

Stadt Homberg / Ohm



Bebauungsplan “In der großen Fellache”

Begründung

**PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG
61206 Wöllstadt
Juni 2002**

Inhaltsverzeichnis

Seite

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Vorbemerkungen | 1 |
| 2. | Ziele und Zweck des Bebauungsplanes | 1 |
| 3. | Lage und Beschreibung des Planungsgebietes | 2 |
| 4. | Ergebnis der landespflegerischen Bestandsaufnahme und Bewertung | 4 |
| 4.1 | Lage im Raum | 4 |
| 4.2 | Geologie und Böden | 5 |
| 4.3 | Wasserhaushalt | 5 |
| 4.4 | Potentielle natürliche Vegetation | 6 |
| 4.5 | Flora der Biotoptypen | 7 |
| 5. | Eingriffsbeschreibung und -bewertung | 10 |
| 6. | Erläuterung der Planung | 12 |
| 7. | Erläuterung der Textfestsetzung | 14 |
| 8. | Maßnahmen zur Eingriffsminderung zum Ausgleich und Ersatz | 15 |
| 8.1 | Minderung des Eingriffs | 15 |
| 8.2 | Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz | 16 |
| 9. | Eingriffs- und Ausgleichsbilanz | 19 |
| 10. | Angaben über Größe, Erschließung, Ver- und Entsorgung | 22 |

1. Vorbemerkungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Homberg (Ohm) ist im Westen der Ortslage Nieder-Ofleiden ein rd. 17 ha großes Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses Gebiet ist inzwischen zu einem großen Teil bebaut. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1976 ist nicht erforderlich.¹

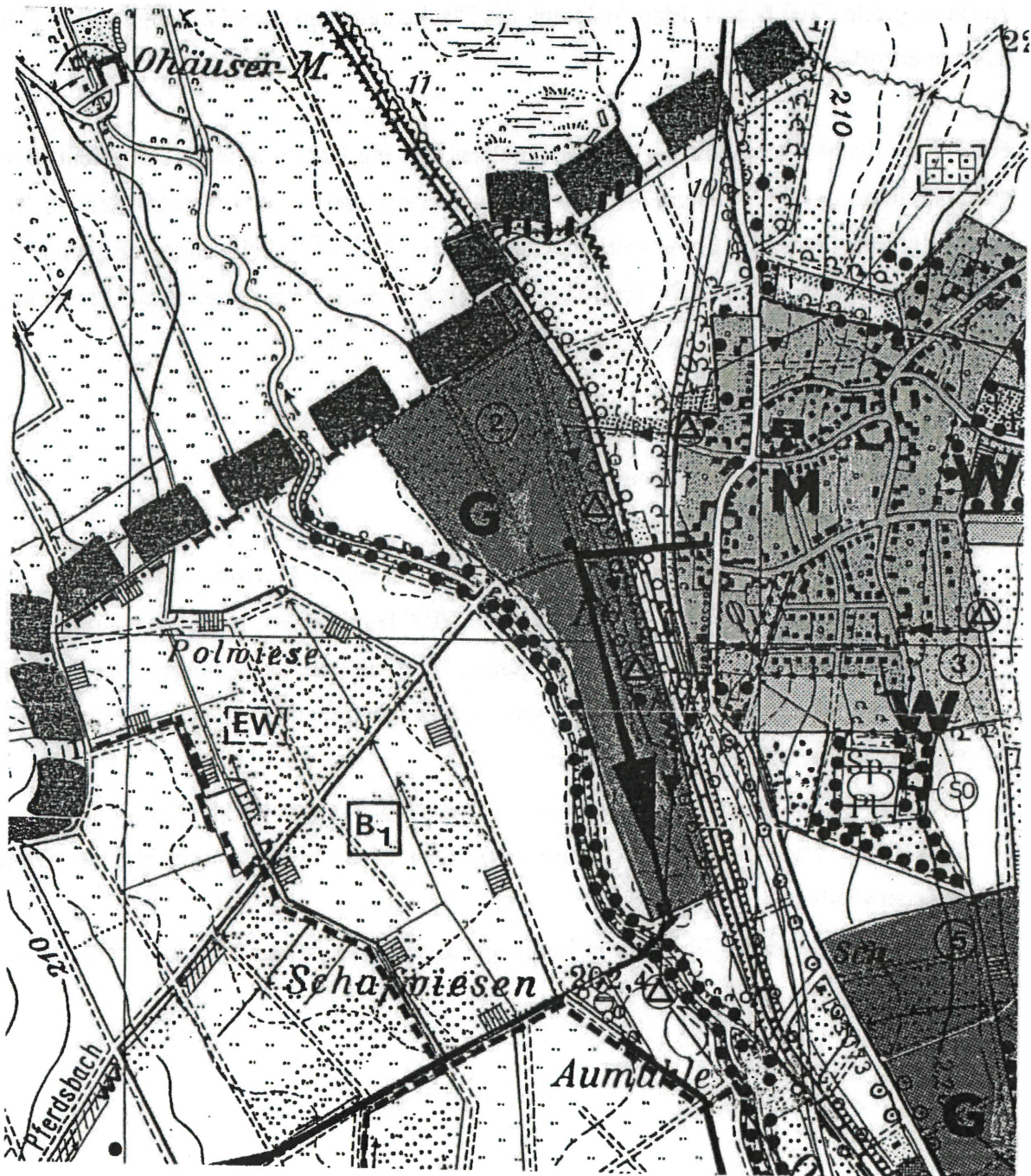
Für den nördlichen Abschnitt des Gewerbegebietes soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die dringend notwendige Erweiterung eines alteingesessenen Holzverarbeitenden Betriebes zu ermöglichen. Die Erweiterungsflächen liegen z.T. im Überschwemmungsgebiet der Ohm. Der notwendige Antrag für die Befreiung nach § 71 Hess. Wassergesetz zur Errichtung von Anlagen im Überschwemmungsgebiet ist bereits gestellt worden.

