungsplanes. Minimiert werden können die Eingriffe in Natur und Landschaft weiterhin durch das Versickern von Dachflächenwasser auf den Grundstücken.

Im Vergleich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Gehölzhecke, festgesetzt als Fläche für die Erhaltung von vorhandenen Sträuchern, um 1/3 d.h. ca. 600 m<sup>2</sup> zugunsten von strukturarmem Hausgarten reduziert. Von 1.762 m<sup>2</sup> Hecke bleibt eine Fläche von 1.167 m<sup>2</sup> erhalten. Zur Minimierung der Eingriffe in das Biotoppotenzial wird dieser überwiegende Teil der Gehölzhecke weiterhin als Flächen für die Erhaltung festgesetzt.

Im Norden wird eine Ergänzung der Hecke um 325 m<sup>2</sup> vorgenommen. Somit wird nach der Umsetzung der Planung eine Hecke von annähernd 1.500 m<sup>2</sup> vorhanden sein, d.h. lediglich etwa 250 m<sup>2</sup> Gehölzhecke wird dauerhaft entfallen; dies sind etwa 15 % der Hecke. Das Biotop „Gehölzhecke“ bleibt somit nach wie vor erhalten.

Die Verkleinerung der Hecke stellt jedoch einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Hierfür ist ein Ausgleich notwendig.

Durch die Bepflanzung von Lücken im alten Heckenbereich und die Erweiterung der Hecke kann die Qualität des Nahrungsbiotops deutlich verbessert werden. Weiterhin wird als zusätzlicher Ausgleich eine Streuobstwiese in Ergänzung der vorhandenen Obstgehölze neu angelegt.

## **8.2 Numerische Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach der 4. Änderung des Bebauungsplanes**

Im Folgenden ist durch numerische Gegenüberstellung zu prüfen, ob für den Geltungsbereich der 4. Änderung gegenüber der bisherigen Planfassung die Bebauungsmöglichkeiten und damit die Eingriffe in den Naturhaushalt vergrößert werden.

Daher werden für den Geltungsbereich der 4. Änderung die Summe der Biotopwerte verglichen, welche sich auf Grundlage der bisher getroffenen Festsetzungen und der durch die Änderung beabsichtigten Festsetzungen ergeben. Dabei wird innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches der 2. Änderung nicht vom tatsächlichen Bestand ausgegangen, sondern anhand der Festsetzungen ermittelt, wie viel Fläche maximal versiegelt werden darf bzw. wie viel Fläche mindestens begrünt werden muss. Für den erweiterten Geltungsbereich wird jedoch der tatsächliche Bestand mit den Festsetzungen der 4. Änderung gegenübergestellt.

Die Bilanzierung erfolgt anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 01.09.2005.

### Flächenbilanz Geltungsbereich 4. Änderung Vergleich zwischen der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Nutzungs- / Biotoptyp nach Biotopwertliste (Bemerkungen zum Nutzungstyp)	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop- / Nutzungstyp		Biotopwert	
		B-Plan 2. Änderung	B-Plan 4. Änderung	B-Plan 2. Änd. Sp. 2 x Sp. 3	4. Änderung Sp. 2 x Sp. 4
		Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4
<b>öffentliche Flächen</b>					
10.510 öffentliche Verkehrsfläche	3	--	182	--	546
<b>Private Flächen</b>					
10.715 Dachfläche, nicht begrünt, mit Versickerung von Niederschlagswasser (GRZ 0,3)	6	757	757	4.542	4.542
10.530 wasserdurchlässige Flächenbefestigung (Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen 15 % der Grundstücksflächen)	6	561	379	3.366	2.274
11.221 strukturarme Hausgärten (55 % der Grundstücksflächen (inkl. Fläche „2“, abzgl. Fläche für die Erhaltung)	14	237	831	3318	11.634
02.200 Trockene Hecke, basenreich (Fläche für die Erhaltung)	41	1.762	1.167	72.242	47.847
06.910 Intensiv genutzte Wirtschaftswiese	21	1.851	--	38.871	--
02.400 Hecke, neu, heimisch Fläche zum Anpflanzen (Gehölzhecke)	27	--	325	--	8.775
03.120 Streuobstwiese, neu Fläche für Maßnahmen (Streuobstwiese)	23	--	1.527	--	35.121
<b>Gesamtfläche</b>		<b>5.168</b>	<b>5.168</b>	<b>122.339</b>	<b>110.193</b>
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6		Biotopwertdifferenz: - 12.146 Wertpunkte = - 10%			

### 8.3 Ergebnis der Gegenüberstellung und Folgerungen für die Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der ursprünglichen Festsetzungen bzw. dem tatsächlichen Bestand ergeben sich gemäß der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung insgesamt 122.339 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage

der Festsetzungen der 4. Änderung ergeben sich 110.193 Biotopwertpunkte. Somit ergibt sich ein Defizit von – 12.146 Wertpunkten.

