



Stadt Butzbach, Stadtteil Hausen-Oes

Umweltbericht
mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan
“Freizeitgärten Gemarkung Hausen-Oes, Flur 3 Nr. 96/2 und 96/3“

– Entwurf –

Planstand 16.04.2019

1. Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Anschluss an das Wochenendhausgebiet Hausen-Oes und stellt sich als Wiesenfläche und als gärtnerisch genutzte Fläche dar. Im südlichen Teilbereich innerhalb der gärtnerisch genutzten Fläche finden sich bauliche Anlagen in Form von Gartenhütten.

An das Plangebiet angrenzend befindet sich östlich freie Feldflur und südlich die Straße „Am Oesberg“ mit angrenzender großflächiger Bewaldung. Nördlich wird das Plangebiet durch das Wochenendhausgebiet von Hausen-Oes begrenzt.

Planziel des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Ausweisung der beiden im Titel benannten Flurstücke mit einer Fläche von zusammen rund 4.500 m² als Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgärten, um den Übergang von dem angrenzenden Wochenendhausgebiet zur freien Feldflur hin zu definieren. Räumlich folgt der Verlauf des Geltungsbereiches der im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Wochenendgebiet.

Abb. 1: Luftbild Plangebiet



Quelle: HMfUKLuV, aus natureg-hessen.de, 01/2019

Nach KLAUSING (1988)¹ gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Untereinheit 302.2 Bodenroder Kuppen (Haupteinheit 302 Östlicher Hintertaunus). Die Höhenlage beträgt rd. 425 m Ü. NN.

2. Pflanzen und Biotoptypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen sowie der Fauna des Plangebiets wurden von 2014 bis 2018 mehrere Geländebegehungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartographisch dargestellt.

Das Plangebiet setzt sich aus zwei Flurstücken zusammen. Das südlich gelegene Flurstück Flur 3, Nr. 96/2, derzeit als Freizeitgarten genutzt (Abb. 1), besteht aus artenarmem Vielschnitttrassen (nur Klee, Spitzwegerich), einigen Obstbäumen (Apfel, Pflaume, Kirsche) mit einem Stammdurchmesser von 5-10 cm und 3 Gartenhütten. Am westlichen Rand außerhalb des Plangebiets befindet sich eine hohe Einfriedung (auf der Seite des Nachbargrundstücks) aus Nadelbäumen (Fichte (*Picea spec.*), Kiefer (*Pinus spec.*)) mit eingemischter Vogelbeere und Wildkirsche. Im Traufbereich der Bäume wird Brennholz gelagert. Südlich, östlich und nördlich ist das Flurstück mit einem Maschendrahtzaun und einer Hecke aus folgenden Arten eingefriedet:

| | |
|----------------------------|-------------------------------|
| Douglasie | <i>Pseudotsuga menziesii</i> |
| Europäische Eibe | <i>Taxus baccata</i> |
| Kirschlorbeer | <i>Prunus laurocerasus</i> |
| Feuerdorn | <i>Pyracantha</i> |
| Wildrose | <i>Rosa spec.</i> |
| Forsythie | <i>Forsythia x intermedia</i> |
| Gemeiner Efeu (vereinzelt) | <i>Hedera helix</i> |

Abb. 2: Blick von Süden nach Norden über Flurstück 96/2



¹ 1 KLAUSING, O. (1988): Die Naturraume Hessens. HLNUG (Hrsg.)