2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

- Die Baugebiete sind der tatsächlichen und beabsichtigten Nutzung entsprechend als „Mischgebiete (MI)“ und als „Gewerbegebiete (GE)“ festzusetzen.
- Die neu geplante Bebauung in der Übergangszone zwischen der bebauten Ortslage und der offenen Landschaft muß sich in die umgebende Landschaft einordnen und an der bereits vorhandenen Bebauung orientieren.
- Das gesamte Planungsgebiet ist mit Gehölzpflanzungen einzugrünen und zu gliedern.
- Ein Teil der Erweiterungsflächen müssen aus dem Überschwemmungsgebiet der Ohm entlassen werden.
- Eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ist nur außerhalb des Hauptgeltungsbereiches möglich.

¹ Der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet wird zur Zeit umfassend fortgeschrieben (Neuaufstellung).

Abb. 1 Flächennutzungsplan der Stadt Homberg (Ohm) – 1976
Ausschnitt im Maßstab 1 : 10.000



3. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Innerhalb des Geltungsbereiches sind im südöstlichen Abschnitt verschiedene Gebäude vorhanden. Dementsprechend stehen auch die notwendigen Erschließungsanlagen (Kanal, Wasser, Stromversorgung, Straßen) zur Verfügung.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Gemarkungsgrenze Homberg – Stadtallendorf festgelegt. Hier grenzt das Naturschutzgebiet „Schweinsberger Moor“ an.

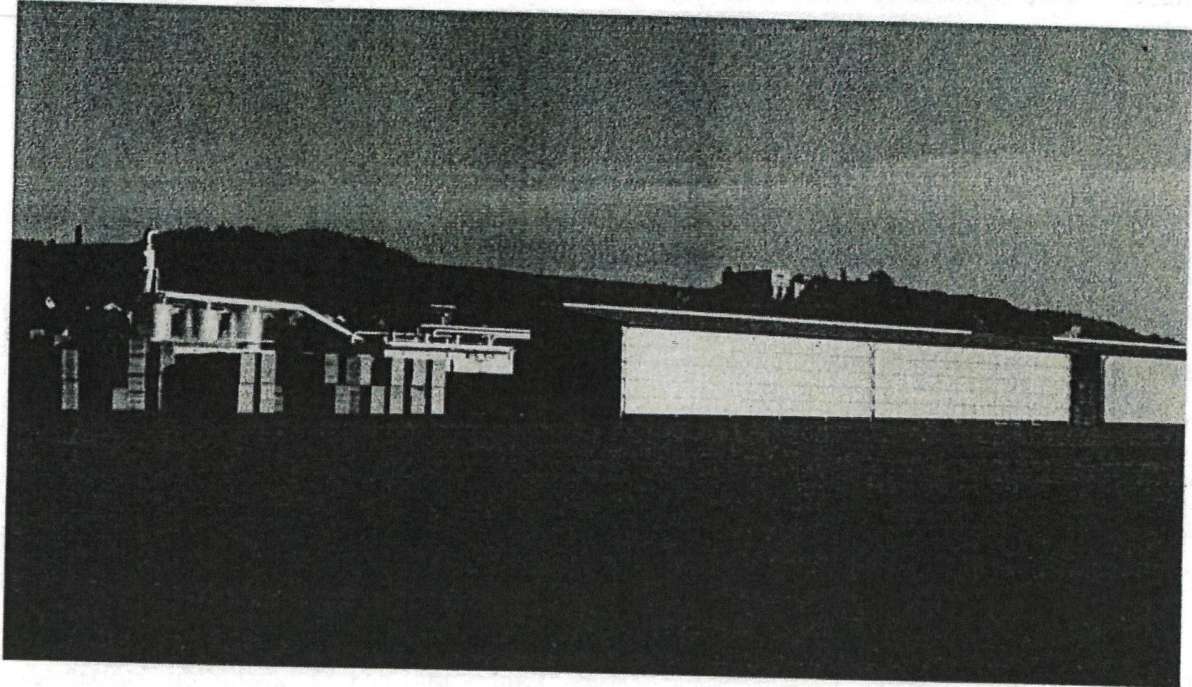
Entlang der Grenze im Osten verläuft die noch vorhandene Bahnstrecke Kirchhain – Homberg, die aber nur noch vom Güterverkehr genutzt wird (Basaltbrüche der MHI).

Die südliche Begrenzung orientiert sich an der teilausgebauten „Industriestraße“, die als Wirtschaftsweg dient und die Erschließung der gewerblichen Bauflächen im Westen von Niederofleiden übernimmt. Diese Straße ist direkt an die Landesstraße 3073 angeschlossen.

Entlang der Bahn sind die Betriebsgebäude (Büro, Lager- und Produktionshallen, Heizungsanlagen, Silos) des holzverarbeitenden Betriebes vorhanden. Die betriebswirtschaftlichen neuen Gebäude sollen sich in westliche Richtung an den Bestand anschließen. Die noch nicht überbauten Flächen, innerhalb des Planungsgebiets, die der Betrieb inzwischen erworben hat, werden noch als Grünland genutzt.

Durch das Gelände verläuft ein verrohrter Graben („Pfützengraben“). Entlang der Geltungsbereichsgrenze im Südwesten ist ein Pflanzstreifen mit einheimischen Laubgehölzen angelegt worden.

Abb. 2 Blick auf die Lagerflächen und –hallen, im Hintergrund die Basaltbrüche der MHI, das Grünland im Vordergrund wird bebaut.



