

Weilmünster, den 31.5.1999
II/A/

Aktenvermerk

Betr.: Baugebiet "Vor den Gräben" im Ortsteil Dietenhausen
hier: Ausgleichsflächen

1. Für das vorgenannte Baugebiet weist der Bebauungsplan angrenzende Ausgleichsflächen auf dem Grundstück Gemarkung Dietenhausen Flur 2 Flurstück 39 aus. Der Eigentümerin Frau Rita Lehwalter, Lindenstraße 5, Weilmünster, wurde wiederholt schriftlich der Ankauf des Grundstücks zu den vom Gemeindevorstand vorgegebenen Ankaufspreisen angeboten. Am 31.5.1999 hat Frau Lewalter erneut definitiv - wie schon zuvor - den Verkauf zum Preis von 5,-- DM/qm abgelehnt. Weitere Ankaufversuch erscheinen sinnlos.
2. Bauabteilung zur Kenntnisnahme und weiteren Bearbeitung hinsichtlich der Flächenbilanzierung des Baugebietes. *aufent. an Amt 3 19*
3. ZdA

19

Skizze zur Niederschrift

Diese Skizze ist ein Bestandteil der Niederschrift vom 03.11.99

Zeichenerklärung

- Alle Grenze
- - - Neue Grenze
- Festgestellte Grenzpunkte
- nicht abgemerkte Grenzpunkte
- Grenzmarke vorgefunden
- Grenzmarke erneuert
- Grenzmarke neu gesetzt
- Grenzmarke entfernt

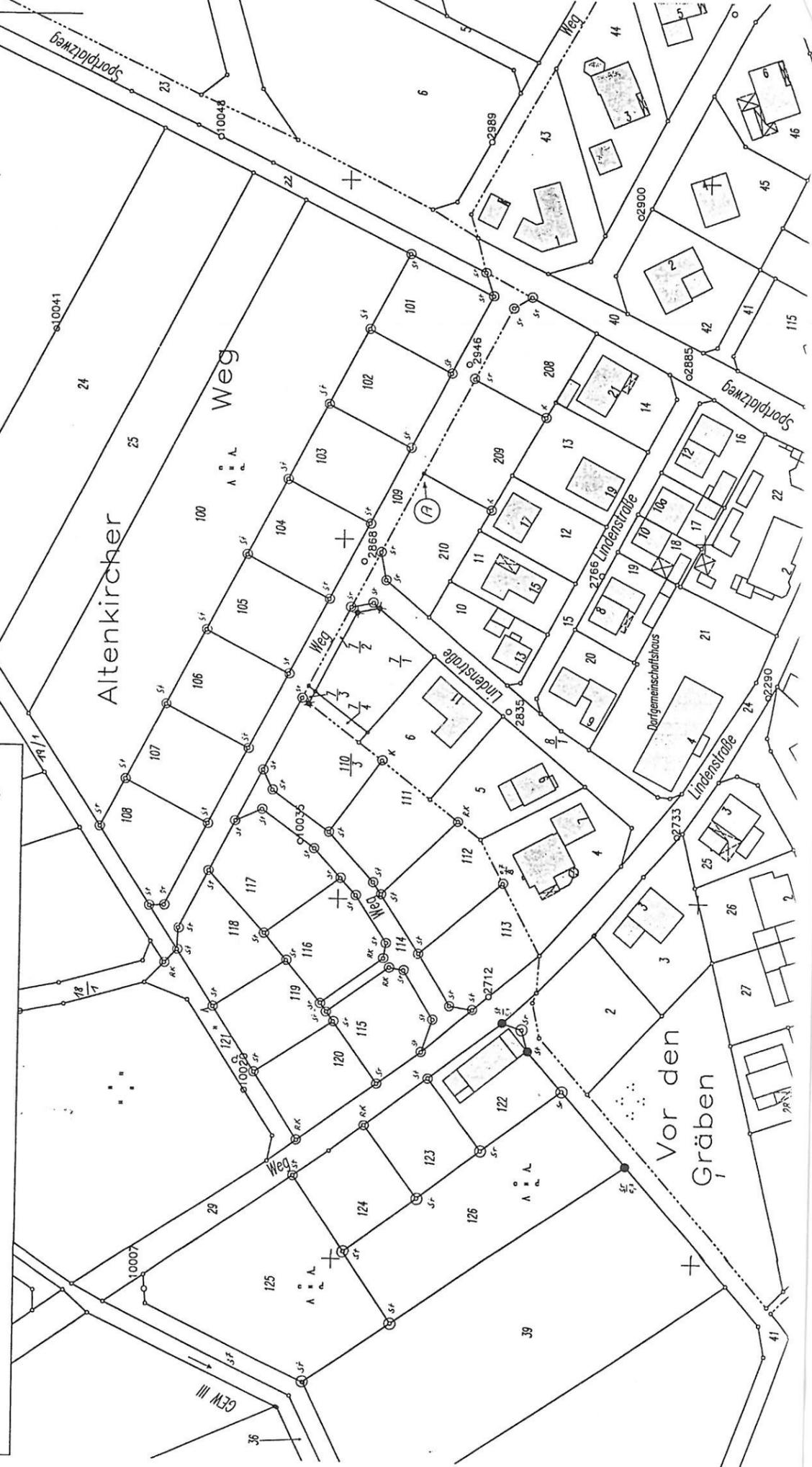
- B Bolzen
- K Kunststoffmarke
- KI Klebmarke
- Kr Meißelkreuz (Kreuzschlaufe)
- N Nagel
- R Rohr
- RK Rohr mit Kappe
- St Stein

Abkürzungen für die Bezeichnung der Grenzmarken

- ☐ Mauer
- ▨ Zaun
- ▧ Hecke
- Die Höhen bzw. Tiefen der Grenzmarken bezogen auf den Erdboden sind nach folgendem Bsp. angegeben:
Bolzen in 0,5 m Höhe $\frac{0,5}{8}$
Stein in 0,3 m Tiefe $\frac{0,3}{8}$

Flur: 001

Gemarkung: Dielenhausen
Geschäftsbuch-Nr.: T 248/97



Marktflecken Weilmünster, OT Dietenhausen

Begründung zum Bebauungsplan

"Vor den Gräben"*)

Gliederung:

1. Ziele
2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs
3. Art und Maß der baulichen Nutzung
4. Verkehrserschließung
5. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft
6. Landschaftspflege, integrierter Landschaftsplan
7. Flächenbilanz
8. Bodenordnung
9. Kosten

Anhang

- Merkblätter "Versickerung von Niederschlagswasser" und "Kriterienkatalog zur Fremdwasserreduzierung ..."
- Belange von Naturschutz und Landschaftspflege - Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

1. Ziele

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

In Dietenhausen stehen baureife Grundstücke derzeit nicht mehr zur Verfügung. Der vorliegende Bebauungsplan "Vor den Gräben" soll bestehende Versorgungslücken bei der Wohnraumversorgung decken helfen. Entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung erfolgt im Sinne einer homogenen, die Struktur des Ortes weiterführende Entwicklung des dörflich geprägten Dietenhausen.

Um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung neuen Wohnraumes möglichst zügig abzuschließen, werden für das Bauleitplanverfahren die Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 28.4.1993 soweit möglich angewendet. Auf die mit § 2 BauGB-MaßnahmenG modifizierten Verfahrensabläufe wird hingewiesen.

*) Planungsstand: Satzung 8/95

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Dietenhausen angrenzend an das Wohngebiet im Bereich "Lindenstraße". Er umfaßt in der Flur 1 die Flurstücke 7, 8 teilw. ("Lindenstraße") und 9 sowie in der Flur 2 die Flurstücke 19 teilw., 26, 27, 28, 29 teilw., 38 und 39.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist - aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt - durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO definiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse (Z).

Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt, bei maximal eingeschossiger Bauweise ($Z = 1$) gilt eine GFZ von ebenfalls 0,3.

Ergänzend zu den Maßzahlen wird mit der Bestimmung der maximalen Traufhöhe ($TH = 4,0$ m) und der maximalen Firsthöhe (5 m über der Oberkante der obersten Vollgeschosdecke) die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen begrenzt. Trotz dieser relativ restriktiven Maßbegrenzungen ermöglichen die Festsetzungen den Dachgeschoßausbau und somit die Errichtung von Gebäuden mit zwei übereinanderliegenden Wohnungen.