Die Untere Naturschutzbehörde wird das Defizit vom Ökokonto der Gemeinde abbuchen.

Der Wert der Ökokonto-Punkte wird durch die Zahlung eines Ausgleichsbetrages in Höhe von 0,35 € pro Wertpunkt durch den Grundstückseigentümer ausgeglichen. Dieser Ausgleichsbetrag kann zweckgebunden für strukturverbessernde Maßnahmen im Umfeld des Plangebietes eingesetzt werden (siehe Kapitel 9.4).

#### **8.4 Zusammenfassung**

Aufgrund der in Kapitel 1 dargelegten Ziele und der Erläuterungen in Kapitel 7.1, besteht ein Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes werden mehrere Belange berührt. Zum einen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen, zum anderen fließen Belange der Eigentümer in die Abwägung ein, die Grundstücke im Plangebiet wirtschaftlich nutzen zu können. Dies entspricht dem gesetzlichen Auftrag an die Bauleitplanung: Nach § 1 Abs. 7 sind die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die lockere Bebauung mit einer geringen Grundflächenzahl von 0,3 und durch eine Verbesserung des Nahrungsbiotops „Gehölzhecke“ durch die Erweiterung auf das Flurstück Nr. 687 beachtet. Weiterhin wird eine Streuobstwiese in Ergänzung der vorhandenen Obstgehölze neu angelegt.

Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen durch Bodenversiegelung aufgrund der Überbauung, werden im Bebauungsplan Niederschlagswasserversickerung und Teilversiegelungen festgesetzt. Zur Minimierung der Eingriffe in das Biotoppotenzial wird der überwiegende Teil der Gehölzhecke weiterhin als Flächen für die Erhaltung festgesetzt.

Die privaten Belange werden ebenfalls beachtet. Derzeit ist eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke aufgrund der Nähe der Hecke zu den Baufenstern nicht gegeben, da die Hecke fast die Hälfte (ca. 48 %) der Grundstücke 641 und 642 in Anspruch nimmt. Eine nutzbare Freifläche ist deshalb hinter den Gebäuden nur schwer zu realisieren. Ein Wohnhaus ohne ausreichend benutzbare Freifläche stellt eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität dar, die nicht zumutbar ist.

Der Eingriff ist aufgrund der Notwendigkeit, die Grundstücke baulich nutzen zu können und zeitgemäße Wohnformen zu ermöglichen, unvermeidbar.

Zu erwähnen ist außerdem, dass die Hecke bereits durch den Bau der bestehenden Wohnhäuser beeinträchtigt ist und insgesamt ein starker Artenrückgang zu verzeichnen ist. Diesem Artenrückgang kann durch eine Ergänzung der Hecke im Norden und durch das stärkere Abrücken der Hecke von der Wohnbebauung entgegen gewirkt werden.

Als Ergebnis der Abwägung ist festzustellen, dass die Planung unter Beachtung der o.g. Belange eine sinnvolle Maßnahme und einen Interessensausgleich darstellt.

#### **9. Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet.

## 9.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

### 9.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden von Roßdorf im Baugebiet „Hühnerbusch“ in der Gemarkung Roßdorf, Flur 15 und umfasst die Parzellen 640, 641, 642, 643 und 687. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Der Untersuchungsbereich der Umweltprüfung umfasst neben dem Bereich der Bebauungsplanänderung zusätzlich Flächen südwestlich angrenzend bis zur Geltungsbereichsgrenze der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hühnerbusch“. Die Untersuchungsgrenze ist in Abbildung 4 dargestellt.

### 9.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Art des Vorhabens und die Festsetzungen werden in Kapitel 1 (Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung) sowie in Kapitel 5 (Inhalt und Begründung der Änderungen) erläutert.