4. Ergebnis der landespflegerischen Bestandsaufnahme und Bewertung

4.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen der Ortslage Nieder-Ofleiden im rechten Teil der Ohmaue in einer Höhe von ca. 200 m üNN auf der fast ebenen Talsohle. Die Ohm ist vom Südteil noch 50 m entfernt, vom Nordteil des Gebietes 250 – 300 m. Die Landesstraße im Osten des Gebietes (rd. 200 m) verbindet den Stadtteil Nieder-Ofleiden mit der Autobahn A 5 (rd. 13 km) und der Bundesstraße 62 (rd. 5 km). Entlang der Geltungsbereichsgrenze im Osten verläuft die Bahnstrecke Homberg – Kirchhain, die hauptsächlich noch von den Basaltbrücken der MHI genutzt wird. Ein Gleisanschluß ist möglich.

4.2 Geologie und Böden

In der Ohmaue kommen bereichsweise gering tragfähige Schichten in Form von weichen Auenlehmen z.T. mit organischen Einlagerungen (Torfen) vor. Daher wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung empfohlen. Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine derartige detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.

4.3 Wasserhaushalt

Das Planungsgebiet zwischen der Bahnlinie und der Ohm liegt abschnittsweise im amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Ohm. Der Grundwasserstand in dieser weiten Aue ist hoch. (ca. 1,5 m unter Flur, abhängig vom Wasserstand der Ohm)

Das Hydrogeologische Kartenwerk des Hess. Landesamtes für Geologie und Umwelt) vermittelt für den Planungsraum folgende Informationen, die das Tiefengrundwasser betreffen:

Karte 2 (1 : 200.000)

Die mittlere Grundwasserergiebigkeit im Gebiet liegt bei 5 – 15 l pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk im mittleren Bereich. Richtung Ohm sinkt die Ergiebigkeit auf unter 2 l ab. Hier bestehen Porengrundwasserleiter, die unter mächtiger schlecht durchlässiger Überdeckung liegen.

Karte 3

Die Grundwasserbeschaffenheit schwankt im Härtegrad zwischen 8 und 18° dH, wie dies in Auen häufig der Fall ist.

Karte 4

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist wegen mächtiger schlecht durchlässiger Deckschichten sehr gering.

4.4 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation einer Landschaft umfaßt diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich als Endstadien der natürlichen Sukzession (d.h. ohne menschlichen Einfluß) ausgehend von heutigen Standortbedingungen, einstellen würden. Im Planungsraum sind als potentielle natürliche Vegetation die im folgenden beschriebenen Pflanzengesellschaften zu erwarten (Anlehnung und Nomenklatur nach BOHN 1981¹). Alle genannten Wald-Gesellschaften sind durch fließende Übergänge miteinander verbunden.

In der Westhälfte des Plangebietes sind Ausbildungen eines *Artenreichen Stieleichen-Hainbuchen-Auenwaldes* (Stellario-Carpinetum), *einschließl. Hainmieren-Erlenwald* (Stellario-Alnetum), *örtlich mit Erlensumpfwald* zu erwarten. Aspektprägende Arten der Baumschicht dieses Mischwaldes sind Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), örtlich stamm- bis truppweise beigemischt sind Esche (*Fraxinus excelsior*), Buche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Schwarzerle (*Alnus glutinosa*). Eine Strauchschicht ist lückig entwickelt, sie wird u.a. durch das Vorkommen von Zweigriffl. Weißdorn (*Crataegus laevigata* agg.), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Gewöhl. Schneeball (*Viburnum opulus*) gekennzeichnet. Die Krautschicht wird durch das gemeinsame Auftreten von eu- bis mesotraphenten Laubmischwaldarten mit eben solchen Feuchtezeigern charakterisiert. Artenbeispiele typischer Feuchtezeiger sind u.a. Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Hain-Sternmiere (*Stellaria nemorum*) und Wald-Ziest (*Stachys sylvatica*).

¹ BOHN, U. 1981: Potentielle natürliche Vegetation. Schriftenr. f. Vegetationskde. H. 15, Bonn-Bad-Godesberg.

Der *Hainmieren-Erlenwald* (Stellario-Alnetum) wird in der Baumschicht durch das Vorherrschen der Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) charakterisiert. Beigemischt sind u.a. Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Silber-Weide (*Salix alba*). In der Strauchschicht sind mit geringer Deckung Hopfen (*Humulus lupulus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) vertreten. Artenbeispiele der Krautschicht sind u.a. Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Rote Lichtnelke (*Melandrium rubrum*).

Im Bereich der besiedelten Flächen in der Osthälfte sind Ausbildungen von *Typischem Perlgras-Buchenwald* (*Melico-Fagetum typicum*, M.-F. *circaetosum*), örtlich mit *Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald* zu erwarten. Dominante Baumart ist die Rotbuche (*Fagus sylvatica*), stamm- bis truppweise eingestreut sind Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) sowie örtlich Gew. Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Winterlinde (*Tilia cordata*). Eine Strauchschicht ist von Baumjungwuchs abgesehen nur sporadisch entwickelt, Artenbeispiele sind Seidelbast (*Daphne mezereum*) und Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*). Eu- bis mesotrophente Laubmischwaldarten prägen die Krautschicht z.B. Einblüt. Perlgras (*Melica uniflora*), Wald-Veilchen (*Viola reichenbachiana*), Waldmeister (*Galium odoratum*), Flattergras (*Milium effusum*), Goldnessel (*Lamium galeobdolon*) und Wald-Segge (*Carex sylvatica*).