Die Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur und der Lage des Baugebiets zur offenen Feldflur, damit ein aufgelockerter Siedlungsrand gewahrt bleibt, der auf eine möglichst starke Verzahnung von besiedeltem und unbesiedeltem Bereich abzielt.

Unter der gleichen Prämisse wird bestimmt, daß ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Dabei gilt grundsätzlich die offene Bauweise mit den Maßgaben, daß die Länge eines Einzelhauses maximal 20 m und die eines Doppelhauses maximal 24 m betragen darf. In Ergänzung hierzu erfolgt die Festsetzung, daß pro Grundstück maximal eine Garage errichtet werden darf. Bei darüber hinaus gehendem Bedarf an Abstellraum für Kraftfahrzeuge muß dieser, aus der Festsetzung unter Ziffer 4.5 abgeleitet, in Form von Stellplätzen (keine Carports) bereitgestellt werden.

4. Verkehrserschließung

Der mit dem Bebauungsplan vorbereitete Bau von Erschließungsstraßen, der sich zum größten Teil auf den Ausbau von Wirtschaftswegen beschränkt (Flurstück 29 - Verlängerung der "Lindenstraße" - ist auch bereits asphaltiert), stellt die Fortentwicklung des bestehenden Straßennetzes dar.

Die Festsetzung "Verkehrsberuhigter Bereich" bereitet die Gestaltung des Straßenraums als Mischfläche vor, wodurch eine (abschnittsweise) Gestaltung mit Pflaster, Anpflanzungen, farbliche Trennung von Fahrbahn und Seitenraum, ggf. Aufstellen von Bänken oder Spielgeräten angeregt wird. Damit wird sowohl städtebaulich-ästhetischen als auch sozialen und ökologischen Belangen Rechnung getragen, die v.a. darauf abzielen, einen möglichst hohen Aufenthalts- und Wohnwert zu erreichen..

5. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebiets erfolgt durch den Ausbau der bestehenden Leitungsnetze, das Wasserdargebot ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen ausreichend.

Wasserwirtschaft

Einer der bedeutsamsten Konflikte im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ist unter wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten die zusätzliche Bodenversiegelung und die hieraus u.U. resultierenden Folgen (z.B. Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung, erhöhtes Abflußregime, teilweise erhöhter Trinkwasserbedarf, zusätzliche Befrachtung der Kläranlagen mit Fremdwasser). Der Minimierung dieses Konflikts, der in engem Zusammenhang auch mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege steht, dienen schon die in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grundstücksfreiflächen. Besondere Bedeutung gewinnt jedoch die Bestimmung, daß das anfallende Niederschlagswasser aufzufangen und zu verwenden ist. Verwendungsmöglichkeiten in privaten Haushalten bestehen v.a. für die Toilettenspülung und die Gartenbewässerung, teilweise auch zum Wäschewaschen. Hinsichtlich der technischen Anforderungen, Verwendungsmöglichkeiten, Bemessungen und Genehmigungsvoraussetzungen wird ergänzend auf die Broschüre "Nutzung von Regenwasser" des Hess. Ministeriums f. Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten (Wiesbaden 1993) verwiesen.

Der Nutzung des Niederschlagswassers wird gegenüber der Versickerung der Vorzug eingeräumt, da die Regenwassernutzung auch dazu beiträgt, den Frischwasserverbrauch zu minimieren und nicht "nur" zu einer Reduzierung der Fremdwassereinträge führt. Auch ist die Installation von Regenwasseranlagen bzw. der Zisternenbau im Gegensatz zur Versickerung weitestgehend unabhängig von den Untergrundverhältnissen und in allen Baugebieten möglich. Gleichwohl wird auch auf die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung hingewiesen und die im Anhang beigefügten Merkblätter (herausgegeben vom Wasserwirtschaftsamt Dillenburg) ausdrücklich zur Beachtung und Anwendung empfohlen.

6. Landschaftspflege, integrierter Landschaftsplan

In der Bauleitplanung ist gemäß § 8a(1) BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden. Entscheidungsgrundlage bildet regelmäßig eine Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im von der Planung betroffenen Bereich, an die sich eine Bewertung anschließt. Der Bestandsaufnahme und -bewertung stehen die aufgrund der beabsichtigten Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber, woraus Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und -kompensation abgeleitet werden. Die Aufbereitung dieses Abwägungsmaterials ist der Begründung im Anhang beigefügt, auf die im einzelnen verwiesen wird.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Schluß, daß der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der jedoch vertretbar ist, da keine ökologisch wertvollen Strukturen beansprucht werden.

Der Eingriff ist auch nicht vermeidbar, da die Ausweisung des Wohngebiets, die mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung im Einklang steht, für die Deckung des Wohnbedarfs dringend notwendig ist.

Um den Eingriff zu minimieren, wurde unter besonderer Berücksichtigung der Bodenschutzklausel des § 1 BauGB von einer Ausnutzung des Höchstmaßes für die Grundflächenzahl abgesehen, um so den Anteil der voll versiegelbaren Flächen so weit als möglich zu reduzieren. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, daß Garagen und untergeordnete Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Dem Ausgleich der verbleibenden Eingriffswirkungen dienen die im Bebauungsplan nach § 9(1)20 und 25 BauGB getroffenen Festsetzungen sowie die landschaftspflegerisch wirksamen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen:

- die wasserdurchlässige Befestigung von Rad- und Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen, um die Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels so gering wie möglich zu halten,
- das Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche zur Verbesserung des Mikroklimas und der lufthygienischen Situation,
- das Sammeln und die Verwendung überschüssigen Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) zur Schonung des Grundwasserhaushaltes,
- die Begrünung schwach geneigter Dachflächen (gem. § 9(4) i.V.m. § 87 HBO) sowie fenster- und türloser Fassaden, um Niederschlagswasser zu binden und über die Verdunstung und die Transpirationsleistung der Pflanzen eine Anreicherung der Luftfeuchtigkeit zu erreichen.

Die Eingriffe sind innerhalb der Grundstücksflächen mittels der getroffenen Festsetzungen nicht vollständig kompensierbar. Im Bereich "Vor den Gräben" besteht die Möglichkeit, weitere Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einzubeziehen, so daß der räumliche Zusammenhang mit dem Eingriffsgebiet gewahrt bleibt. Auf diesen Flächen kann mit geeigneten Maßnahmen das Ausgleichsdefizit aufgefangen werden. Die Maßnahmen sind, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes, entsprechend dem landschaftsplanerischen Pflanz- und Pflegekonzept (s. Anhang, Abschnitt 6.2) durchzuführen, die Festsetzungen sind entsprechend formuliert.

In Anwendung des § 8a(1) Satz 4 BNatSchG und des Erlasses des HMFLWLFN vom 27.4.1994 sind die Ausgleichsflächen dem im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt dementsprechend von der Gemeinde an Stelle und auf Kosten der Eingriffsverursacher auf der Basis der vorbereiteten Kostenerstattungsbeitragsatzung.

Exkurs: Festsetzungsmöglichkeiten für eingriffsmindernde Maßnahmen

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde die Frage aufgeworfen, auf welcher Rechtsgrundlage eingriffsmindernde Festsetzungen getroffen werden können. Im Bebauungsplan werden die landschaftsplanerischen Maßnahmevorschläge zur Gestaltung von Einfriedigungen, zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen und zum Sammeln und Verwenden des anfallenden Niederschlagswassers sämtlich gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO festgesetzt. Alternativ zur gewählten Art der Festsetzung wurde die Anregung gegeben, daß die landschaftsplanerischen Maßnahmevorschläge auch allein auf der Grundlage des BauGB (§ 9(1) 20, 25) verbindlich vorgegeben werden können.

Dieser Auffassung kann jedoch nicht Folge geleistet werden. In § 9(1)20 heißt es ausdrücklich, daß **Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden können, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen werden können. D.h. vor Anwendung des bauplanungsrechtlichen Festsetzungskatalogs ist zu prüfen, ob nicht aufgrund anderer Rechtsgrundlagen die landschaftsplanerischen Maßnahmeempfehlungen umgesetzt werden können.

