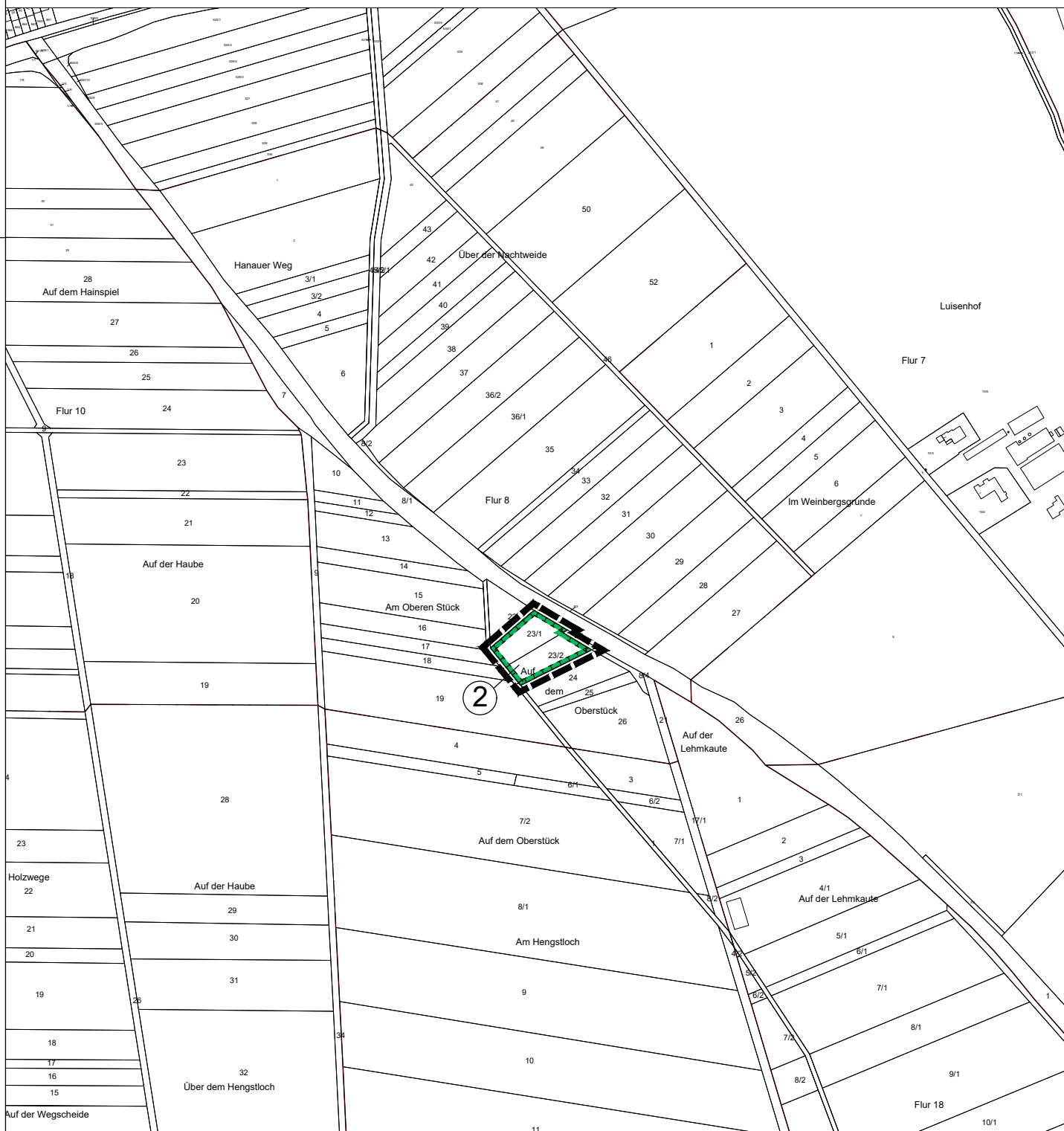


# Teilplan 2 zum Bebauungsplan: Kompensation

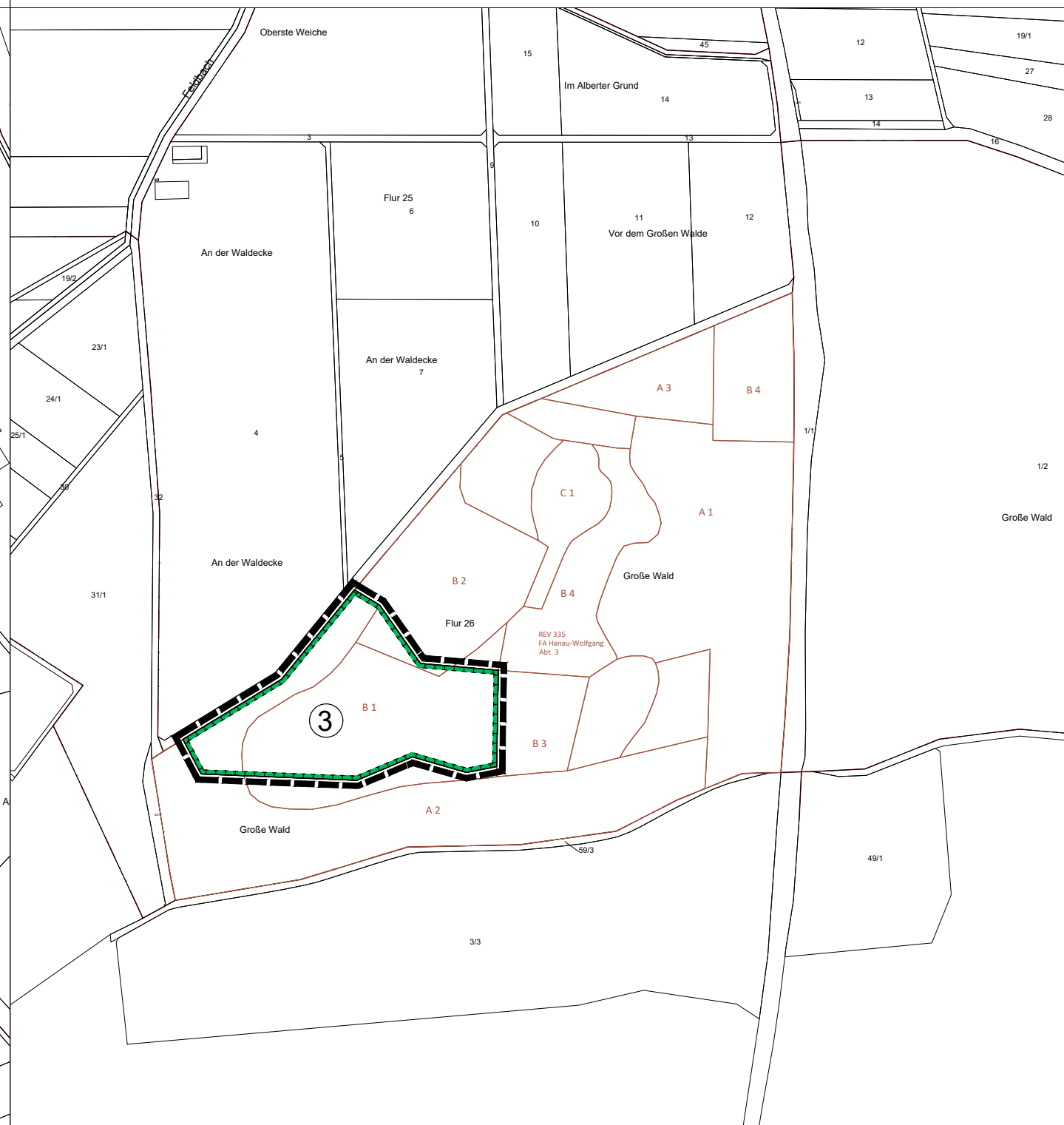