### 9.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan (gesamt)</b>	<b>5.168 m<sup>2</sup></b>	<b>= 100 %</b>
- Allgemeines Wohngebiet (ohne Erhaltfläche)	1.967 m <sup>2</sup>	
- Fläche für Maßnahmen	1.527 m <sup>2</sup>	
- Öffentliche Verkehrsfläche	182 m <sup>2</sup>	
- Fläche für die Erhaltung	1.167 m <sup>2</sup>	
- Fläche zum Anpflanzen (Gehölzhecke)	325 m <sup>2</sup>	

#### Städtebauliche Werte

2.524 m<sup>2</sup> (Allgemeines Wohngebiet) x GRZ 0,3 = 757 m<sup>2</sup>

## 9.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung

### 9.2.1 Fachgesetze

Insbesondere folgende Fachgesetze und aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen, sind für die Durchführung der Umweltprüfung beachtlich:

- ?? **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- ? **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- ? **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
- ? **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert am 04.12.2006 (GVBl. I 619)
- ? **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

### 9.2.2 Fachplanungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hühnerbusch“ vom 22.02.2001. Dieser hat die übergeordneten Fachplanungen berücksichtigt.

**9.2.3 Schutzgebietsausweisungen**

Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben.

**9.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

In der nachfolgenden Tabelle werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt. Zudem wird eine Beurteilung des Eingriffs vorgenommen.



Abbildung 2: Bestandssituation im Plangebiet (Gehölzhecke nördlicher und mittlerer Bereich)



Abbildung 3: Bestandssituation im Plangebiet (Gehölzhecke mittlerer und südlicher Bereich)

Tabelle 2: Zusammenstellung der umweltrelevanten Belange

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<b>Schutzgut Mensch</b>		
- Bereich mit Bedeutung für die Naherholung	keine	- keine erforderlich
<b>Bewertung:</b> keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten		
<b>Schutzgut Boden</b>		
- leicht welliges Relief, Höhe ca. 230 m	- dauerhafte Versiegelung	- sparsamer Flächenverbrauch

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<p>ü.NN, Fläche steigt von Süden bis zum Ende der Straße „Auf dem Hohlrech“ stark an und fällt nach Norden leicht ab</p> <p>- Böden aus anlehmigem und lehmigem Sand, stellenweise staubsandigem Lehm, mittel- bis tiefgründige lehmige Böden auf Sandsteinen und Flußablagerungen, Braunerden geringer Sättigung</p> <p>- keine Hinweise auf Altlasten vorhanden</p>	<p>- Verlust des Wirkungsgefüges des Bodens (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion)</p>	<p>- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen</p>
<p><b>Bewertung:</b> Beeinträchtigungen durch unwiederbringlichen Verlust natürlicher Bodenflächen und -funktionen, Bereich ist relativ kleinflächig</p>		