Die aus der Subsidiaritätsklausel des § 9(1)20, 1. Alt. resultierende Festsetzungssperre besteht bereits dann, wenn allein die Möglichkeit besteht, solche Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften zu treffen (so auch Bielenberg in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, Juni 1993). In der Literatur sind als *andere Rechtsvorschriften* zwar allgemein Fachgesetze wie das BNatSchG oder das HENatG genannt, was aus dem "klassischen" Anwendungsfall des § 9(1)20 als Maßnahme zur Sicherung flächenhafter Biotope zurückzuführen ist, wie beispielsweise die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz ... (vgl. hierzu auch Stich: Stadtökologie in Bebauungsplänen, Wiesbaden 1992). Aus dem Wortlaut des Gesetzes geht jedoch hervor, daß auf Landesrecht beruhende Regelungen, die in den Bebauungsplan nach § 9(4) BauGB aufgenommen werden können Festsetzungen nach § 9(1)20, 1. Alt. BauGB ebenfalls verhindern, was insbesondere auf die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zutrifft (s.a. Mitschang: Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitplanung, Berlin 1993). Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist ein Bereich, für den auf der Grundlage des § 87 HBO von den Gemeinden durch Satzung besondere Vorschriften erlassen werden können, ebenso wie für die übrigen im Bebauungsplan festgesetzten eingriffsmindernden Maßnahmen.

Die Hessische Bauordnung als materielle Rechtsvorschrift des Landes ermöglicht den Gemeinden den Erlass besonderer gestalterischer Vorschriften. Der in den Absätzen 1 und 2 des § 87 HBO aufgelistete Katalog der möglichen örtlichen Bauvorschriften beinhaltet dabei auch solche Vorschriften, die den landschaftsplanerischen Empfehlungen zur Eingriffsminderung entsprechen. Sie können nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften der HBO festgesetzt werden, § 9(1)20 BauGB findet insoweit keine Anwendung. Die Integration in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans erfolgt über die Verbindung mit § 9(4) BauGB.

Dach- und Fassadenbegrünungen können ggf. auch über § 9(1)25 BauGB festgesetzt werden, ebenso Anpflanzungen in bestimmten Teilen des Plangebiets und auf räumlich abgegrenzten Grundstücksteilen. Hierbei ist jedoch beachtlich, wie sich aus der Entstehungsgeschichte des BauGB ergibt, daß diese Festsetzungen nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden können (Bielenberg in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, Juni 1993). Es muß also ein Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung bestehen, und somit können Festsetzungen nach Nr. 25 nicht solche Regelungen treffen, die ausschließlich naturschutzfachlich motiviert sind. Städtebauliche Gründe scheiden im ländlichen Raum jedoch insbesondere für die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung aus, die mithin also rein aus naturschutzfachlichen Gründen rechtfertigt werden könnten. Unberührt von Nr. 25 bleiben indes die bauordnungsrechtlichen Vorschriften, so daß die Hessische Bauordnung als das geeignete Instrumentarium zur Übernahme der landschaftsplanerischen Vorschläge anzusehen ist.

7. Flächenbilanz

Aus der Planung (Stand: August 1995) ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Grundstücksflächen:	ca. 1,57 ha
Verkehrsflächen:	ca. 0,25 ha
<u>Flächen nach § 9(1)20 BauGB:</u>	<u>ca. 1,56 ha</u>
<u>Gesamtfläche des Plangebiets:</u>	<u>ca. 3,38 ha</u>

7. Bodenordnung

Der Bebauungsplan begründet die Durchführung bodenordnender Maßnahmen i.S. § 45 ff. BauGB.

8. Kosten

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde anteilige Kosten für die notwendige Erweiterung des örtlichen Ver- und Entsorgungsnetzes und den Ausbau der nördlichen Erschließungsstraßen. Hinsichtlich der Kosten für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird unter Verweis auf die Regelungen des § 8a BNatSchG auf die in Vorbereitung befindliche Kostenerstattungsbeitragssatzung verwiesen.

Weilmünster und Linden, August 1995

aufgestellt:

Planungsgruppe
Prof. Seifert
Siedlung - Landschaft - Verkehr
Breiter Weg 114
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 03-0, Fax 95 03-30

aufgestellt:

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Andreas Richter

A) Welches Niederschlagswasser darf versickert werden?

1. Es darf nur Niederschlagswasser versickert werden, welches keine schädlichen Verunreinigungen aufweist. Dazu zählt das Niederschlagswasser

1.1 von Wohngebieten

- 1.2 von Misch- und Gewerbegebieten, solange derartige Flächen in nicht durch Emission bzw. Immission besonders beeinflussten Gebieten liegen.

2. Von dem auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser darf nur das Niederschlagswasser

- 2.1 von Dach- und Terrassenflächen versickert werden (dies gilt für 1.1 und 1.2).

- 2.2 Das Niederschlagswasser von Hofflächen und untergeordneten Stellplätzen darf breitflächig versickert werden (dies gilt nur für 1.1).

Ob eine gezielte Versickerung möglich ist, ist abhängig von den Grundwasser- und Untergrundverhältnissen und muß gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 geprüft werden.

B) Art der Versickerung

1. Breitflächige Versickerung

Diese Art der Versickerung ist der Vorrang einzuräumen, weil das Gefährdungspotential für das Grundwasser hierbei am geringsten ist.

2. Gezielte Versickerung mit besonderen Anlagen (Mulden-, Rigo-, Röhren-, Schachtversickerung)

3. Gezielte punktuelle Versickerung von Überläufen aus Zisternen.

C) Wasserrechtliche Voraussetzungen

1. Erlaubnisfrei ist die unter B) 1. aufgeführte breitflächige Versickerung. Die Belange Dritter dürfen hierdurch jedoch nicht beeinträchtigt werden.

2. Die unter B) 2. und 3. aufgeführten Versickerungen bedürfen der Erlaubnis gemäß § 19 HWG, bei schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser oder, wenn ein Abstand zwischen der Versickerungssohle der Anlage und dem Grundwasser kleiner 1,50 m vorliegt - siehe Erlaß vom 02.05.1994 -.

Den Antragsunterlagen ist in jedem Fall eine Bemessung der Versickerungsanlage gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 beizufügen. Dazu sind vorher die Bodenkenwerte, wie Durchlässigkeitsbeiwert Kz und Grundwasserstände, zu ermitteln.

D) Sonstiges

1. In Gewerbe- und Industriegebieten sind Versickerungen nicht zulässig (ausgenommen sind gewerblich genutzte Bauten nach Punkt A) 1.2).

2. Für Schäden Dritter, die durch eine Versickerung auftreten sollten, haftet der Verursacher.

E) Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb von Wasserschutzgebieten (Zone III)

Außer den Festlegungen Punkt A) - D) gelten folgende zusätzliche Einschränkungen:

1. Voraussetzung für die unter B) 1. aufgeführte breitflächige Versickerung sind eine belebte Bodenzone sowie ausreichend mächtige Grundwasserdeckschichten.

2. Voraussetzung für die unter B) 2. und B) 3. aufgeführten gezielten Versickerungen sind neben ausreichenden Grundwasserdeckschichten auch der Nachweis einer günstigen Untergrundbeschaffenheit (durch bodenkundliche Gutachten, evtl. geolog. Karten).

3. Die Versickerung von Niederschlagswasser in den Zonen I und II von Wasserschutzgebieten ist nicht zulässig.

Kriterienkatalog zur Fremdwasserreduzierung in Kanalisationssystemen, zum sparsamen Umgang mit Wasser und zur Bodenversiegelung

Im Rahmen der behördlichen Überwachung von Kanälen und industriellen Abwasseranlagen ist vielfach festzustellen, daß zahlreiche Kanalisationsnetze und Abwasserreinigungsanlagen mit hohen Fremdwasserzuflüssen belastet werden.

Durch die Ableitung größerer Fremdwassermengen über Abwasseranlagen kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, z. B. wird den Gewässern Wasser entzogen; sauberes Wasser wird unnötigerweise mit Schmutzwasser verunreinigt, Kläranlagen werden unnötig belastet. Es besteht die Anforderung, bereits im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen zur Fremdwasserreduzierung zu ergreifen.