4.5 Flora und Fauna der Biotoptypen

Flora der Biotoptypen

Biotoptyp: GRÜNLAND

- **Intensivgrünland**

Aus Ansaat hervorgegangenes Intensivgrünland, ist im Plangebiet der flächenmäßig vorherrschende Biotoptyp (Parz. 94/1 tw.). Es wird durch die Dominanz weniger Grasarten geprägt, Artenbeispiele sind Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) Gewöhl. Rispengras (*Poa trivialis*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*). Es ist arten- und blütenarm.

- Glatthaferwiese, typische Ausbildung

Am Südrand des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches ist zwischen der Bahn im Osten und dem landwirtschaftlichen Gebäude im Westen eine Glatthaferwiese typischer Ausbildung vorhanden. Typische Kennarten sind hier u.a. Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Labkraut (*Galium album*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Roter Schwingel (*Festuca rubra* agg.) und Wolliges Honiggrras (*Holcus lanatus*). Standorttypische Wechselfeuchte- bzw. Feuchtezeiger fehlen hier aufgrund des relativ intensiven Nutzungsgrades.

- Ruderales Grünland

Der sporadisch wasserführende Graben, der am Nordostrand des Plangebietes zutage tritt, wird von einem ruderalen Grünlandsaum begleitet, neben charakteristischen Grünlandarten wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Roter Schwingel (*Festuca rubra* agg.) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) kommen hier typische Ruderalarten vor, so u.a. Gewöhl. Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Brennessel (*Urtica dioica*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) und Weiße Taubnessel (*Lamium album*).

Biotoptyp: ACKER

Im Norden des Plangebietes (Parz. 89 u. 90) sowie angrenzend an die westliche Geltungsbereichsgrenze sind intensiv genutzte Ackerflächen der dominante Biotoptyp. Typische Ackerwildkrautfluren sind hier nur fragmentarisch vorhanden. Vereinzelt kommen Vertreter der Windhalmfluren (*Aperetalia*) sowie der Knöterich-Gänsefuß-Gesellschaften (*Polygono-Che-nopodietalia*) vor, Artenbeispiele sind Windhalm (*Apera spica-venti*), Geruchlose Kamille (*Matricaria inodora*), Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*) und Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*). Als Begleiter treten u.a. Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Quecke (*Elymus repens*) und Gewöhl. Rispengras (*Poa trivialis*) auf.

Biotoptyp: GRABEN

Am Nordrand des Plangebietes tritt der verrohrte „Pflügengraben“ wieder zutage, er fließt mit sporadischer Wasserführung im begradigten Erdbett. Hier haben sich vereinzelt typische Kennarten der Bachröhrichte (*Sparganio-Glycerion*) angesiedelt, Typische Vertreter sind u.a. Bachbunge (*Veronica beccabunga*), Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*) und Aufrechter Igelkolben (*Sparganium erectum*). Als Begleiter kommt u.a. Flatter-Binse (*Juncus effusus*) vor.

Biotoptyp: PIONIERFLUR

Im Bereich der bahnbegleitenden Schotterfläche im Süden (südöstlicher Teilbereich der Parz. 197/1) haben sich grasige Pionierfluren entwickelt. Typische Artenbeispiele sind u.a. Einjähr. Rispengras (*Poa annua*), Quecke (*Elmus repens*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare* agg.), und Kriechender Klee (*Trifolium repens*).

Biotoptyp: GEHÖLZANPFLANZUNG

Am Südwestrand des Plangebietes sowie am Nordrand des hier vorhandenen Lkw-Parkplatzes wurden überwiegend autochthone Sträucher neu gepflanzt. Aspektprägende Arten sind Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*). Als allochthone Art wurde hier der Wollige Schneeball (*Viburnum opulus*) eingebracht.

Eine nach § 23 HENatG geschützte, landschaftsprägende, autochthone Weide (*Salix spec.*) ist im Nordosten – außerhalb des Geltungsbereiches – erhalten.

5. Eingriffsbeschreibung und –bewertung

Der östliche Teil des Planungsraumes ist vom Palettenwerk überbaut.

Diese Eingriffe sind genehmigt und bleiben bei der Eingriffsbeschreibung außer Ansatz.

Der Neueingriff im Westen manifestiert sich wie folgt:

- Gewerbegebietserweiterung 1,05 ha (GRZ 0,5)
maximal mögliche Bodenversiegelung durch Bauten 0,53 ha
 - Lagerplatzfläche, versiegelt wie die bisherigen Lagerplätze der Firma 0,79 ha
 - Straßenverkehrsfläche (keine zusätzlichen Flächen) 0,00 ha
- Bodenversiegelung insgesamt: 1,32 ha**

Eingriff in den Boden – Ausschürfung 1,32 ha

(Der geringe Bodeneingriff durch die Retentionsmulde im Norden = 0,15 ha wird nicht als Eingriff angesetzt, da diese Fläche mit Gehölzen überstellt wird. Eingriffstiefe = 20 cm).

Betroffen ist Braune Vega, ein fruchtbarer Aueboden, der im Stadtgebiet relativ selten vorkommt. Beeinträchtigt bzw. zerstört wurden Bodenkultur, Bodenwärme, Bodenluft und Bodenwasserhaushalt sowie die chemische Zusammensetzung des Bodens und der Bodenlebewelt.

Eingriffsschwere in einer möglichen Skala von 1 – 5 = 4

Eingriff in den Wasserhaushalt – 1,32 ha

Betroffen ist das Überschwemmungsgebiet der Ohm sowie ein Standort mit relativ hoch anstehendem Uferfiltrat – Grundwasser.

Die Niederschlagsversickerung wird unterbunden, die Niederschlagsverdunstung ebenfalls.

Der Niederschlagsabfluß wird beschleunigt.