Kompensationsfläche 1: Flur 14, FlstNr. 32/1 und 32/2

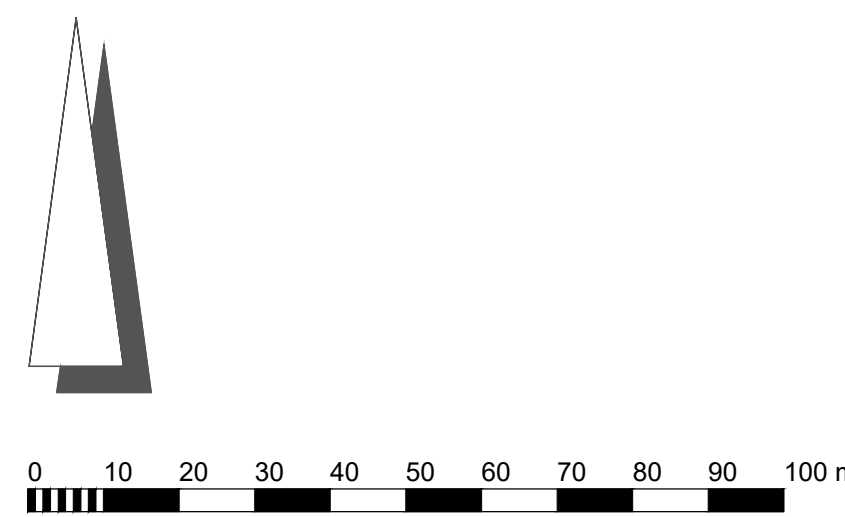
Kompensationsfläche 3: Flur 17, FlstNr. 14