Mit den nachfolgend aufgeführten Punkten soll es Ihnen erleichtert werden, die wasserwirtschaftlichen Belange der genannten Problematik im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen und bei der Planung darzustellen, um eine Rückgabe und Überarbeitung der Unterlagen zu vermeiden. Rechtsgrundlage zu den einzelnen Bereichen finden sich in: § 7 a HWG, § 44 Abs. 3 HWG, § 49 HWG und im Baugesetzbuch (BauGB)

I. Maßnahmen zur Fremdwasserreduzierung

1. Schon bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist darauf einzugehen, auf welche Art und Weise Außengebiete (Flächen entwässern in die Mischwasserkanalisation) in Fremdgebiete (Flächen entwässern in Gewässer) umgewandelt werden können.

2. Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf grundsätzlich nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Sofern die Ausbildung einer wasserdichten Wanne o. ä. nicht vorgesehen ist und auf den Einbau von Drainagen verzichtet werden kann, sind Angaben zur separaten Drainwasserableitung erforderlich.

- Drainagesammler parallel zum Hauptkanal bis zum nächsten Vorfluter oder Regenwasserkanal

- Versickerung des Drainagewassers zentral/dezentral

Möglichkeiten der Ableitung von Drainwasser sind aufzuzeigen.

Es muß auch in Erwägung gezogen werden, in dem gesamten Baugebiet oder einem Teil davon keine Keller(entswässerung) zuzulassen.

3. Es sind Maßnahmen zur Beseitigung punktueller Fremdwasserintritte und Zuflüsse (Drainage, Brunnen, Quellen u.a.) durchzuführen.

II. Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Wasser sind bei Planungen zu folgenden Themen nähere Angaben erforderlich:

- Verwertung von Niederschlagswasser und Betriebswasser

- Gewerbetriebe und sonstige Einrichtungen mit hohem Wasserbedarf

- Möglichkeiten der Nutzung von Oberflächen- und Brauchwasser durch Gewerbetriebe mit hohem Wasserbedarf

- zentraler oder dezentraler Rückhalt von Niederschlagswasser

III. Desweiteren bei Bodenversiegelung:

- Angaben zu Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (z. B. wasserdurchlässige Oberflächen für Wege und Plätze).

- Angaben zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen gemäß § 44 Abs. 3 HWG mit nachrichtlicher Übernahme in den Bebauungsplan.

- Angaben zu Festsetzungen von Maßnahmen und Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Nachweis der wasserwirtschaftlichen Unbedenklichkeit (gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138; hydrogeologisches Gutachten).

**BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE
ZUM BEBAUUNGSPLAN "VOR DEN GRÄBEN"**

Inhalt

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Standortbeschreibung: Lage, Größe und Nutzung
3. Naturräumliche und geologische Einordnung
4. Bestandsaufnahme und ökologische Bewertung
 - 4.1 Bestandsaufnahme
 - 4.1.1 Weide
 - 4.1.2 Graben
 - 4.1.3 Gärtnerisch genutzte Bereiche
 - 4.2 Ökologische Bewertung
5. Eingriffsbewertung
 - 5.1 Arten- und Biotopstruktur, faunistisches Potential
 - 5.2 Boden- und Wasserhaushalt
 - 5.3 Landschaftsbild und Erholungseignung
6. Kompensationsbedarf und -maßnahmen
 - 6.1 Kompensationsbedarf
 - 6.2 Kompensationsmaßnahmen
7. Pflanzlisten

1. Gesetzliche Grundlagen

Art. 5 Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 ergänzt das Bundesnaturschutzgesetz dahingehend, daß über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 8 (2) Satz 1 nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs und des Maßnahmengesetzes zum BauGB in der Abwägung zu entscheiden ist, sofern bei der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 8a BNatSchG). Dazu gehören auch Entscheidungen über Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Hierbei sind die Darstellungen der Landschaftspläne zu berücksichtigen.

Das novellierte Hessische Naturschutzgesetz i.d.F. vom 19.12.1994 (GVBl. I, S.775) konkretisiert in § 3 die inhaltlichen Vorgaben an die Landschaftspläne und schreibt bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Übernahme geeigneter Ziele und Maßnahmen verbindlich vor. § 3 (4) HENatG verzichtet zwar auf eine begriffliche Definition zu Form und Inhalt der nach § 8a (1) BNatSchG gebotenen Kompensationsplanung auf Ebene des Bebauungsplans. Das Gebot des § 1 (6) BauGB zur gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander erfordert, ungeachtet begrifflicher Fragen, eine umfassende Zusammenstellung des naturschutzfachlichen Abwägungsmaterials.

Dieses umfaßt neben der inhaltlichen Ausgestaltung von Zielen und Maßnahmen der Landschaftsplanung insbesondere die Darstellung und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft sowie für die Planung bedeutsamer Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Bestandteilen des Naturhaushaltes (§ 3 (3) HENatG). Das Vermeidungs- und Ausgleichsgebot des § 8 (2) Satz 1 BNatSchG bedingt zudem eine fachliche Auseinandersetzung mit den aufgrund der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter sowie eine Bewertung und Bilanzierung von Art und Umfang vorgesehener Kompensationsmaßnahmen.

Die nachfolgenden Ausführungen sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (5) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 (6) BauGB einzustellen.

2. Lage, Standortbeschreibung und Größe

Im Marktflecken Weilmünster ist in der Gemarkung Dietenhausen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) vorgesehen.

Der vorliegende Landschaftsplan zum Bebauungsplan soll die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild untersuchen und Vorschläge für eine Eingriffsminimierung und für Ausgleichsmaßnahmen unterbreiten.

Das Untersuchungsgebiet wird auf der TK 1:25000, Nr. 5516, Weilmünster dargestellt. Dietenhausen selbst liegt östlich von Weilmünster inmitten von Waldflächen. Am besten ist der Ort zu erreichen, wenn man von Weilmünster kommend, auf die B 456 fährt um dann nach Osten Richtung Dietenhausen zu fahren. Den Ort erreicht man dann am westlich Ortsrand. Hier liegt auch jenseits des Isselbaches das Untersuchungsgebiet. Dietenhausen liegt in einer Mulde. Ringsherum stehen ausgedehnte Wälder. Während die Erhebungen im Norden, der Heiligenwald bis 415 m üNN, im Südwesten der Lichtenstein bis 369 m üNN und im Osten der Heidenkopf bis 404 m üNN reichen liegt die Sohle der Mulde, in der der Ort liegt, bei ca. 326 m üNN. Dabei handelt es sich um eine Schwemmlandfläche, die durch den Isselbach und andere, namenlose, Regenwasserabflüsse gebildet wird. Außerhalb des eigentlichen Ortskerns sind die Hänge recht steil, wodurch in der Vergangenheit die Anlage ausgedehnter landwirtschaftlicher Nutzflächen verhindert wurde.

Zentrales landschaftsprägendes Strukturelement neben den Wäldern ist der Isselbach.

Das Plangbiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und wurde aus landschaftspflegerischer Sicht bei entsprechender Durchgrünung als unbedenklich eingestuft.

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist ca. 3,25 ha groß.

3. Naturräumliche und geologische Einordnung

Im Gegensatz zu Weilmünster liegt Dietenhausen naturräumlich gesehen im Weilburger Hintertaunus im übergeordneten Bereich des östlichen Hintertaunus und gehört damit zum Kernbereich des rechtsrheinischen Schiefergebirges. Die Hochplatte des östlichen Hintertaunus ist eigentlich Waldgebiet, wie es um Dietenhausen herum gut zu erkennen

ist. Ursprünglich wurde es durch ein Luzuluo-Fagetum geprägt. Eichen wurden im Mittelalter als Hutebäume gefördert, in der Neuzeit jedoch kommen für Neuaufforstungen fast nur noch Fichten in Betracht. Dies hat das traditionelle Bild der gesamten Taunusregion nachhaltig verändert.

Die Region wird durch devonische Tonschiefer geprägt. Durch ihre mangelhafte Wasserspeicherkapazität waren die Böden für landwirtschaftliche Zwecke ungeeignet. Schon früh wurden Bestrebungen, hier landwirtschaftlich tätig zu werden, wieder aufgegeben. Lediglich auf den Schwemmlandinseln konnte Landwirtschaft betrieben werden. Eine dieser Inseln stellt Dietenhausen dar. Doch auch diese Bereiche leiden durch die, von den Fichten geförderte, Übersäuerung und werden im Rahmen der landwirtschaftlichen Strukturprobleme in jüngster Zeit aufgegeben.