Eingriffsschwere in einer möglichen Skala von 1 – 5 = 4

Eingriff in das Lokalklima

Gegenüber der derzeitigen Feldgrasnutzung wird die Kaltluftproduktion der Fläche durch Versiegelung herabgesetzt. Der Kaltluftabfluß im Ohmtal wird durch Gebäude behindert. Es handelt sich um ein regional bedeutsames Kaltluftentstehungs- und Abflußgebiet. In den großen Grünbeständen (0,58 ha) wird dagegen ein naturnahes sommerliches Teilschattklima entstehen.

Eingriffsschwere in einer möglichen Skala von 1 – 5 = 3

Eingriff in die Biotoptypen

Betroffen ist ausschließlich intensiv genutztes Ackerland, das z.T. mit Feldgras eingesät wurde und eine artenarme Biozöne darstellt. Dieser Biotoptyp besitzt einen ungestörten Biotopverbund nach Norden und Westen hin. Im Süden und Osten ist der Biotopverbund durch Straße und Bebauung unterbrochen. Faunistisch ist das Ackergebiet am Rande des Palettenwerks von geringem Interesse, aufgrund der hohen Nutzungsintensität. Gleichwohl stellt es eine Pufferfläche zum artenreichen NSG „Schweinsberger Moor“ dar. Ein Vorkommen von Tieren und Pflanzen der Roten Liste Hessen besteht nicht. Auch werden keine nach § 23 HENatG geschützten Biotoptypen betroffen. Die autochthonen Gebüsche am Südwestrand werden in Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern einbezogen und bleiben erhalten.

Eingriffsschwere in einer möglichen Skala von 1 – 5 = 2 - 3

Eingriff in das Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Fabrik und die hohen Betriebsgebäude des benachbarten Basaltbruchs vorbelastet. Die Zusatzbelastung durch die relativ schmale geplante Betriebserweiterung nach Westen ist gering.

Eingriffsschwere in einer möglichen Skala von 1 – 5 = 2 – 3

Eingriff im Hinblick auf das Leitbild den Landschaftsplan-Entwurf

Das Leitbild legt die unbedingte Freihaltung der Auen von einer Bebauung fest. Das Vorhaben entspricht somit nicht dem Leitbild des Landschaftsplanes.

Eingriffsschwere in einer möglichen Skala von 1 – 5 = 4

Eingriff im Hinblick auf den Regionalplan Mittelhessen 2000

Das Vorhaben ist im Regionalplan durch Ausweisung einer „Gewerbefläche-Zuwachs“ abgesichert.

Eingriffsschwere in einer möglichen Skala von 1 – 5 = 1

Eingriff im Hinblick auf des Landschaftsrahmenplan Mittelhessen

In der Entwicklungskarte ist lediglich Ackerfläche (ohne spezielle Besonderheit) dargestellt.

Eingriffsschwere in einer möglichen Skala von 1 – 5 = 2

Gesamtbewertung des Eingriffs aus Sicht der Landespflege

Eingriffsschwere in einer möglichen Skala von 1 – 5 = 3 – 4 = „landespflegerisch problematisch“, aufgrund der Auenbebauung.

6. Erläuterung der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen im südlichen und westlichen Abschnitt die Produktions- und Lagerhallen des seit 1970 in Nieder-Ofleiden ansässigen Betriebes. Hier werden hauptsächlich Paletten für die Lebensmittelindustrie für gesamte Bundesgebiet produziert. Das zu verarbeitende Material wird aus heimischen Wäldern aber auch aus Ländern außerhalb der Bundesrepublik angeliefert.

Die vorhandenen Gebäude sollen durch zusätzliche Lagerhallen, Trockner und eine zweite Produktionshalle ergänzt werden. Die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen im Norden und Westen des vorhandenen Betriebes sind von der Geschäftsführung inzwischen erworben worden, einschließlich einiger Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Die aufgekauften Flächen wurden inzwischen zu einer Parzelle (Flurstück 94/1) zusammengefaßt.

Die betriebsbedingt notwendigen zusätzlichen Gebäude sollen im Westen zwischen einem Wirtschaftsweg und den vorhandenen Hallen errichtet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an einem vorliegenden Bebauungskonzept, das die einzelnen Baukörper genau festlegt.

Zusätzlich müssen die Lagerflächen in nördliche Richtung erweitert werden. Zwischen der nördlich anschließenden Gemarkungsgrenze, dem Wirtschaftsweg und der Lagerflächenerweiterung werden ein Feldgehölz in gelenkter Sukzession und Flächen für Retentionsräume festgesetzt.

Ein Teil des Geltungsbereiches – rd. 1,8 ha – liegt z.Zt. noch im Überschwemmungsgebiet der Ohm. Für die in diesem Abschnitt geplante neue Versiegelung müssen Kompensationsflächen zur Verfügung gestellt werden. Das Gelände der Lagerflächen soll sich an der jetzigen Geländehöhe orientieren, so daß hier der Eingriff in das Überschwemmungsgebiet abgemildert wird. Der auszugleichende Eingriff in das Überschwemmungsgebiet konzentriert sich hauptsächlich auf die neu geplanten Gebäude.

Durch das Betriebsgelände verläuft ein Gewässer, das im Zuge der Betriebserweiterung verrohrt wurde. Eine Öffnung des genehmigten verrohrten Grabenabschnittes ist aus betrieblichen Gründen nicht mehr möglich. Der noch offene Abschnitt des Grabens im Norden des Geltungsbereiches bleibt erhalten.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt wie bisher über die „Industriestraße“. Der landwirtschaftliche Fahrverkehr wird durch die Erweiterung des Betriebes nicht behindert. An der „Industriestraße“ sind Stellplätze für die Mitarbeiter und Besucher, vor allem aber Stellplätze für den Lkw-Verkehr – vorhanden. Diese Anlagen werden im Zuge der Betriebserweiterung ausgebaut.