Kompensationsfläche 4: Flur 8, FlstNr. 23/1 und 23/2



Kompensationsfläche 5: Flur 26, Abt. 3 A2, B1 und B2



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, UTM-Koordinaten, Januar 2017

## Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I 1057), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

## Zeichenerklärung

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Streifenflur mit Acker-Blühstreifen
- Entwicklungsziel: Streuobstwiese
- Entwicklungsziel: Prozessschutzflächen im Wald

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

## Textliche Festsetzungen

### 1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 1.1 Planzeichnung Nr. 1

**Entwicklungsziel: Streifenflur mit Acker-Blühstreifen**  
Die Flächen Flur 14, Flurstücke 32/1 und 32/2 (Schlag A) sowie Flur 17, Flst. 14 (Schlag B) sind nach Entfernen des Aufwuchses (Erntereste, Brachaufwuchs) umzupflügen; das Saatbeet ist feinkrümelig herzustellen und anschließend in 9-18 m (A) bzw. 9 m (B) breite Langstreifen zu unterteilen. Frühjahrssaaten haben bis zum 15. März zu erfolgen. Die Schnitthöhe bei Ernte und Mahd darf 20 cm nicht unterschreiten. Bei Getreideanbau sind mind. 10 % der Fläche eines jeden Streifens als Nacherntestreifen von der Ernte auszunehmen. Die Stoppelbearbeitung ist - sofern keine anschließende Aussaat von Wintergetreide vorgesehen ist - über den Winter zu erhalten. Das Pflügen ist auf die Zeit vor dem 15. März (Sommerfrucht) oder nach dem 15. Oktober (Winterfrucht) eines Jahres beschränkt und auf eine Tiefe von 30 cm beschränkt. Tiefenlockerung sowie der Einsatz von Pestiziden sind grundsätzlich unzulässig. Die Langstreifen sind nach Maßgabe der Punkte a) bis c) mit Wintergetreide zu bestellen, als Blühstreifen anzulegen (alternativ Anbau von Sommergetreide) oder für eine Periode als Brache ruhen zu lassen (alternativ Anbau von Leguminosen).

- a) Ein Drittel der Zahl der Streifen eines Schlags ist mit Wintergetreide vorzugsweise traditioneller Sorten zu bestellen. Die Düngung ist auf max. 60 kg N / ha \* a begrenzt.
- b) Ein Drittel der Zahl der Streifen ist im Frühjahr als Blühstreifen anzulegen. Diese sollen nach Abblühen im Oktober gemäht und das Schnittgut abgefahren werden. Zu verwenden sind geeigneten Mischungen aus regionalem Saatgut ein- und zweijähriger, standortheimischer Kräuter und traditioneller Kulturpflanzen. Die Saatmischung soll nicht mehr als 10 % Gräseranteil aufweisen und folgende Kennarten beinhalten (Auswahl, aus der mind. 70 % der genannten Arten zu verwenden sind, die in der Mischung wiederum mind. 60 % ausmachen sollen): *Agrimonia eupatoria*, *Anthemis arvensis*, *Barbarea vulgaris*, *Calendula arvensis*, *Campanula patula*, *Campanula rapunculoides*, *Campanula rapunculoides*, *Centaurea cyanus*, *Cichorium intybus*, *Consolida regalis*, *Cynoglossum officinale*, *Daucus carota*, *Dipsacus fullonum*, *Echium vulgare*, *Hypericum perforatum*, *Hesperis matronalis*, *Isatis tinctoria*, *Knautia arvensis*, *Leucanthemum ircutianum*, *Linaria vulgaris*, *Lithospermum arvense*, *Malva moschata*, *Medicago lupulina*, *Melampyrum arvense*, *Papaver rhoeas*, *Pastinaca sativa*, *Reseda luteola*, *Silene alba*, *Sinapis arvensis*, *Trifolium arvense*, *Viola arvensis*. Alternativ zulässig ist der Anbau von Sommergetreide, vorzugsweise traditionelle Gersten- oder Hafersorten, Emmer, Buchweizen oder Lein.
- c) Ein Drittel der Streifen ist nach der Ernte bzw. Mahd über den nächsten Sommer als Brache zu belassen oder mit Luzerne oder Klee einzusäen. Zulässig ist eine Mahd Mitte bis Ende Mai sowie eine Mahd im Oktober.