4. Bestandsaufnahme und ökologische Bewertung

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 25.08.93.

4.1 Bestandsaufnahme

Innerhalb des Untersuchungsgebietes lassen sich neben den Ackerflächen im wesentlichen drei Strukturen beschreiben. Dies sind zum einen die gärtnerisch genutzten Flächen, dann die Weide und drittens der Abflußgraben, der sich im Südwesten des Untersuchungsgebietes befindet.

Die Ackerflächen waren zum Zeitpunkt der Untersuchung mit Intensivkulturen bestellt und floristisch sowie aus Sicht des Arten- und Naturschutzes von untergeordneter Bedeutung.

4.1.1 Weide

Die Weide wird intensiv als Schafweide genutzt. Sie ist relativ schlecht gepflegt, so daß sich Horste mit Brennesseln und Disteln entwickelten. Trotz des geringen Tierbestandes zur Zeit der Begehung muß vermutet werden, daß eine Überdüngung mit tierischem Dung erfolgt.

Die Weide hat ein Gefälle von ca. 5° mit Südwestexposition. Sie Fläche ist relativ wenig beschattet, daher können sich auf der Fläche sporadisch Arten der wärmeren Standorte, wie die Wilde Möhre, die Wiesenflockenblume und, an geschützten Stellen, auch das echte Labkraut halten. Durch die Geländeneigung und die Untergrundverhältnisse ist die Aushagerung und die Nährstoffverlagerung hangabwärts relativ groß.

Die Weide ist als mäßig frisches Arrhenatheretum anzusprechen, mit partieller Verbrauchung durch nithrophile Inseln.

Es wurden im wesentlichen folgende Arten gefunden:

Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Dactylis glomerata	Knautgras
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Phleum pratense	Lieschgras
Festuca pratense	Wiesen-Schwingel
Lolium perenne	Weidelgras
Elymus repens	Quecke
Trifolium repens	Weiß-Klee
Trifolium pratense	Wiesen-Klee
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Taraxacum officinalis	Löwenzahn
Plantago lanceolata	Spitzwegerich

Achillea millefolium	Schafgarbe
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rumex crispus	Krauser Ampfer
Rumex acetosa	Wiesen-Ampfer
Urtica dioica	Brennnessel
Cirsium vulgare	Gewöhnliche Kratzdistel
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel
Galium aparine	Klettenlabkraut
Galium verum	Echtes Labkraut
Galium album	Weißes Labkraut
Lamium album	Weißes Taubnessel
Matricaria inodora	Geruchlose Kamille
Daucus carota	Wilde Rübe
Heracleum sphondylium	Bärklau
Cerastium glomeratum	Knäuliges Hornkraut

Bei der mengenmäßigen Verteilung der Arten treten die Gräser und störanzeigende Arten der Intensivweiden in den Vordergrund.

Auf der Weide steht ein alter Apfelbaum mit Baumhöhlen und relativ hohem Totholzanteil. Sein Stamm weist eine reiche Flechten-Moos-Flora auf.

In diesem Abschnitt sollen auch die Feldwege, soweit sie bewachsen sind, Erwähnung finden, die vor allem hinter den gärtnerisch genutzten Bereichen stellenweise Zierrasencharakter haben.

Während typische Weide- und Wiesengräser fehlen oder in den Hintergrund treten, schieben sich Arten aus dem Zierrasenspektrum bzw. den Trittgemeinschaften in den Vordergrund. Daher wurden hier zusätzlich folgende Arten beobachtet:

Holcus lanatus	Weiches Honiggras
Bellis perennis	Gänseblümchen
Plantago major	Breiter Wegerich
Crepis biennis	Wiesen-Pippau
Hypochoeris radicata	Ferkelkraut
Chaemomilla recutita	Kamille

Arten der thermophilen Staudengesellschaften wurden nicht gefunden, was auf die intensive Pflege der meisten Grünwegbereiche zurückzuführen ist.

4.1.2 Graben

Am Südwestrand des Untersuchungsgebietes verläuft ein Graben, der, zusammen mit einem weiter nordwestlich liegenden Grabensystem, dieses Gebiet in den Isselbach entwässert. Neben den aus der Weide eingewanderten Glatthaferarten, finden sich hier erwartungsgemäß mit der Sumpf-Schafgarbe und dem Wiesenknopf Arten feuchterer Standorte. Auch der Grabensaum ist wärmeexponiert und die artenreichste Biotopstruktur im Plangebiet.

Arten:

Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Dactylis glomerata	Knautgras
Elymus repens	Quecke
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz

Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Phleum pratensis	Lieschgras
Lolium perenne	Weidelgras
Trifolium repens	Weiß-Klee
Trifolium pratensis	Wiesen-Klee
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Taraxacum officinalis	Löwenzahn
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Achillea ptarmica	Sumpf-Schafgarbe
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Heracleum sphondylium	Bärklau
Urtica dioica	Brennnessel
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel
Cirsium vulgare	Gewöhnliche Distel
Galium aparine	Kletten-Labkraut
Galium verum	Echtes Labkraut
Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume
Vicia cracca	Vogel-Wicke
Galeopsis tetrahit	Hohlzahn
Rumex obtusifolia	Stumpfbältriger Ampfer
Convolvulus sepium	Zaun-Winde
Potentilla anserina	Gänse-Fingerkraut
Artemisia vulgaris	Beifuß
Juncus acutiflorus	Spitzblütige Binse

Die Grabenvegetation ist relativ wüchsig. Dies ist auf den Nährstoffeintrag aus der Schafweide zurückzuführen.

4.1.3 Gärtnerisch genutzte Bereiche

Im Nordosten grenzt ein Wohngebiet an das Untersuchungsgebiet an. Hier finden sich, als Verlängerung der bebauten Grundstücke, Flächen mit gärtnerischer Nutzung. Diese werden geprägt durch einige junge und mittelalte Obstbäume, wobei der überwiegende Teil aus Halbstammsorten besteht. Daneben finden sich inselartige Gruppen von Haselnüssen (*Corylus avellana*) und Fichten (*Picea abies*). Die beiden Hütten dienen als Unterstellräume für gärtnerisch genutztes Gerät. Der Nutzflächenanteil ist gering. Dennoch macht der größere östliche Abschnitt eher den Eindruck eines Kleingartens. Auch ist er durch einen Zaun von den Siedlungsflächen getrennt. Anders der westliche, kleinere Teil. Er ist in die Gartenplanung des südlich angrenzenden Wohnhauses integriert und hat einen Kleinparkcharakter mit hohem Zierstrauchanteil.

Auf dem Flst. 38 findet sich als Verlängerung eines scheunenartigen Gebäudes ein Hühnergehege. Es ist relativ vegetationsarm, innerhalb der Umzäunung wurden 11 junge Apfelbäume und zwei junge Kirschen gepflanzt. Das Stück ist ohne Bodenfreiheit ca. 1,8 m hoch eingezäunt.

4.2. Ökologische Bewertung

Ökologisch herausragende Bedeutung hat keine der beschriebenen Strukturen. Dennoch darf die potentielle Entwicklungsmöglichkeit des Grünlandes nicht übersehen werden. Es handelt sich in dieser Region wegen der natürlicherweise geringen Wasserspeicherkapazität um Grenzertragsböden. Daher wäre im Fall einer Extensivierung mit geeigneten

Hilfsmaßnahmen die Entwicklung der Weide zu einem trockenen Magerrasen denkbar. Auffallend ist die Artenvielfalt des Grabens. Neben typischen Arten aus feuchterem Grünland, wie z.B. der Sumpf-Schafgarbe, der Spitzblütigen Binse und dem Großen Wiesenknopf, die vorwiegend in der Nähe der Grabensohle wachsen, finden sich an der Oberkante der Böschung mit dem echten Labkraut und der Wiesenflockenblume auch Arten der wärmeliebenden Staudengesellschaften. Der alte Apfelbaum findet seine Gegenstücke im Flst. 14 und ist daher nicht als isoliertes Relikt zu sehen. Dieser Verbund mit den anderen drei Bäumen macht ihn wertvoller und erhaltenswert. Bei den Ausgleichsmaßnahmen, die in unmittelbarem Anschluß an die Bebauungsfläche vorgenommen werden können, sollte ein Anschluß an weitere Verbände erreicht werden.