Abb. 3 Lage des Planungsgebietes vor dem „Schweinsberger Moor“, im Hintergrund die Ortslage Schweinsberg, im Vordergrund der neue Laubgehölzstreifen



7. Erläuterung der Textfestsetzung

• Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden den jetzigen und den vorhandenen Nutzungen entsprechend ausschließlich als „Gewerbegebiete (GE)“ festgesetzt. Hier sollen die vorgesehenen baulichen Erweiterungen und die geplanten Neubauten ermöglicht werden.

Gewerbegebiete „dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO werden „Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke“ allgemein zugelassen. Diese Tankstellen sollen jedoch nur für den Eigenbedarf zur Verfügung stehen.

Ausnahmeweise sind „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig“. Innerhalb dieser Gebiete sollen aufgrund des großen Flächenbedarfs und möglicher Lärmbeträchtigungen Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der angrenzenden vorhandenen Bebauung auf 0,5 bzw. 0,6 GRZ festgesetzt (GRZ = Grundflächenzahl, Angabe wie viele m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche überbaut werden darf).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Für die Bebauung wird eine abweichend Bauweise festgesetzt, d.h., hier dürfen abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtete werden.

8. Maßnahmen zur Eingriffsminderung, zum Ausgleich und Ersatz

8.1 Minderung des Eingriffs

Der Eingriff in das z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzte Gelände (Grünland) wird durch die folgenden Maßnahmen gemindert:

- Festsetzungen zur Gebäudehöhe (A.2) zur Dachgestaltung (B.8) und besonders zur Baugestaltung (B.9) und zu den Werbeanlagen (B.10) mildern den Eingriff in das Landschaftsbild und verbessern die Einbindung der Neubauten in die weit einsehbare Ortsrandlage.
- Das Gebot, ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude zu begrünen und die Festsetzung der vorgeschlagenen Pflanzstreifen als private Grünflächen, dienen einer besseren Einfügung in die Übergangszone zwischen Siedlungsfläche und offener Landschafts und der Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild, in die Biotoptypen, in den Boden, in das Kleinklima sowie in den Wasserhaushalt.

- Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“, sowie das Feldgehölz mindern den Eingriff in das Landschaftsbild und in alle übrigen Schutzgüter. Diese Flächen werden als „private Grünfläche“ zur Eingrünung und Gliederung des Planungsgebietes festgesetzt. Diese mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzenden Flächen kompensieren gleichzeitig einen Teil der Eingriffe im Geltungsbereich. Sie werden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht angerechnet.
- Festsetzungen zum Ausbau der Stellplätze und einen Teil der Lagerflächen (B.5.1 und B.5.2) sowie zur Gestaltung von nicht überbaubaren Flächen (B.6) mindern den Versiegelungsgrad und damit den Eingriff in alle Schutzgüter.

8.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Entlang der Geltungsbereichsgrenze im Norden und Nordwesten wird ein „Feldgehölz in gelenkter Sukzession“ angelegt. Hier soll sich auf derzeitiger Acker- und Grünlandfläche ein Gehölzstreifen zwischen den Lagerflächen des Betriebes und dem „Schweinsberger Moor“ entwickeln (rd. 0,25 ha). Hier sind einheimische Laubgehölze - gruppenartig zusammengefaßt – zu pflanzen (vgl. Vorschlagsliste A 4 der Textfestsetzungen), mit Schwerpunktsetzung bei auentypischen Gehölzen wie Erle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Bruchweide (*Salix fragilis*).

Das Feldgehölz bleibt weitgehend der natürlichen Entwicklung überlassen, vorwüchsige Gehölze und Pioniergehölze werden alle 5 – 8 Jahre auf Stock gesetzt. Die sich zwischen den Gehölzgruppen entwickelnden Staudensäume sind alle zwei Jahre im Oktober zu mulchen. Das Mulchgut kann liegen gelassen werden. Düngung und Biozideinsatz sind nicht zulässig.

Die Flurstücke 89 und 90 innerhalb dieses Gehölzes werden gleichzeitig als Retentionsmulde ausgebildet (mind. 20 cm tiefe Abgrabung).

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang des Wirtschaftsweges im Westen des Geltungsbereiches sind wie bereits begonnen mit einheimischen Laubgehölzen zu ergänzen (rd. 0,15 ha). Auch hier gilt ein Verbot für Dünger und Bioziden.