Die Varianten a) bis c) sind alternierend zu durchlaufen (Dreifelderwirtschaft) oder so miteinander zu kombinieren, dass ihr jeweiliger Anteil mindestens 20 % und nicht mehr als 50 % der Gesamtgleichfläche umfasst. Der Erfolg der Maßnahme ist durch ein mindestens 3-jähriges biologisches Monitoring zu überprüfen. Bei einem unzureichenden Erfolg der Maßnahme sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Änderungen oder Ergänzungen zu treffen.

#### 1.2 Planzeichnung Nr. 2

**Entwicklungsziel: Streuobstwiese**  
Die Flächen Flur 8, Flurstücke 23/1 und 23/2 sowie Flur 22, Flurstück 9 sind nach Entfernen des Aufwuchses (Erntereste, Brachaufwuchs) umzupflügen; das Saatbeet ist feinkrümelig herzustellen und anschließend durch Einsaat einer geeigneten Mischung aus regionalem Saatgut für Frischwiesen in Grünland zu überführen und sachgerecht zu entwickeln (Kröpfschnitt, evtl. Wässerung, ggf. Nachsaat im 2. Jahr). Die Saatmischung soll nicht mehr als 50 % Gräseranteil aufweisen und folgende Kennarten des Frisch- und Feuchtgrünlandes beinhalten (Auswahl, aus der mind. 90 % der genannten Arten zu verwenden sind, die in der Mischung wiederum mind. 70 % ausmachen sollen): *Achillea millefolium*, *Anthoxanthum odoratum*, *Arrhenatherum elatius*, *Bromus hordeaceus*, *Campanula patula*, *Centaurea jacea*, *Crepis biennis*, *Cynosurus cristatus*, *Daucus carota*, *Knautia arvensis*, *Leontodon hispidus*, *Leucanthemum ircutianum*, *Lotus corniculatus*, *Poa pratensis*, *Pimpinella major*, *Salvia pratensis*, *Silaum silaus*, *Silene vulgaris*, *Tragopogon pratensis*, *Trisetum flavescens*. Empfohlen wird die Beimengung einer Schnellbegrünung. Die Nutzung erfolgt in der Folge zweischürig ab Mitte Juni. Das Schnittgut ist auf der Fläche zu trocknen und abzufahren. Die Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. Auf den Flurstücken 23/1 und 23/2 sind zudem mindestens 12 und höchstens 16, auf Flurstück 9 mindestens 30 und höchstens 40 hochstämmige Apfelbäume stark wüchsiger Traditionsorten (z.B. Baumanns Renette, Boskoop, Goldrenette von Blenheim, Rheinischer Bohnapfel, Roter Herbstkalvill) der Qualität H, 3 x v., m. B., 18-20 zu pflanzen und mit einem Stammschutz aus Schilfrohmatten sowie einem Dreibeck und einer Anbindung zu versehen. Die Bäume sind unmittelbar nach der Pflanzung einem Korrekturschnitt mit dem Ziel der Ausbildung einer Obstbaum-typischen Krone mit Stammverlängerung und 3 oder max. 4 Leitstäben zu unterziehen und im Weiteren fachgerecht zu erziehen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.

Im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den Flurstücken 23/1, 23/2 und 9, ersatzweise auf diesen Flächen durch Aufbau entsprechender Stützen auf die Dreibecke der Bäume, sind drei Brutröhren für Steinkäuze zu installieren und zu unterhalten.

Darüber hinaus sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang an geeigneten Standorten sechs Holzbeton-Nistkästen für Nischenbrüter (oder Meisenkästen mit ovalem Flugloch 32 x 45 mm) sowie vier Holzbeton-Starenkästen zu installieren und zu unterhalten.