5. Eingriffsbewertung

5.1 Arten- und Biotopstruktur, faunistisches Potential

Die Arten- und Biotopstrukturen sind heterogen und je nach Nutzungstyp zu differenzieren. In der Kleingartenanlage werden höhere Tiere den besten Entwicklungsraum innerhalb des Untersuchungsgebietes finden. Komposthaufen und Holzstapel neben Nutzgartenflächen und Obstbäumen bieten ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten und die Haselnußinseln werden als Nistplätze gut angenommen. Die hier lebenden Tiere werden jedoch die Weideflächen nur in geringem Maße nutzen. Die Gärten sind in erster Linie für Kulturfolger, wie den Gartenrotschwanz, die Taube oder, bei den Säugetieren, für Füchse und Igel interessant.

Durch die intensive Nutzung sind jedoch auch die potentielle Möglichkeiten, die eine Magerwiese bieten können, von den vorkommenden Insekten nicht ausschöpfbar. Dazu müßte es zu einer Extensivierung auch der benachbarten Flächen kommen. Die Pflanzenarten, die für Hummeln, Bienen, Feldheuschrecken, Schwebfliegen und andere Arten wichtige Nahrungsgrundlagen bieten, treten mengenmäßig in den Hintergrund. Wegen der Nähe zu den Siedlungsflächen kann die Weide zudem nicht von scheueren Tieren, z.B. Feldhasen genutzt werden. Er findet in der Umgebung außerdem attraktivere Standorte. Ähnliches läßt sich für die Rehe postulieren.

Zwar gibt es in dem alten Apfelbaum Baumhöhlen, diese sind jedoch nicht durch Fledermäuse besiedelt. Eine Nutzung durch Eulen oder den Grünspecht und andere Baumhöhlenbewohner ist auszuschließen, da die nähere Umgebung zu wenig Deckung und Sekundärstrukturen aufweist.

Der Graben sollte soweit wie möglich erhalten werden. Auch wenn er im Sommerhalbjahr trocken fällt, bietet er, über längeren Zeitraum, wichtige Ergänzungen zum vorherrschenden Strukturgeflecht. Amphibien sind in dem Graben nicht zu erwarten. Dazu fehlen die notwendigen Laichgewässer in der näheren Umgebung.

5.2 Boden- und Wasserhaushalt

Durch die Versiegelung ist davon auszugehen, daß die Wassermengen, die in den Graben abgeleitet werden, zunehmen. Der Boden hat nur eine geringe Wasserspeicherkapazität. Da solche Böden eine eher geringe Grundwasserneubildungsrate ermöglichen, wird der negative Effekt durch die Versiegelung eher gering ausfallen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist wegen der schlechten Böden in dieser Region stark rückläufig, so daß Interessenkonflikte nicht zu erwarten sind.

5.3 Landschaftsbild und Erholungseignung

Der nordwestliche Rand des Ortes hat zur Zeit eine teilweise ungünstige Einbindung in die Landschaft. Daher kann durch die Überplanung das Baugebiet eingegrünt und eine Verbesserung der Ist-Situation erreicht werden. Durch die hinzukommende Siedlungsfläche verstärkt sich die Notwendigkeit, durch eine ausreichende Ortsrandeingrünung die Integration in das Landschaftsbild herzustellen.

Die Erholungseignung der Region wird nach Ende der Baumaßnahmen nicht nachhaltig beeinträchtigt sein.

6. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Die Folgen des Eingriffs für die Natur und die Landschaft können im Fall einer Bebauung minimiert werden. Dazu wird vorgeschlagen,

- die Hofflächen und befestigten Wege auf den Grundstücken so anzulegen, daß das Regenwasser ungehindert versickern kann. Dies kann zum Beispiel durch lückige Pflasterung, durch Schotter oder durch Rasengittersteine erreicht werden.
- die Nebengebäude so zu planen, daß die Dachneigungen nicht mehr als 15° betragen, um sie begrünen zu können.
- die Nebengebäude mit Fassadenbegrünungen versehen werden (siehe 6.1), ebenso wenigstens 20 % der Wohnhausfassaden.
- das Regenwasser in Zisternen aufzufangen und zum Beispiel für die Gartenbewässerung oder evtl. auch als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Wasser sollte ungehindert versickern können.
- der Apfelbaum im Flst. 28 sollte im Bestand festgeschrieben werden.
- beim Pflanzen von Obstgehölzen alten Hochstammsorten den Vorzug zu geben.
- wenigstens 30 % der nicht versiegelten Fläche mit einheimischen oder schon früh eingebürgerten Gehölzen zu bepflanzen. (Siehe 6.2). Ein Verzicht auf Nadelbäume ist wünschenswert und ein hoher Anteil an dornenbesetzten Sträuchern sollte angestrebt werden.
- die Zäune so zu gestalten, daß Kleinsäuger ungehindert passieren können. Der Bodenabstand sollte mindestens 15 cm betragen. Wünschenswert wäre eine Bevorzugung von Holzzäunen.

6. Kompensationsbedarf und -maßnahmen

6.1 Kompensationsbedarf

Die Bilanzierung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen mit den durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffswirkungen erfolgt durch Anwendung des in Anlehnung an das Biotopwertverfahren von AICHER und LEYSER entwickelte Berechnungsmodell (Stand September 1994).

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde die Weide mit 0,8 bewertet, obwohl sie relativ intensiv genutzt wird. Die relativ hohe Einstufung erfolgte wegen des Entwicklungspotentials zur Magerwiese.

Der Graben, als artenreichste Mikrohabitatstruktur wurde mit 1,0 bewertet.
Die intensiv genutzten Gärten wurden wegen des relativ guten Gehölzbestandes mit 0,5 bewertet.

Die neu zu schaffenden Streuobstwiesen wurden mit 0,9 angesetzt, weil innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren der wichtigere ökologische Effekt von der neu einzusäenden Wiese zu erwarten ist, die als Unterwuchs vorgesehen ist.

Wegen der Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen werden die überbaubaren Flächen mit 0,075, die Freiflächen mit 0,15 und die Verkehrswege mit 0,025 bewertet.

6.2 Kompensationsmaßnahmen

Im Fall einer Bebauung wiegt der Verlust des Grünlandes am stärksten. Daher sollten vorrangig solche Strukturen ausgleichend geschaffen werden, die mittelfristig dieses Grünland ersetzen können. Aus diesem Grund werden für den Bebauungsplan zur Festsetzung empfohlen:

- Parallel zu dem im Flst. 38 zur Anpflanzung vorgesehenen Streifen soll eine etwa 10 m tiefe *Pruno spinosae-Crataegetum*-Gesellschaft etabliert werden. Dabei sollten 40 % der Pflanzungen aus *Prunus spinosa*, 35 % aus *Crataegus*-Arten und der Rest aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen bestehen. Eine inselartige Pflanzung sollte bevorzugt werden. Auf die Länge des Streifens verteilt, sollen drei großkronige Laubbäume gepflanzt werden.
- Auf den Parzellen 38 und 39 und dem Rest von Flst. 26 soll eine Obstwiese angelegt werden. Pro angefangene 100 m² soll ein einheimischer, standortgerechter hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden. Darunter sollen zwei Speierlinge (*Sorbus domestica*) und zwei Walnüsse sein (*Juglans regens*).

Die notwendigen Pflanz-, Pflege- und Erhaltungsschnitte haben fachgerecht zu erfolgen. Das Schnittgut ist kleinflächig auf einem Haufen auf der Fläche zu lagern. Ausfälle sollen innerhalb eines Jahres ersetzt werden.

Der Unterwuchs ist als krautreiche Wiese anzulegen. Es soll in den ersten drei Jahren eine zweimalige Mahd nach dem 15.06 und nach dem 01.09 erfolgen. Der Grasschnitt ist als Heu abzufahren und soll als Tierfutter Verwendung finden. In den folgenden Jahren reicht ein einmaliger Schnitt nach dem 15.07.