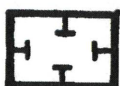
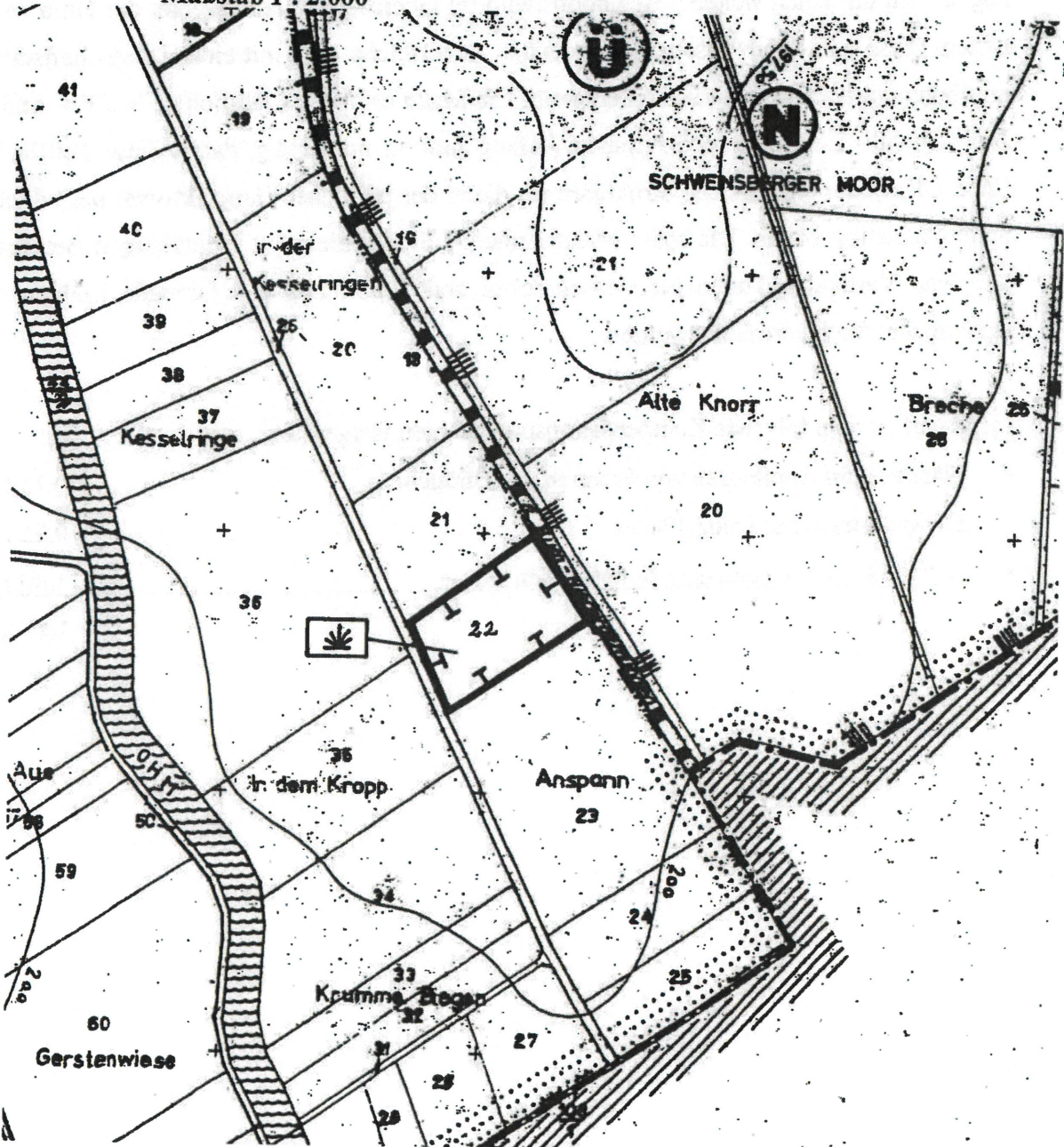
In einem Zusatzgeltungsbereich im Norden des Planungsgebietes (Gemarkung Stadtallendorf – Schweinsberg, Flur 4, Flurstück 22) wird auf einer derzeit intensiv als Acker genutzten Fläche eine Naturwiese (extensive Nutzung) angelegt (rd. 1,0 ha). Auch diese Fläche wird abgegraben um einen weiteren Retentionsraum im Überschwemmungsgebiet der Ohm zu erhalten. Diese z.Zt. landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche wird mit einer Landschaftsrasenmischung mit hohem Kräuteranteil eingesät. Die Mahd erfolgt 1 x jährlich zu je 50 % Anfang Juni und Juli. Der frühe Mähzeitpunkt Anfang Juni ist notwendig, damit diese Teilflächen Ende Juli wieder blütenreiche Strukturen für die in der jährlichen Hauptaktivität befindlichen Falterpopulation bieten. Die späte Mahd Anfang Juli geschieht zur rechtzeitigen Bereitstellung von Vertikalstrukturen für Heuschrecken und Falter. Das abzufahrende Mähgut soll landwirtschaftlich verwendet werden.

Insgesamt werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

- | | |
|--|----------------|
| • Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 0,15 ha |
| • Entwicklung eines Feldgehölzes | 0,25 ha |
| • <u>Entwicklung einer extensiv zu nutzenden Wiese</u> | 1,40 ha |
| | 1,41 ha |

Abb. 4 Abgrenzung des Zusatzgeltungsbereiches,
Gemarkung Schweinsberg, Stadtallendorf
Flurstück 22 der Flur 4 „Schweinsberger-Moor“

Maßstab 1 : 2.000



Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



extensiv genutzte Wiese

9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

- **Kompensation des Eingriffs in den Boden (Eingriff = 1,32 ha)**

Der geplante Eingriff in den Boden durch die Versiegelung wird durch Maßnahmen zur Entlastung des Bodens von Bioziden und Dünger auf den Ausgleichsflächen von 1,6 ha kompensiert. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen bewirken eine deutliche Entlastung des Bodens von Dünger- und Biozideinsatz.

- **Kompensation des Eingriffs in den Wasserhaushalt (Eingriff = 1,32 ha)**

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird durch die festgesetzten Maßnahmen zur Nutzung des Oberflächenwassers (Brauchwassernutzung, Versickerung) zur Flächenbefestigung (wasserdurchlässiger Beläge) minimiert und durch Entlastung des Wasserhaushaltes von Dünger- und Bioziden unter den Pflanzstreifen und dem Feldgehölz – 0,40 ha im Hauptgeltungsbereich - 1,0 ha im Zusatzgeltungsbereich kompensiert.