<b>Schutzgut Wasser</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasserverhältnisse nicht bekannt</li> <li>- unversiegelter Bereich mit Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung</li> <li>- keine Oberflächengewässer vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust natürlicher Versickerungsflächen</li> <li>- Erhöhung des Oberflächenabflusses</li> <li>- Verringerung der Grundwasserneubildung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen, Versickerung des Niederschlagswassers</li> </ul>
<b>Bewertung:</b> keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten		
<b>Schutzgut Klima und Luft</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freiflächen mit Bedeutung zur Kaltluftentstehung</li> <li>- Grün- und Gehölzbestände mit ausgleichender klimatischer Wirkung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung von Kaltluftentstehungsflächen und klimatisch ausgleichend wirkendem Großbaumbestand</li> <li>- Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung (Erhöhung der Durchschnittstemperatur)</li> <li>- Erhöhung von Emissionen durch Hausbrand und Verkehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung, Eingrünung</li> <li>- Anlegen einer Streuobstwiese</li> <li>- Ergänzung der Gehölzhecke und Pflanzung großkroniger Bäume mit positiven Auswirkungen auf das Kleinklima</li> </ul>
<b>Bewertung:</b> erhebliche Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen des Umfeldes sind nicht zu erwarten		
<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- westlicher Teil Wiese, östlicher Teil ca. 19 m breite Gehölzhecke</li> <li>- wertvoller Bereich für den Arten- und Biotopschutz / Lebensraum</li> <li>- hohe Strukturvielfalt</li> <li>- Zauneidechse im Landschaftsplan von 4/1994 aufgeführt, durch bereits erfolgte Bautätigkeiten nicht mehr zu erwarten.</li> <li>- diverse Vogelarten bei Bestandsaufnahme angetroffen</li> <li>- Fledermäuse, Kleinlebewesen</li> <li>- Vorkommen besonders geschützter Arten aktuell nicht bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gehölzhecke wird zugunsten von Hausgarten im südlichen Bereich um ca. 600 m<sup>2</sup> reduziert</li> <li>- Verlust von Lebensräumen in Form von Gehölzen und Grünland (wertvoller Biotopkomplex)</li> <li>- Veränderung des Artenspektrums</li> <li>- Reduzierung des Nahrungsangebotes insbesondere für die Avifauna aber auch der Fledermaus</li> <li>- Vertreibung von Kleinlebewesen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Artenreiche Ergänzung der vorhandenen Brombeer-Hecke nach Norden und Erhöhung der Gehölzvielfalt</li> <li>- Anlegen einer Streuobstwiese</li> <li>- Schaffung von Biotopstrukturen durch Ein-, Durchgrünung des Gebietes</li> <li>- Lückenschluss innerhalb der vorhandenen und verbleibenden Hecke zur Erhöhung der Pflanzenvielfalt und damit Erweiterung des Nahrungsangebotes</li> <li>- Klare Trennung zwischen zukünftiger privater Grünfläche und Hecke durch einen Knotengeflechtzaun zur Verhinderung der ungewollten Ausweitung der Gartengrundstücke</li> </ul>
<b>Bewertung:</b> erhebliche Beeinträchtigungen durch Eingriff in wertvollen Bereiche für den Arten- und Biotopschutz		
<b>Schutzgebiete</b>		
keine vorhanden	--	--
<b>Bewertung:</b> --		
<b>Schutzgut Landschaft</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kuppenlage, die jedoch bereits durch Bebauung in Anspruch genommen ist.</li> <li>- Frischwiese und Gehölzhecke mit landschaftsbildgliedernder und belebender Wirkung</li> <li>- abwechslungsreich gegliedertes und gut strukturiertes Landschaftsbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung des Landschaftsbildes von einem durch naturnahe Strukturen geprägten Bereich in einen bebauten Bereich</li> <li>- teilweise Verlust von landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlegen neuer Hecken als Abgrenzung zwischen Wohnbebauung und Streuobstwiese</li> <li>- Artenreiche Ergänzung der vorhandenen Hecke nach Norden</li> <li>- Erhöhung der Gehölzvielfalt</li> <li>- Anlegen einer Streuobstwiese</li> </ul>
<b>Bewertung:</b>		



Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
- keine vorhanden bzw. bekannt	-	-
<b>Bewertung: --</b>		



Abbildung 4: Bestandsaufnahme

#### 9.4 Zusatzbetrachtung des Umfeldes und der dortigen Umweltauswirkungen bei einer der Reduzierung der Gehölzhecke

Die Gehölzhecke innerhalb des Plangebietes besteht aus Kirschbäumen, Holunder, Schlehen, Rosen, Efeu, wenigen Eichen und viel Brombeergehölz. Aufgrund der Ortsrandlage können einige Vogelarten erwartet werden, z.B. Amsel, Star, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Zaunkönig, Buchfink, Grünfink, Grünspecht, Stieglitz und Haubenmeise. In den Bäumen wurden bei der Bestandsaufnahme im November 2006 keine Spechthöhlen entdeckt. Hierauf wäre bei Brutvorkommen aufgrund der im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie des Rates vom 2.4.1979, 79/409/EWG) besondere Rücksicht zu nehmen. Offensichtlich handelt es sich in erster Linie um ein Nahrungsbiotop. Nach Aussagen des Revierförsterebers der Revierförsterei Roßdorf (Auf dem Hohlrech 28) ist seit dem Bau der Wohnhäuser insgesamt ein Artenrückgang zu verzeichnen. Es konnte nur noch eine Fledermaus beobachtet werden.

Da der Artenbestand früher durch die Kombination Grünland, Hecke und Streuobstwiese entstand, ist die Anpflanzung von Obstbäumen auf der übrigen Fläche des Flurstücks Nr. 687 zielführend.

Das Nahrungsbiotop kann durch die Erweiterung auf das Flurstück Nr. 687 ersetzt und sogar verbessert werden. Bisher ist noch nicht das Optimum der möglichen Artenvielfalt der heimischen Gehölze erreicht. Durch die Bepflanzung von Lücken im alten Heckenbereich und die Erweiterung der Hecke kann die Qualität des Nahrungsbiotops deutlich verbessert werden. So ist neben der Anpflanzung von Heistern und Sträuchern, zusätzlich die Anpflanzung von 3 Hochstämmen (2 Eichen, 1 Feldahorn) im bestehenden Heckenabschnitt auf Flurstücknummer 687 sinnvoll. Bisher besteht der Bereich nur aus einem Brombeergebüsch. Durch die Hochstämmen entstehen Ansitzwarten.