Düngung, der Einsatz von chemischen Mitteln und Bodenebnung sollen unterbleiben.

Den künftigen Anwohnern wird die Gründung eines Gartenbauvereins empfohlen, der die Bäume gemeinsam pflegt und nutzt.

- Zur Ortsrandeingrünung sollte an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine geschlossene Laub-Strauch-Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen angepflanzt werden. Der Anteil dornenbewehrter Sträucher soll mindestens 50% betragen. Alle 10 m soll ein großkroniger Laubbaum als Überhälter gepflanzt werden.
- Es wird empfohlen die Verkehrsflächen mit Ökopflaster zu belegen, zumal davon ausgegangen werden kann, daß diese Wege nicht von land- und forstwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen befahren werden. An den Eingängen der Straßen sollten einengende Grüninseln mit je einem Baum gepflanzt werden.
- Der Graben sollte so weit wie möglich zwischen den Einfahrten in die verkehrsberuhigten Bereiche als Bestand zum Erhalt festgesetzt werden. Die Grundstückszufahrten sind von den Stirnseiten aus zu konzipieren.

8. Pflanzlisten

In der Liste werden Hinweise auf den Nährstoff- und Wasserbedarf, die Standortansprüche und die Wuchshöhe gegeben.

Bäume:

Deutscher Name	Botanischer Name	Nährstoff	Feuchtigk.	Sonne	Höhe in m
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	h - m	m - f	h	25-30
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	h	m - f	h	25-35
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	h - m	t	sch	10
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	h - m	t - m	h	15-20
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	m	m	h	25-35
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	h - m	m - f	sch	25-35
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	h - m	t - m	s	15-20
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	h - n	t - m	s	25-35
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	h - n	t - f	s	25-35
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	m - n	t - m	s	12
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	h - m	t - m	s	10-15
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	h - m	t	s	25-35
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	h - m	t - m	s	25-35
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	h - m	t - m	s	8-12
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	h - m	t - m	s	15
Walnuß	<i>Juglans regia</i>	h - m	m	s	20-25
Eßkastanie	<i>Castanea sativa</i>	m - n	t - m	s	20-25
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	h - m	m	s	25-30

Nährstoffangebot:

h = hoch

m = mittel

n = niedrig

Wasserbedarf:

f = feucht

m = mäßigfeucht

t = trocken

Sonne, Lichtbedarf:

s = sonnig

h = halbschatten

sch = schattig

Sträucher:

Deutscher Name	Botanischer Name	1	2	3	4	5	6
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	t	h	5-6	19	8	45
Kornelkirsche	Cornus mas	t-m	h	5-6	24	8	-
Hasel	Corylus avellana	t-f	h	2-4	10	33	112
Weißdorn	Crataegus-Arten	t-f	h	5-6	32	5	163
Schlehe	Prunus spinosa	t-m	s	4-5	20	18	137
Hundsrose	Rosa canina	t-m	s	6-7	-	-	103
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	t-m	s	6-8	62	8	15
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	t-f	h	5-6	24	8	32
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	m-f	sch	5-6	24	14	21
Liguster	Ligustrum vulgare	t	h	6-7	21	10	21
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	t	h	5-6	22	11	17

- 1 : Wasserbedarf (siehe oben)
 2 : Lichtbedarf (siehe oben)
 3 : Blühmonat
 4 : Fruchtfressende Vogelarten
 5 : Fruchtfressende Säugetierarten
 6 : Anzahl spezialisierter Insektengruppen

Alle genannten Straucharten sind heckengeeignet.

Zusammenstellung aus Informationen

des Naturschutzbundes Deutschland e.V.,
 des Auswertungs- und Informationsdienstes für
 Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AID) e.V.
 des Deutschen Naturschutzringes e.V.

Fassadenbegrünung:

Die Gebäude sollten eine Fassadenbegrünung erhalten. Da es nur wenige einheimische Arten gibt, können hier auch eingebürgerte Arten verwandt werden. Es bieten sich die folgenden Arten an:

Deutscher Name	Botanischer Name	1	2	3	4	5
Ausdauernde, einheimische Arten:						
Efeu	Hedera helix	25	wi	9-10	k	x
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum	6	so	6-8	h	x
Wilder Hopfen	Humulus lupulus	5	so	5-6	h	x
Waldrebe	Clematis vitalba	3	so	6-9	s	x

Deutscher Name	Botanischer Name	Giftige Teile
Stark giftig: Bocksdorn Buchsbaum Efeu Eibe Heckenkirsche Liguster Kirschlorbeer Oleander Pfaffenhütchen Rosmarinheide Stechpalme	Lycium halimifolium Buxus sempervivens Hedera helix Taxus baccata Lonicera xylostema L. nigra Ligustrum vulgare Prunus lauroceasus Nerium oleander Euonymus europaeus Andromeda polifolia Ilex aquifolium	Alle Teile Blätter Blätter, Beeren Alle Teile Rote bzw. Schwarze Beeren Rinde, Blätter, Beeren Alle Teile Alle Teile Alle Teile, Früchte Blätter, Blüten Rote Beeren
Giftig: Blasenstrauch Essigbaum Ginster Glyzinie Robinie Roßkastanie Schneeball Schneebeere Zwergholunder	Colutea arborescens Rhus typhina Cytisus nigricans C. scoparius Wisteria sinensis Robinia pseudoacacia Aesculus hippocastanum Viburnum opulus Symphoricarpos albus Sambucus ebulus	Samen, Blätter Alle Teile, Saft Alle Teile Wurzel, Zweige, Früchte Rinde, Hülse Unreife Früchte, Grüne Samenschale Rinde, Blätter, Beere Weiße Beeren Alle Teile

Vereinfacht aus:
 Schriftenreihe der Hessischen Arbeitsgemeinschaft
 für Gesundheitserziehung, Nikolaistraße, Marburg

Bearbeiter: Dipl.-Biol. Kay-Pieter Stehn-Nix (12/1993, 9/1994, 8/1995).

Bebauungsplan "Vor den Gräben"
Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Bestand		Planung					
Nutzung, Biotoptyp	Faktor	Fläche	Wert	Erhalt, Entwicklung	Faktor	Fläche	Wert
Grünweg	0,4	0,14	0,056	Streuobst Asphalt Versiegelung (Scheune) Feldgehölze Graben	0,9 0,0 0,0 0,9 1,0	0,68 0,07 0,02 0,11 0,01	0,612 0,0 0,0 0,099 0,01
Asphalt	0,0	0,07	0,0				
Acker	0,3	1,23	0,369				
Wiese	0,6	0,24	0,144				
Versiegelung (Scheune)	0,0	0,02	0,0				
Kleingärten	0,5	0,29	0,145				
Weide	0,8	0,69	0,552				
Graben	1,0	0,01	0,01				
Plangebiet		2,69	1,276			0,89	0,721
Umgebung							
				Bebauung Freiflächen Verkehrsfläche, neu	0,075 0,15 0,025	0,73 0,92 0,15	0,05475 0,138 0,0375
				Baugebiet ¹		1,80	0,230
Eingriffsgebiet:		2,69	1,276			2,69	0,951
Nutzung, Biotoptyp	Faktor	Fläche	Wert	Entwicklung	Faktor	Fläche	Wert
Acker, Flst. 26	0,3	0,56	0,168	Streuobst	0,9	0,56	0,504
Kompensationsflächen		0,56	0,168			0,56	0,504
Gesamtplanung - Wert, vorher			1,444	Wert, nachher			1,455

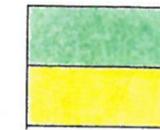
1) Bebauung: Baugebietfläche x GRZ x 1,5 (gem. BauNVO), max. 0,8 der Gebietsfläche
Freiflächen: Baugebiet abzügl. Bebauung und Verkehrsflächen

Marktflecken Weilmünster, OT Dietenhausen
Landschaftsplan zum Bebauungsplan

"Vor den Gräben"