- **Kompensation des Eingriffs in das Lokalklima (Eingriff = 1,32 ha)**

Die lokalklimatischen Verhältnisse werden verschlechtert. Es erfolgt die Umwandlung eines grünlandbetonten regional bedeutsamen Kaluluftentstehungs-Abflußgebietes in naturfernes Siedlungs- bzw. in Gehölzklima. Eine nachhaltige Beeinträchtigung ist zu erwarten. Die geplanten Gebäude werden den Kaltluftstrom im Ohmtal weiter behindern. Eine Kompensation geschieht durch Umwandlung von Feldgrasacker und Acker in Wiese auf 1,00 ha Fläche und durch Schaffung naturnahen sommerlichen Teilschattklimas und den zu pflanzenden Laubgehölzen auf 0,41 ha.

- **Kompensation des Eingriffs in die Biotoptypen – 1,41 ha**

Es werden 1,41 ha artenarme Feldgrasäcker beansprucht. Als direkter Ausgleich wird auf Stadtallendorfer Gebiet in Nähe der Eingriffsfläche Ackerland in Extensivwiese umgewandelt (1,0 ha).

Als Ersatzmaßnahme wird im Hauptgeltungsbereich 0,40 ha Feldgrasacker zu auenwaldartigen Pflanzstreifen (0,15 ha) und Feldgehölz (0,25 ha) entwickelt. Beide Ausgleichs-Biotoptypen sind geeignet, wesentlich artenreichere Biozönosen entstehen zu lassen, als dies auf den beanspruchten Feldgrasäckern z.Zt. der Fall ist.

Insbesondere werden in Nähe des Schweinsberger Moores bodenbrütende Offenland-Vegetationen auf der entstehenden Extensivwiese gefördert und in den geplanten Auengehölzen verschiedene auentypische Vogelarten (Nachtigall, Gelbspötter, später auch Kleinspecht, Feldsperling, Grünspecht).

• **Kompensation des Eingriffs in das Landschaftsbild – 1,41 ha**

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch eingriffsmindernde Maßnahmen (vgl. Kap. 8) in Grenzen gehalten.

Tab. 1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

| | | |
|---|---|----------------|
| 1. Eingriffsflächen | | |
| - neues Baugebiet (Gewerbegebiet) | | |
| 1,05 ha x 0,5 GRZ | = | 0,53 ha |
| - <u>zusätzliche Lagerflächen</u> | = | <u>0,79 ha</u> |
| Versiegelung insgesamt | = | 1,32 ha |
| 2. Ausgleichsflächen innerhalb des Hauptgeltungsbereiches | | |
| - Feldgehölz | = | 0,44 ha |
| - <u>Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen</u> | = | <u>0,16 ha</u> |
| | = | 0,60 ha |
| 3. Ausgleichsflächen in einem Zusatzgeltungsbereich | | |
| - <u>Extensivwiese</u> | = | <u>1,00 ha</u> |
| Ausgleichsflächen insg. | = | 1,60 ha |

Zusammengefaßt wird festgestellt, daß die Eingriffe durch die Erweiterung der Lagerflächen und des Gewerbegebietes mit einer Gesamtfläche von 1,32 ha innerhalb des Geltungsbereiches und in einem Zusatzgeltungsbereich mit insgesamt 1,60 ha ausgeglichen werden können. Dabei ist auch noch zu beachten, daß ein Teil der Lagerflächen einen wasserdurchlässigen Belag erhält und deshalb nicht völlig versiegelt wird.

10. Angaben über Größe, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (5,15 ha) setzt sich aus folgenden Flächen zusammen:

| | | |
|--|------------|----------------|
| • Gewerbegebiet - vorhanden (inkl. vorh. Lagerplatz) | rd. | 2,76 ha |
| • Gewerbegebiet – geplant (GE) | rd. | 1,05 ha |
| • Lagerplatz - geplant | rd. | 0,79 ha |
| • Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | rd. | 0,15 ha |
| • Feldgehölz | rd. | 0,25 ha |
| • <u>RHB und offene Gräben</u> | rd. | 0,15 ha |
| insg. | rd. | 5,15 ha |

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Gebietes durch den Fahrverkehr erfolgt über die teilausgebaute „Industriestraße“, die in der Ortsmitte von Nieder-Ofleiden direkt an die Landesstraße angeschlossen ist. Die notwendigen Stellplätze für Pkw und Lkw werden an der „Industriestraße“ festgesetzt.

Wasserversorgung

Das Gewerbegebiet ist bereits an das Trinkwassernetz angeschlossen. Ein zusätzlicher Bedarf besteht nicht.

Abwasserableitung und –behandlung

Die notwendigen Anschlüsse an das vorhandene Kanalnetz sind vorhanden. Das Niederschlagswasser wird über vorhandene Rigolen versickert. Das Regenwasser auf den zusätzlichen Lagerflächen wird den im Norden vorhandenen Grabensystem zugeführt.

Stromversorgung

Auch hier ist die Versorgung über vorhandene Leitungen sichergestellt.

Sonstiges

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im westlichen Abschnitt im Überschwemmungsgebiet der Ohm. Die Entlassung aus diesem Bereich ist beantragt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (LK Marburg – Biedenkopf) sowie der Zone III des Tiefbrunnens „Die Rottländer“ der Stadt Amöneburg, Gemarkung Erfurtshausen (LK Marburg – Biedenkopf). Die jeweiligen Schutzgebietesverordnungen sind zu beachten.

In unmittelbarer Nähe des geplanten Gewerbegebietes liegen das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Schweinsberger Moor“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“. Hinsichtlich des LSG ist weder eine Befreiung noch eine Teillöschung notwendig, da keine Gewerbeflächen innerhalb des Gebietes liegen.

Aus Sicht des FFH-Gebietes ist durch das jetzige Vorhaben mit keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgründe u.a. aufgrund des räumlichen Abstandes zu rechnen.