Abbildung 5: Bestandssituation im Plangebiet (Bereiche der Gehölzhecke für Nachpflanzungen und Ergänzungen)

Weitere sinnvolle Maßnahmen sind im Bereich des Umfeldes denkbar:

Im weiteren Umfeld gibt es in der Flur 15 auf den Flurstücken Nr. 612 bis 618 einen veralterten Streuobstwiesenbestand. Eine sinnvolle Maßnahme hier dem Artenschwund entgegenzuwirken

wäre die Nachpflanzung junger Obstbäume um mittel- und langfristig den Erhalt dieser Streuobstwiese zu sichern. Außerdem das Anbringen von Sommerquartierhilfen für Fledermäuse im alten Baumbestand und das Anbringen von Nistkästen für Vögel.

Auf den Flurstücknummern 22/5 und 620 bis 622 befindet sich ein ehemaliger Tagebausteinbruch. In dem kleinen ehemaligen Steinbruch gibt es ein Biotopmosaik aus dichten Hecken, angrenzendem Krautsaum, Grasbewuchs und teilweise noch unbewachsenen Steilkanten. Durch den dichten Bewuchs und die Topographie entsteht ein vom Baugebiet abgeschirmter Bereich, der als Habitat von zahlreichen Arten bewohnt werden kann. Dies ist der naturschutzfachlich am wertvollsten zu beurteilende Bereich des erweiterten Untersuchungsgebietes.



Abbildung 6: Streuobstwiesenbestand westlich des Plangebietes und Fledermauskeller (überwuchert)

Im südlichen Bereich der Parzelle 620 befindet sich ein „Fledermauskeller“. Hier wurde in den 1980er Jahren ein Kellergeschoss errichtet, jedoch nicht weitergebaut. Im Jahr 1988 wurde der Keller mit Erde überdeckt und mit einem Einflugloch für möglicherweise vorkommende Fledermäuse versehen.

Bei der Begehung konnte der Eingangsbereich des Fledermauskellers nicht mehr gefunden werden. Die Aufschüttung ist gänzlich bewachsen und bodennah mit Efeu überwuchert. Hier sollte überprüft werden, ob dieser Bereich für Fledermäuse revitalisiert werden kann. Auffallend ist die nachteilige Nähe zwischen Wohnbebauung und Biotop: Die Gartennutzung drängt in Form der Ablage von Müll, Gartengeräten und Spielzeug in den Randbereich des Biotops ein und führt zu Störungen. Eine klare Abgrenzung und gelegentliche Kontrollen könnten dem möglicherweise Einhalt gebieten.

Die vorhandenen Biotopstrukturen werden erhalten und können durch entsprechende Pflegemaßnahmen in Absprache mit den Eigentümern der Flächen ergänzt und verbessert werden.

## 9.5 Gesamtbewertung

Vor allem durch den Eingriff in einen wertvollen Biotopbereich und den teilweisen Verlust eines Biotops (Feldgehölz) kommt es durch das Vorhaben zu erhöhten Konflikten aus landespflegerischer Sicht. Zudem kommt es zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.

Bei Betrachtung des Plangebietes und des Umfeldes kann davon ausgegangen werden, dass es sich beim Biotop des alten Tagebausteinbruchs auf den Flurstücknummern 22/5 und 620 bis 622 um den faunistischen Kernbereich handelt. Die Gehölzhecke stellt hierbei ein Ergänzungsbiotop dar.

Zusammen mit diesem Biotop, der Streuobstwiese und der Gehölzhecke besteht hier eine Biotopvernetzung. Diese bedarf lediglich im Bereich der Gehölzhecke und der Streuobstwiese nordwestlich des Plangebietes einer Ergänzung.

Die Qualität des Nahrungsbiotopes „Gehölzhecke“ kann durch die Bepflanzung von Lücken im alten Heckenbereich und die Erweiterung auf das Flurstück Nr. 687 ersetzt und sogar deutlich verbessert werden.

Um mittel- und langfristig den Erhalt der Streuobstwiese zu gewährleisten, wäre die Nachpflanzung junger Obstbäume sinnvoll. Das Anbringen von Sommerquartierhilfen für Fledermäuse im alten Baumbestand und das Anbringen von Nistkästen für Vögel dient der Erhöhung der Habitatstruktur.

Weiterhin sollte überprüft werden, ob der Fledermauskeller für Fledermäuse revitalisiert werden kann.