Das nördlich gelegene Flurstück Nr. 96/3 (Abb. 2 und 3), derzeit als Mahdwiese genutzt, besteht aus Grünland frischer bis trockener Standorte, ist gräserreich, teilweise mit Magerkeitszeigern, aber trotzdem recht artenarm. Auf diesem Flurstück wurden folgende Arten gefunden:

| | |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| Rotschwingel | <i>Festuca rubra agg.</i> |
| Einjährige Risppe | <i>Poa annua</i> |
| Acker-Witwenblume | <i>Knautia arvensis</i> |
| Wilde Möhre | <i>Daucus carota</i> |
| Gemeine Schafgarbe | <i>Achillea mille folium</i> |
| Rundblättrige Glockenblume | <i>Campanula rotundifolia</i> |
| Binse | <i>Juncus spec.</i> |
| Echtes Johanniskraut | <i>Hypericum perforatum</i> |
| Rotklee | <i>Trifolium pratense</i> |
| Kleine Bibernelle | <i>Pimpinella saxifraga</i> |
| Spitzwegerich | <i>Plantago lanceolata</i> |
| Wiesen-Kerbel | <i>Anthriscus sylvestris</i> |
| Kleines Habichtskraut (ein Exemplar) | <i>Hieracium pilosella</i> |

Abb. 3: Blick von Süden nach Norden über Flurstück Nr. 96/3



Abb. 4: Blick von Norden nach Süden über Flurstück Nr. 96/3



Bestands- und Eingriffsbewertung

Hinsichtlich des Konfliktpotentials für den Arten- und Biotopschutz ist die Planung nach dem Bereich zu differenzieren, in dem lediglich eine Absicherung der bisherigen Nutzung vorgesehen ist und demjenigen Bereich für die der Bebauungsplan eine Veränderung vorbereitet. Daher werden die beiden Flurstücke in diesem Abschnitt getrennt betrachtet.

Flurstück Nr. 96/2:

Für den Bereich der Absicherung vorhandener Nutzungen (Flurstück Nr. 96/2) ergibt sich insgesamt kein erhöhtes Konfliktpotential, da sich in der entsprechenden Parzelle keine aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertigen Biotopstrukturen finden, für welche die nunmehr anstehende Absicherung der seit etlichen Jahren bestehenden Nutzung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung darstellen würde.

Nicht verkannt wird bei der Betrachtung, dass die derzeitige Nutzung seinerzeit Flächen im Außenbereich in Anspruch nahm und hierfür ein Ausgleich zu erbringen gewesen wäre. Die gärtnerische Anlage der Fläche, sowohl die erfolgte als auch die bauleitplanerisch vorbereitete, hierbei insbesondere die Eingrünung und sonstige Bepflanzung, ist insgesamt aber geeignet, den tatsächlichen Eingriff in Form von Bodenversiegelungen auszugleichen. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen dürfen entfallen.

Flurstück Nr. 96/3:

Für das Flurstück Nr. 96/3, für das eine Veränderung des bestehenden Biotoptyps planungsrechtlich vorbereitet wird, ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht eine mittlere Konfliktsituation. Betroffen ist Grünland frischer bis trockener Standorte, dessen naturschutzfachliche Wertigkeit als mittel zu bewerten ist.

Das brachliegende Grünland frischer bis trockener Standorte stellt aufgrund der fehlenden Nutzung durch Menschen, wie z.B. als Freizeitgarten oder Naherholungsort, derzeit einen potentiellen Rückzugsraum für Tierarten der Offenlandschaft dar. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der unmittelbaren Nähe zu den Freizeitgrundstücken - die Fläche ist dreiseitig von freizeitlich genutzten Flächen umschlossen - scheint die Eingriffswirkung jedoch nicht als besonders schwerwiegend, da im Osten weiteres Grünland mit größerem Abstand zu den Freizeitgrundstücken an beide Flurstücke anschließt.

Der Bebauungsplan begrenzt die potenziell möglichen Nutzungen stark und trifft Festsetzungen (Eingrünung des Bereiches, Anpflanzen von Obstgehölzen, minimale Flächenversiegelung), die die vorbereiteten Eingriffe insgesamt ausgleichen. Mit der Nutzbarmachung der Fläche als Freizeitgarten wird entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes der für den Eingriff erforderliche Ausgleich erbracht. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen dürfen entfallen.

