



Gemeinde Schwalmtal, Ortsteil Brauerschwend

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zur Satzung des
Bebauungsplans „Gartenstraße“**

Planstand: 06/2018

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Inhalt:

- 1 Beschreibung der Planung
- 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
- 3 Übergeordnete Fachplanungen
- 4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 7 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
 - 7.1 Fläche, Boden und Wasser
 - 7.2 Klima und Luft
 - 7.3 Tiere und Pflanzen
 - 7.4 Biologische Vielfalt
 - 7.5 Landschaft
 - 7.6 Natura-2000-Gebiete
 - 7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
 - 7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
- 8 Eingriffsregelung

1 Beschreibung der Planung

Die Gemeindevertretung hat am 25.01.2018 die Aufstellung der Ergänzungs- und Entwicklungssatzung „Gartenstraße“ gemäß § 34 Abs.4 Satz1 Nr. 2 und 3 BauGB beschlossen. Der Gemeindevorstand der Gemeinde Schwalmatal hat ergänzend am 23.04.2018 die Änderung der Verfahrensweise und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ im Ortsteil Brauerschwend beschlossen. Das Planziel bleibt unverändert (Wohnhausbebauung).

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO für die städtebauliche Entwicklung von einer den Bestand (Wohnbebauung) ergänzenden Bebauung am Ortsrand. Da dieser Bereich bereits erschlossen ist (Gartenstraße und Am Wieshof), über den Flächennutzungsplan aber nicht als bestehende Siedlungsfläche dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst. Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt.

Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und zwei zulässigen Vollgeschossen. Somit ist im Baugebiet mit einer maximalen Versiegelung von 45 % der Grundstücksfläche zu rechnen (einschließlich der zulässigen Nebenanlagen durch Überschreitung der GRZ um maximal 50 %).

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Der Geltungsbereich befindet sich am Südostrand des Ortsteils Brauerschwend östlich der *Gartenstraße*. Es umfasst überwiegend als Grünland und Garten genutzte Flächen. Während sich nach Norden landwirtschaftliche Hof-/Betriebsflächen und nach Süden bzw. Westen Wohnhäuser mit Hausgärten anschließen, befinden sich in östlicher Richtung weitere Wiesenflächen. Nach KLAUSING (1988)¹ gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Untereinheit 352.2 *Großenlüder-Lauterbacher Graben* innerhalb der *Fuldaer Senke*. Das weitgehend ebene Gelände liegt auf einer Höhe von etwa 330 m ü.NN.

3 Übergeordnete Fachplanungen

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* festgelegt. Gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe 6.3-1 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 hat in den Vorranggebieten für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln. Die vorliegend geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes dient der städtebaulichen Eigenentwicklung des Ortsteils Brauerschwend auf einer mit nur rd. 0,1 ha umfassenden, untergeordneten Fläche. Für die Gemeinde Schwalmtal ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 insgesamt 25 ha Wohnsiedlungsflächenbedarf bei einem Dichtewert von 18 WE/ha vorgesehen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung, die geringe Größe des Plangebietes (rd. 0,1 ha) und der vorgesehenen bedarfsorientierten städtebaulichen Entwicklung eines ergänzenden Wohnbaugrundstückes wird davon ausgegangen, dass die Planung noch als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann (vgl. Begründung Kap. 1.5).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal stellt das Plangebiet im südöstlichen Teilbereich als *Grünland* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan somit zunächst entgegen. Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB unter Anwendung von § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Da sich die geplante Nutzung als Wohngebiet an die westlich bereits vorhandene, gemischte Nutzung anschließt und hieraus kein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential resultiert, sieht der Bebauungsplan keine besonderen, auf die Belange des Immissionsschutzes ausgerichteten Festsetzungen vor.

Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung als überbaubare Grundstücksflächen entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

Die Abwasserableitung der geplanten Gebäude erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz. Die Leitungsinfrastruktur ist hinreichend dimensioniert eine Ver- und Entsorgung des Planvorhabens zu ermöglichen.

5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Solar- und Photovoltaikanlagen sind im Rahmen der Gebäudegestaltung ausdrücklich zulässig.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Ortsgefüges Flächen für eine behutsame Nachverdichtung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs außerhalb der Ortslagen geleistet.

7 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

7.1 Fläche, Boden und Wasser

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung hat eine Größe von 1.220 m². Davon entfallen rd. 800 m² auf Wiesen- und Gartenflächen, rd. 20 m² auf eine Natursteinmauer und rd. 400 m² auf asphaltierte Straßenflächen.

Laut BodenViewer Hessen (Stand: 15.02.2018) haben sich im Plangebiet Braunerden mit einem mittleren Biotopentwicklungspotenzial, einem hohen Ertragspotenzial, einer mittleren nutzbaren Feldkapazität und einem mittleren Nitratrückhaltevermögen entwickelt. In der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen ergibt sich daraus ein Wert von 3 (mittel). Das Plangebiet ist weder Teil eines Trinkwasserschutzbereichs noch eines amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich der Planung.

Aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt lediglich als gering zu bewerten. Auf recht kleiner Fläche wird die Funktion des Bodens als Lebensraum für Pflanzen betroffen, weniger jedoch die Grundwasserneubildung. Da zudem eine Grundflächenzahl von nur 0,3 für das Wohngebiet festgesetzt wird und im rückwärtigen Bereich Flächen bzw. Bäume zur Anpflanzung festgesetzt werden, ist mit keiner erheblichen Verstärkung des Oberflächenabflusses aus dem Gebiet zu rechnen.

7.2 Klima und Luft

Aufgrund des vorhandenen Bestands an Wiesen und Gartenflächen kommt dem Plangebiet eine mäßige klimatische Funktion zur Versorgung umliegender Siedlungsbereiche mit Frisch- bzw. Kaltluft zu. Die lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit des Planvorhabens vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo im Umfeld des entstehenden Gebäudes mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehene Nutzung als überbaubare Grundstücksfläche lässt aufgrund der nur eingeschränkt zulässigen Neuversiegelung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf wichtige kleinklimatische Funktionen erwarten. Eingriffsminimierend wirken sich die Festsetzungen zur Anpflanzung von Obstbäumen aus. Darüber hinaus ist eine großzügige Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie ggf. der Fassaden und Flachdächer zu empfehlen.

7.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Januar 2018 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte im Anhang kartographisch umgesetzt.

Die Freiflächen des Geltungsbereichs setzen sich im Wesentlichen aus einer Grünlandfläche (Flst. 66) und asphaltierten Abschnitten der Straßen *Am Wieshof* und *Gartenstraße* zusammen. Als kleinflächige Strukturen befinden sich im Plangebiet eine bewachsene Natursteinmauer und eine kleine Nutzgartenfläche (Grabeland).



Foto 1: Gartenstraße von Süden



Foto 2: Am Wieshof, Blick nach Osten



Foto 3: Grünland Flst. 66, Blick nach Norden



Foto 4: Grünland Flst. 66, Blick nach Osten



Foto 5: Natursteinmauer



Foto 6: Rosette des Knöllchen-Steinbrechs (§)

Im Bereich des für eine zusätzliche Bebauung vorgesehenen Grünlands wurden zum Begehungszeitpunkt die folgenden Arten festgestellt:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanzgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Wiesen-Glatthafer
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Cardamine pratense</i>	Wiesen-Schaumkraut
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee
<i>Veronica chamadrys</i>	Gamander-Ehrenpreis

Eingriffsbewertung, Arten- und Biotopschutz

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Biotoptypen handelt es sich überwiegend um weit verbreitete Vegetationseinheiten und Biotoptypen (Grabeland, Intensivgrünland) und nur kleinflächig um wertvollere Biotopstrukturen (Natursteinmauer, Magersaum). Die zu überplanende Fläche ist daher aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes insgesamt allenfalls von mittlerer Bedeutung und beherbergt – abgesehen vom besonders geschützten Knöllchen-Steinbrech – keine vegetationskundlich oder floristisch wertvollen Arten.

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Biotop- und Nutzungstypen handelt es sich somit um Bereiche mittlerer (Wiesenflächen) bis erhöhter Wertigkeit (Natursteinmauer). Es wurden keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie im Plangebiet festgestellt.

Mit der Festsetzung zum Erhalt der Natursteinmauer im Süden des Flurstücks 66 werden auch Beeinträchtigungen der im oberen Saumbereich vorhandenen Exemplare des Knöllchen-Steinbrechs und der in Mauernischen ggf. zu erwartenden Reptilienvorkommen (evtl. Blindschleiche, Waldeidechse) vermieden. Somit sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.

7.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ² drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet - wie im vorangegangenen Kapitel aufgezeigt - keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

7.5 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird maßgeblich durch die südlich und westlich vorhandene Bebauung geprägt. Als kleinräumig prägende Landschaftselemente sind die nördlich entlang der Straße *Am Wieshof* vorhandene Natursteinmauer und die sich im Südosten anschließende Obstbaumreihe zu nennen.

Aufgrund der vorgenommenen Festsetzungen zum Erhalt der Natursteinmauer im Süden sowie zur Anpflanzung von Obstbäumen im Osten und zur Anlage einer Heckenstruktur im Norden ist durch die geplante Bebauung mit keinen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes zu rechnen.

7.6 Natura-2000-Gebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete des Schutzgebietsnetzwerks „Natura 2000“ vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5322-305 „Magerrasen bei Lauterbach und Kalkberge bei Schwarz“ in rd. 2 km östlicher Entfernung vom Plangebiet.

² BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (STAND 8/12/2003): Informationsplattform www.biologisheviefalt.de

7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Wohngebiet ergeben sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Auch im Hinblick auf den Aspekt Erholung führen die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgrund der behutsamen Ortsrandabrundung mit Festsetzungen zur Pflanzung von Obstbäumen nicht zu nachteiligen Auswirkungen. In der Zusammenschau sind somit keine Auswirkungen auf die Aspekte Mensch, Gesundheit und Bevölkerung zu erwarten.

7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

8 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen. Da der vorliegende Bebauungsplan zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.³

³ Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die Bestimmungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regeln, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

Anhang:

Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert)