Bestandsaufnahme

Zeichenerklärung



Grünland

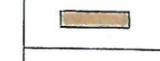
Acker



Hasel-/Ziergrün-Gruppe



Hütte



Holzstapel



Kompost



Fichtenhecke



Thuja



Wiesenweg



Kirschgruppe



Graben



Nutzgarten



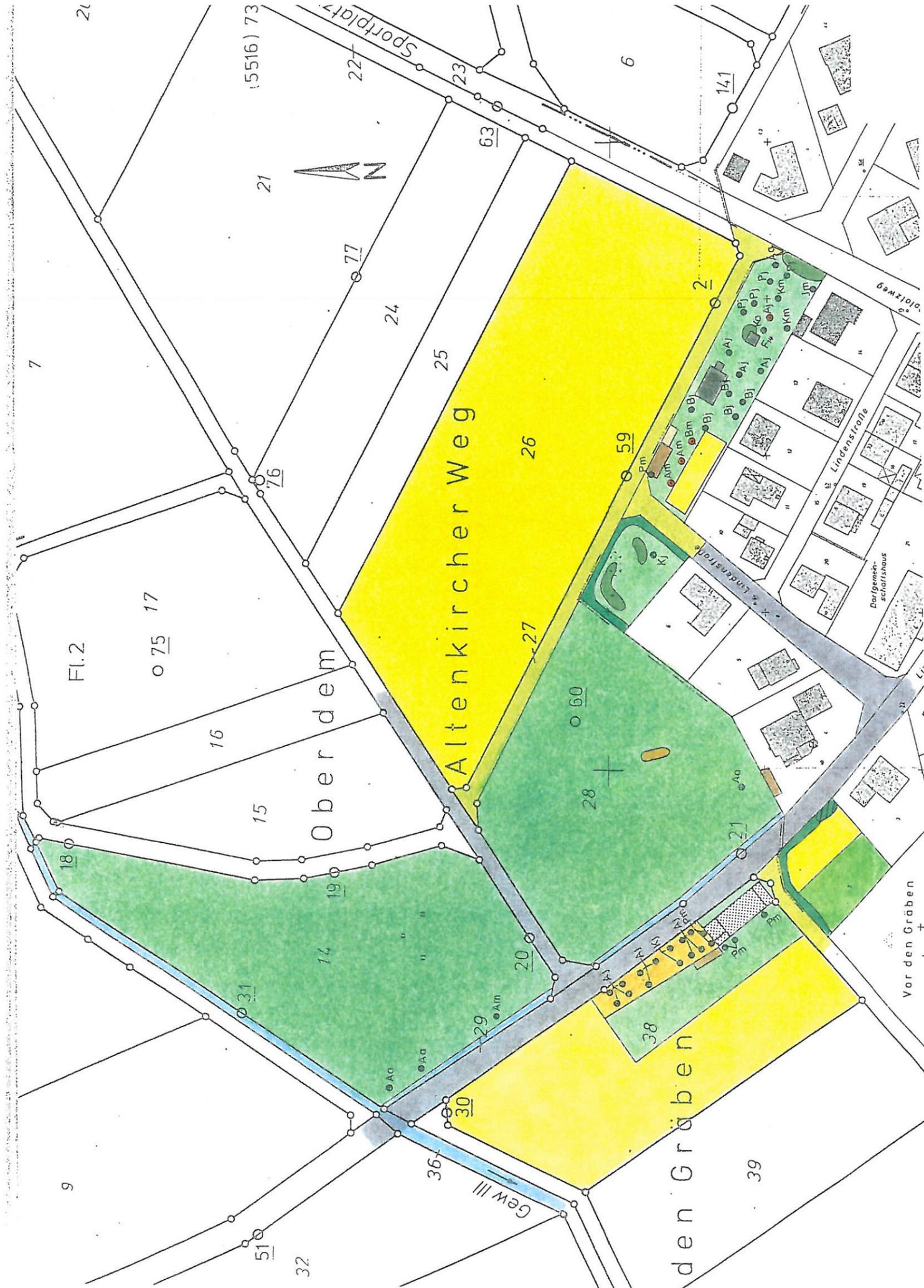
Hühnerauslauf

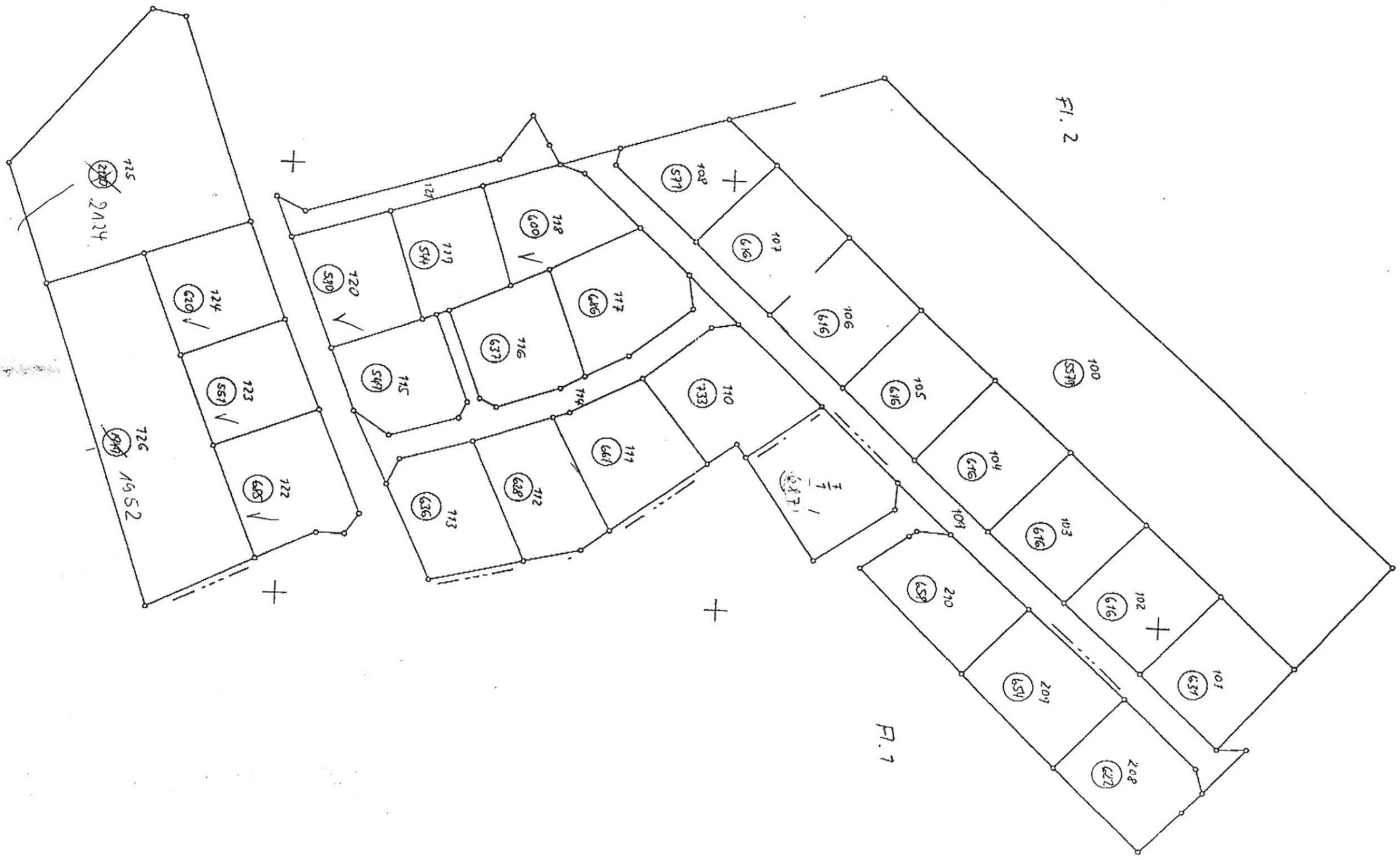


Asphalt/Schotter

●	Hochstammobstbaum
●	Halbstammobstbaum
A	Apfel
K	Kirsche
P	Pflaume
B	Birne
a	alt ($\phi \geq 30$ cm)
m	mittelalt ($\phi 10-30$ cm)
j	jung ($\phi \leq 10$ cm)
J	Walnuß
F ₁₄	Fichte, 14 m hoch

Maßstab:





Gemarkung Dielenhausen

1 u. 2

Maßstab 1:1000