Das verbleibende Kompensationsdefizit (siehe Kapitel 8.3) könnte in diese Maßnahmen gelenkt und das Defizit dadurch behoben werden.

## 9.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei **Durchführung der Planung** wird eine Wohnbebauung entstehen. Die Bebauung wird nach Norden zur freien Landschaft hin durch eine Gehölzpflanzung eingegrünt. Die vorhandene Gehölzhecke wird im Norden ergänzt. Die Streuobstwiese wird angelegt werden.

Die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich vor allem auf die Aspekte Boden- und Biotoppotenzial. Durch die zusätzliche Überbauung und Versiegelung kommt es zu dauerhaften Veränderungen und Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes. Hinsichtlich des Biotoppotenzials kommt es im Bereich der geplanten Bebauung zu einem teilweisen Verlust von Baum- und Gehölzbeständen sowie von Grünflächen. Als Ausgleich wird der größte Teil der Gehölzhecke erhalten und nach Norden ergänzt. Weiterhin wird eine Streuobstwiese neu entstehen.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** bleiben die vorhandenen Nutzungen erhalten und die Gehölzhecke wird in ihrer Breite nicht reduziert werden.

## 9.7 Alternativenprüfung

Da es sich um eine Änderung eines Bebauungsplanes handelt und der Ausgleich in unmittelbarer Nähe des Baugebietes erbracht werden soll, erübrigt sich eine Alternativenprüfung.

## 9.8 Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Zur Erstellung des Umweltberichtes für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen. Weiterhin wurde als Fachplanungen zur Beurteilung der Umweltsituation der Landschaftsplan zum Bebauungsplan „Hühnerbusch“ der Gemeinde Roßdorf, 1993 (Freier Landschafts- und Gartenarchitekt Volker W. Gürtler) herangezogen.

Unter Einbeziehung der vorliegender Umweltinformationen wurde eine verbal-argumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen. Bei der Ermittlung der Umweltbelange gab es keine Schwierigkeiten. Gleichwohl beruhen Angaben z.B. zu Beeinträchtigungen lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung auf grundsätzlichen und allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden.

## 9.9 Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) wird die Gemeinde insbesondere die Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überprüfen.

Die Trennung zwischen den neu entstehenden Gartengrundstücken muss überprüft werden. Die Gefahr der Nutzung der verbleibenden Hecke als Müll- und Kompostlagerfläche besteht und bedarf der regelmäßigen Kontrolle.

#### **9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hühnerbusch“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geschaffen. Das Plangebiet ist durch eine Wiese und eine Gehölzhecke geprägt.

Das Vorhaben sieht die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern auf einen Teilbereich des Plangebietes und eine Reduzierung der vorhandenen Gehölzhecke vor. Die Bebauung wird nach Norden zur freien Landschaft hin durch eine Gehölzpflanzung eingegrünt. Die vorhandene Gehölzhecke wird im Norden ergänzt. Weiterhin wird eine Streuobstwiese angelegt werden.

In dem Bereich mit geplanter Wohnbebauung kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung und Versiegelung von Bodenflächen mit negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Zudem kommt es zu Beeinträchtigungen des Biotoppotenzials durch den teilweisen Verlust von Grün- und Gehölzstrukturen.

Andere erhebliche negative Auswirkungen auf die in der Umweltprüfung behandelten Schutzgüter Wasser, Klima, Luft sowie Sach- und Kulturgüter konnten nicht festgestellt werden.

Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen durch Bodenversiegelung aufgrund der Überbauung, gilt nach wie vor die Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes, dass Niederschlagswasser zu versickern ist und wasserdurchlässige Materialien zur Oberflächenbefestigung verwendet werden müssen. Zur Minimierung der Eingriffe in das Biotoppotenzial wird die vorhandene Gehölzhecke weitestgehend erhalten und als Fläche für die Erhaltung festgesetzt.

Als Ausgleich für die geplanten Eingriffe wird der Geltungsbereich nach Norden erweitert, die vorhandene Gehölzhecke ergänzt und eine Streuobstwiese neu angelegt.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist zur Verbesserung der Biotopvernetzung eine Nachpflanzung junger Obstbäume im Bereich der Streuobstwiese sinnvoll. Außerdem das Anbringen von Sommerquartierhilfen für Fledermäuse und das Anbringen von Nistkästen für Vögel.

Weiterhin sollte überprüft werden, ob der Fledermauskeller für Fledermäuse revitalisiert werden kann.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) wird die Gemeinde insbesondere die Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überprüfen.