### 1.3 Planzeichnung Nr. 3

**Entwicklungsziel: Prozessschutzflächen im Wald**  
Flur 26, Abteilung 3 A<sub>2</sub>, B<sub>1</sub> und B<sub>2</sub> je tlw., („Große Wald“) mit 27.340 qm Die in der Plankarte umgrenzte Waldfläche ist aus der Bewirtschaftung zu nehmen und als Prozessschutzwald der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ziel ist der Erhalt alter Bäume und die natürliche Entwicklung eines strukturreichen, von stehendem und liegendem Totholz durchsetzten Laubwald als Lebensraum für spezialisierte Vögel, Säugtiere und Insekten. Ausgenommen vom Verbot waldbaulicher Maßnahmen bleiben notwendige Vorkehrungen zur Verkehrssicherung vor allem am Waldrand. Der besonderen naturschutzfachlichen Bedeutung der Flächen ist hierbei Rechnung zu tragen; sämtliche Maßnahmen sind zuvor mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Anfallendes Holz ist an geeigneter Stelle im Bestand zu belassen.

### 2 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

2.1 Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden vor, deren Ausgleich in Form von Flächen und Maßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. Dem entsprechend werden die Kosten für die Flächen sowie die Planung, Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen gem. 1.1-1.3, bzw. 3.1 unter Anwendung des Verteilungsmaßstabs „überbaubare Fläche“ den öffentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen und den privaten Bauflächen im Verhältnis 1:2 zugeordnet.

### 3 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Artenschutz

Bei Nichtdurchführung der unter 1.1 genannten Maßnahmen sind im Bereich der Gemarkung Niederdorfelden Ackerflächen im Gesamtumfang von mindestens 46.331 qm nach den Grundsätzen der Festsetzungen zu 1.1 a) bis c) zu bewirtschaften. Die Gesamtfläche kann in Teilflächen von jeweils mindestens 1.000 qm aufgeteilt werden, wobei jede Teilfläche als „Streifen“ im Sinne der Festsetzung 1.1 gilt. Mindestens die Hälfte der Gesamtfläche soll einen Mindestabstand zum Wald und zu Autobahnen von 80 m, zu Bundes- oder Landesstraßen sowie Siedlungsrandern von 50 m aufweisen. Die Varianten a) bis c) sollen so miteinander kombiniert werden, dass ihr jeweiliger Anteil mindestens 20 % und nicht mehr als 50 % der Gesamtgleichfläche umfasst. Festsetzung 3.1 gilt sinngemäß mit entsprechenden Flächenanteilen auch bei einer nur teilweisen Durchführung der Maßnahme 1.1. Der Erfolg der Maßnahme ist durch ein mindestens 3-jähriges biologisches Monitoring zu überprüfen. Bei einem unzureichenden Erfolg der Maßnahme sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Änderungen oder Ergänzungen zu treffen.

### 4 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben:

#### Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

**V1** Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

**V2** Baumfällarbeiten dürfen nur bei frostfreier Wetterlage durchgeführt werden. Vor Fällen der Obstbäume sind diese durch eine fachkundige Person im gefahrlos einsehbaren Bereich (Stamm und Leitäste) auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Da die potenziellen Quartiere nicht wintergeeignet sind, müssen außerhalb der Wochenstubezeit keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden.

**V3** Alle außerhalb der Baufelder liegenden Biotopbereiche, insbesondere die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzbestände, werden bei den Bauarbeiten geschont, d.h. weder befahren, noch als Lagerflächen genutzt. Es gilt DIN 18920.

**V4** Fakultativ: Bei gebotener Erschließung des Weges entlang der Bahn durch Baufahrzeuge im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist zwischen Bahnkörper und Wegrand zum Schutz der Zaunedeckung ein Amphibiensaun zu setzen und zwischen Mitte März und Ende Oktober funktionsfähig zu halten.

**V5** Zeitnah vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind die im Gebiet lebenden Feldhamster zu fangen und auf neu geschaffene Blühstreifen in der Feldgemarkung umzusiedeln oder nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde in eine Auffangstation zu verbringen. Der Fang muss im Frühjahr vor Schossen des Getreides oder nach der Ernte im Spätsommer / Frühherbst durch sachkundige Personen erfolgen.

## Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am	24.09.2015
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	04.04.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	04.04.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	18.04.2017 12.05.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	06.11.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	13.11.2017 15.12.2017
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am	15.02.2018

Die Bekanntmachungen erfolgten im Hanauer Anzeiger

**Ausfertigerungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

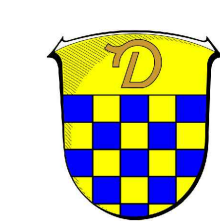
Niederdorfelden, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

### Genehmigungsvermerk:

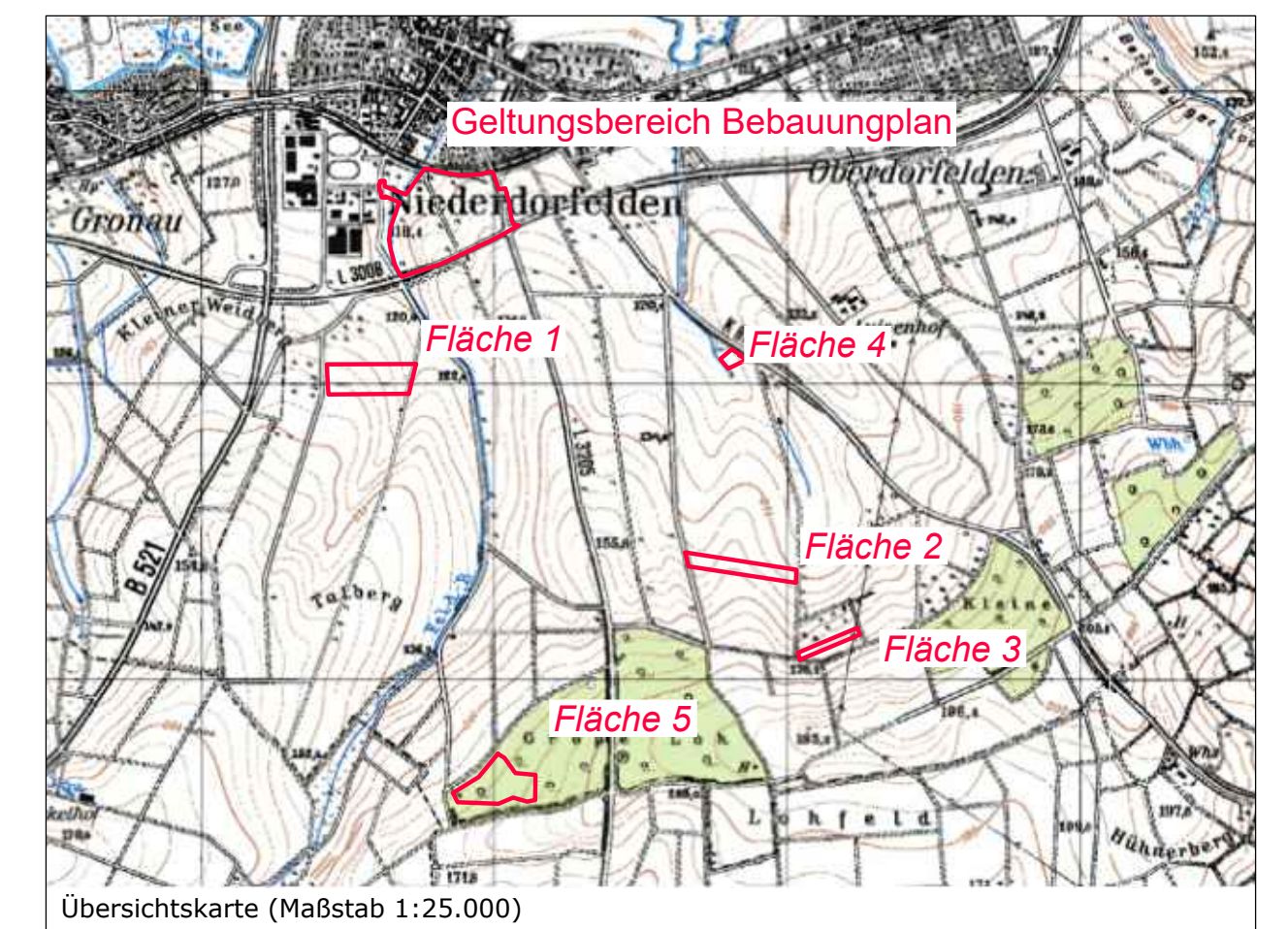
Niederdorfelden, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister



## Gemeinde Niederdorfelden

### Bebauungsplan "Im Bachgange"



Satzung	Stand:	06.10.2017 24.01.2018
	Bearbeitet:	Schade
	CAD:	Schl.
	Maßstab:	1 : 5.000

Verfasser:



Elisabeth Schade Dipl.-Ing.  
Stadtbauplanerik und Stadtplanerin, AKH

Alle Brauereihöfe, Lohngesener Weg 37, 35392 Gießen  
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com