Hinsichtlich des künftigen Lebensraumpotentials neuer Nutz- und Freizeitgärten gilt, dass strukturreiche Gartenkomplexe einer Vielzahl von Tieren, zu denen auch wertgebende Arten wie Gartenrotschwanz, Wendehals, verschiedene Fledermausarten oder andere Kleinsäuger wie Garten- oder Siebenschläfer

gehören, einen Lebensraum bieten können. Je naturnäher die Gestaltung der Gärten erfolgt, desto höher ist ihr tierökologisches Potential zu bewerten.

In diesem Zusammenhang werden hinsichtlich der Nutzung der Freizeitgärten folgende Maßnahmen empfohlen, die zu einer Erhöhung des Lebensraumpotentials beitragen:

- Die Mahdhäufigkeit von Rasenflächen sollte auf einen zwei- bis dreiwöchigen Turnus reduziert werden.
- Geeignete Rasenflächen sollten durch Extensivierung der Schnitthäufigkeit auf ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu Wildwiesen entwickelt werden. Der erste Schnitt sollte dabei etwa Ende Juni, der zweite etwa Anfang Oktober erfolgen. Die Verwendung als Grünfutter bzw. Heu sollte dabei Priorität besitzen. Alternativ ist das Mahdgut frühestens nach etwa 2-3 Tagen zu entfernen und einer Kompostierung zuzuführen bzw. als Mulchmaterial zu verwenden.
- Eine Düngung von Rasen- und Wiesenflächen sollte unterbleiben. Zur Düngung von Beeten sollten ausschließlich organische Materialien verwendet werden. Auf einen Einsatz von Pestiziden sollte verzichtet werden.
- Bei der Bepflanzung von Beeten und Rabatten im Eingangs- und Repräsentationsbereich sollten altbewährte, regionaltypische einjährige Zierpflanzen, Stauden und Rosen bevorzugt werden. Empfohlen wird auch die Verwendung von Wildstauden sowie Heil- und Gewürzpflanzen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen resultieren werden und der bereits erfolgte und der vorbereitete Eingriff durch die flankierenden Festsetzungen ausgeglichen wird.

3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Wie die vorausgegangenen Ausführungen zeigen, haben die Eingriffswirkungen der Planung für Tiere und Pflanzen im Flurstück Nr. 96/2 geringe und im Flurstück Nr. 96/3 mäßig nachteilige Wirkungen. Zur Minimierung und zum Ausgleich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Entzug freier Landschaft, verstärkte Störungen durch die Anwesenheit von Menschen) unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden in den Bebauungsplan folgende Maßnahmen aufgenommen, die positive Wirkungen für die angesprochenen Schutzgüter haben und insgesamt für eine Kompensation der Eingriffswirkungen innerhalb des Plangebietes sorgen:

- Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern: Es ist eine geschlossene Gehölzstruktur aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.
- Anpflanzung von 12 Obstbäumen gemäß Plankarte: Es sind standortgerechte, einheimische Hochstammobstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Der Baumstandort kann gegenüber der Eintragung in der Planzeichnung um bis zu 5 m verschoben werden.
- Anpflanzung von Obstbäumen: Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Hochstammobstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

ten. Abgänge sind zu ersetzen. Die in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

- Die Beetbereiche der Freizeitgärten sind mit einheimischen, regionaltypischen Pflanzen (empfohlen wird die Verwendung von Wildstauden sowie Heil- und Gewürzpflanzen) zu begrünen bzw. zu umgrenzen.
- Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig.

In der Zusammenschau können mögliche negative Auswirkungen wie Nahrungshabitat- und Lebensraumverlust besonders für Insekten und Vögel der Planung aus landschaftspflegerischer Sicht durch Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -minimierung sowie die oben genannten Ausgleichsmaßnahmen soweit reduziert bzw. ausgeglichen werden, dass eine weitergehende Kompensation nicht notwendig wird.

Abb. 5: Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen

