

Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Salz

Begründung

Bebauungsplan Nr. 11

„Lehmkaute“ - 1. Änderung und Erweiterung

Vorentwurf

Planstand: 09.05.2023

Projektnummer: 23-2827

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

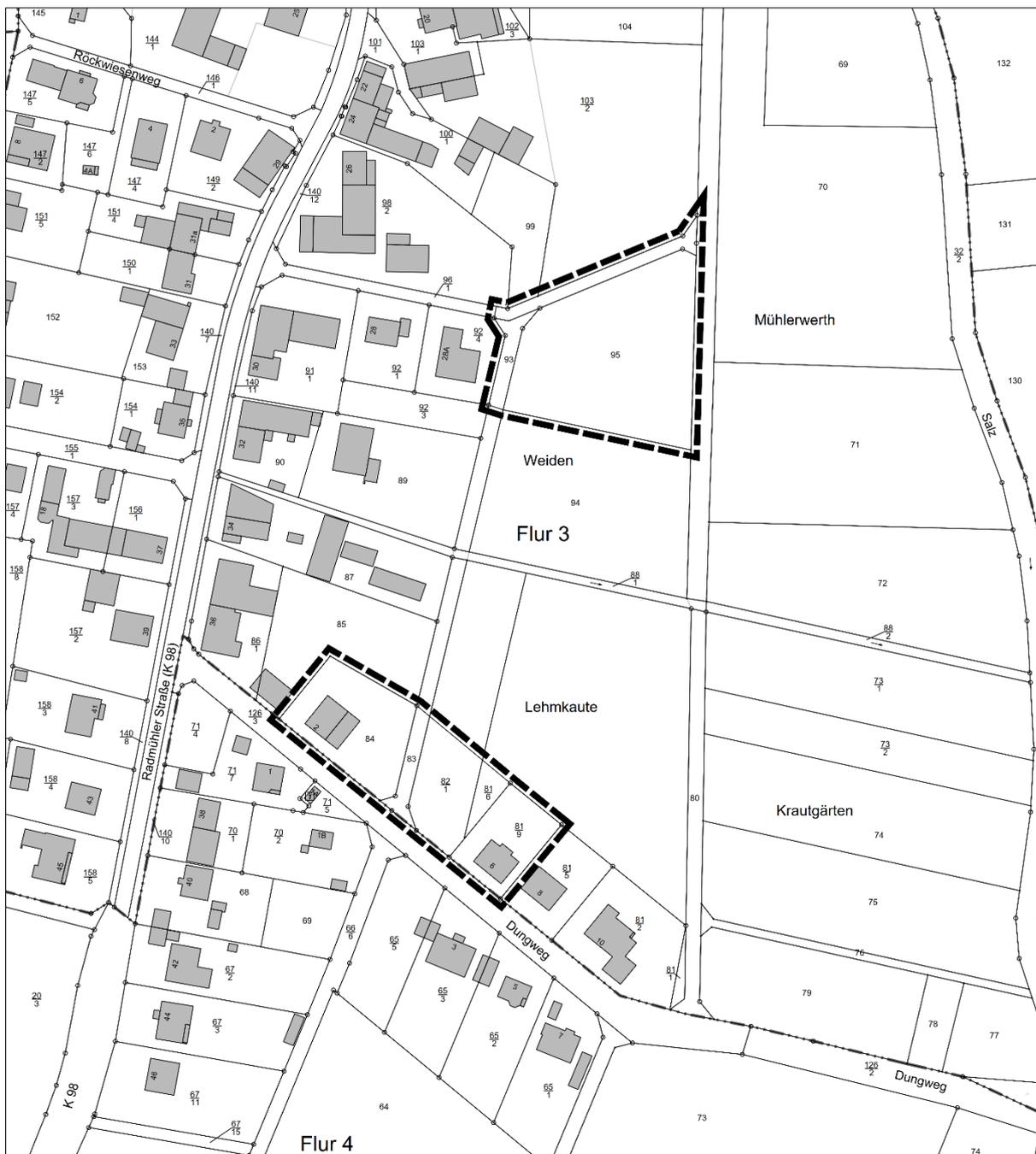
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1. Vorbemerkungen | 3 |
| 1.1 Planerfordernis und -ziel | 3 |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 1.3 Regionalplanung | 6 |
| 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung | 8 |
| 1.5 Verbindliche Bauleitplanung | 9 |
| 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz | 10 |
| 1.7 Verfahrensart und -stand | 13 |
| 2. Städtebauliche Konzeption | 13 |
| 3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung | 14 |
| 4. Inhalt und Festsetzungen | 14 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung | 14 |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 16 |
| 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 17 |
| 4.4 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 18 |
| 4.5 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes | 19 |
| 4.6 Grünordnerische Festsetzungen | 19 |
| 5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften | 19 |
| 6. Berücksichtigung umweltschützender Belange | 20 |
| 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht..... | 20 |
| 6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung | 21 |
| 6.3 Artenschutzrechtliche Belange | 21 |
| 7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz | 22 |
| 7.1 Überschwemmungsgebiet | 22 |
| 7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz..... | 22 |
| 7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen | 24 |
| 7.4 Abwasserbeseitigung..... | 24 |
| 7.5 Abflussregelung | 25 |
| 7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft..... | 25 |
| 8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz | 26 |
| 9. Kampfmittel..... | 27 |

| | |
|----------------------------|----|
| 10. Immissionsschutz | 27 |
| 11. Denkmalschutz | 27 |
| 12. Bodenordnung..... | 27 |
| 13. Flächenbilanz..... | 28 |
| 14. Anlagen | 28 |

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Freiensteinau besteht eine stetige Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Dabei ist die Gemeinde grundsätzlich bestrebt, hierfür vorrangig Innenentwicklungspotenziale auszunutzen. Im Ortsteil Salz bietet sich die Möglichkeit einen Beitrag zur Deckung der Nachfrage zu leisten.

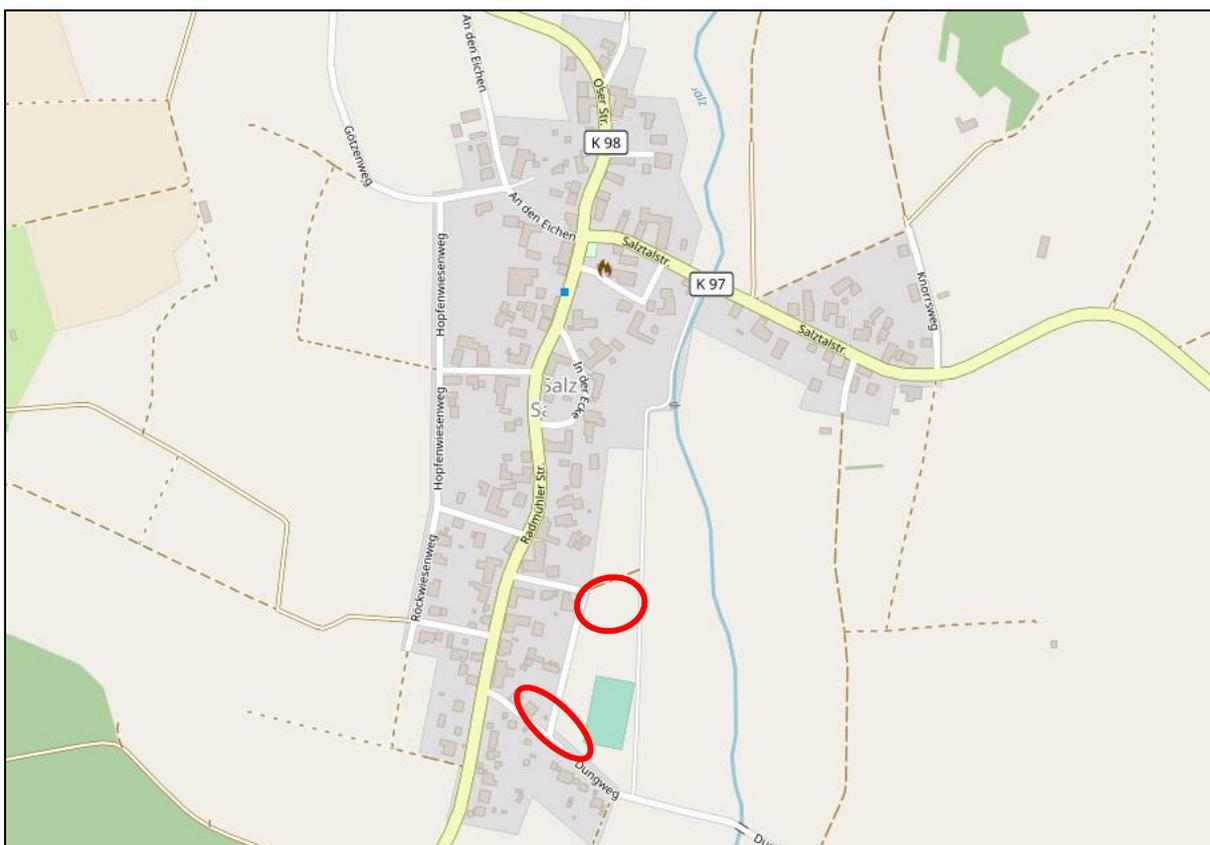
Am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Salz wird über den rechtsgültigen Bebauungsplan „Lehmkaute“ aus dem Jahr 2000 bereits ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dieses ist mittlerweile vollständig bebaut. Entlang des Dungweges wird hierin zudem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schotterrasen, überlagernd mit Stellplatzflächen, festgesetzt. Dieser Bereich soll nun überplant werden, sodass im Sinne einer Nachverdichtung ergänzende Bauflächen geschaffen werden. In Ergänzung dessen soll der hier angrenzende, nach Norden verlaufende, landwirtschaftliche Weg verlegt werden, sodass ein weiteres Baugrundstück entstehen kann. Planziel ist daher die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO und eines Dorfgebietes i.S.d. § 5 BauNVO. Die Straße Dungweg ist teilweise nur einseitig bebaut und bietet sich daher für eine vervollständigende beidseitige Bebauung an. Durch die Lage zwischen dem bebauten Siedlungskörper kann mit der vorliegend geplanten, kleinflächigen städtebaulichen Weiterentwicklung gesamtträumlich eine Komplementierung des Siedlungskörpers herbeigeführt werden.

Neben dem besteht das Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung aus einem weiteren räumlichen Teilbereich. Dieser liegt nördlich dessen am östlichen Ortsrand von Salz. Hier sollen kleinflächig die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ergänzendes Baugrundstück geschaffen werden. Im Kontext der Umgebungsbebauung ist das Planziel in diesem Teilbereich die Ausweisung eines Dorfgebietes i.S.d. § 5 BauNVO.

Teile des Geltungsbereiches sind dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt daher im zweistufigen Regelverfahren. Die Planziele und städtebaulichen Rahmenbedingungen gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freiensteinau hat am 26.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 11 „Lehmkaute“ - 1. Änderung und Erweiterung im Ortsteil Salz sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in diesem Bereich gefasst.

Abb. 2: Verortung des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 04/2023), bearbeitet; Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung setzt sich aus zwei Teilbereichen am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Salz zusammen.

Der nördliche Teilbereich liegt östlich in der Verlängerung der Radmühler Straße. Er betrifft die Flurstücke 93tlw., 95 und 96/1tlw. der Flur 3, Gemarkung Salz, und umfasst damit eine Fläche von rd. 0,34 ha.

Der südliche Teilbereich liegt nördlich angrenzend an den Dungweg und betrifft die Flurstücke 81/6tlw., 81/9, 82/1tlw., 83tlw. sowie 84 der Flur 3, Gemarkung Salz, und somit eine Fläche von rd. 0,30 ha.

Nördlicher Geltungsbereich

Die Fläche selbst stellt sich derzeit als unbebaute, topographisch flache Wiese dar.

Südlich angrenzend befindet sich Weidefläche, welche gegenwärtig als Pferdekoppel genutzt wird. Die nördlich angrenzende Fläche ist von Grünland geprägt, wo landwirtschaftliche Geräte abgestellt sind. Im Osten folgen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Westlich angrenzend befindet sich die bebaute Ortslage mit Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Gebäude und Stallungen.

Abb. 3: Gebiet, Blickrichtung Nordosten



Abb. 4: Gebiet mit Feldweg, Blickrichtung Süden



Abb. 5: Plangebiet, Blickrichtung Südosten



Abb. 6: Plangebiet, Blickrichtung Westen



Quelle: Eigenes Fotoarchiv (12/2022)

Südlicher Teilbereich

Im Geltungsbereich selbst befindet sich im Westen eine Scheune sowie ein Glascontainer, das restliche Grundstück ist als Wiese geprägt. Im östlichen Bereich steht ein Einfamilienhaus. Der mittlere Bereich ist durch Grünfläche, Schotter sowie einem landwirtschaftlichen Weg in Nord-Süd-Ausrichtung geprägt. Im Norden angrenzend befinden sich Grünflächen und vereinzelt Gehölzstrukturen. Zusätzlich befindet sich nordöstlich ein Bolzplatz. Östlich, südlich wie auch westlich grenzt Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern sowie landwirtschaftliche Gebäude an.

Abb. 7: Grünfläche, Blickrichtung Norden



Abb. 8: Plangebiet, Blickrichtung Nordwesten



Abb. 9: Plangebiet, Blickrichtung Südosten



Abb. 10: Plangebiet, Blickrichtung Südwesten



Abb. 11: Bestandsbebauung im östlichen Plangebiet



Quelle: Eigenes Fotoarchiv (12/2022)

1.3 Regionalplanung

Im **Regionalplan Mittelhessen 2010** ist das nördliche Planungsgebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Im östlichen Bereich wird dieses über ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft überlagert. Die Planung steht den Zielen der Raumordnung i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB in diesem Bereich somit zunächst entgegen.

Das südliche Plangebiet wird als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Die vorliegende Planung ist daher in diesem Bereich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung (Darstellungen im Regionalplan) angepasst.

Abbildung 12: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

6.3-2 / 6.7-2 (G) (K) Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft

Durch die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Diese Gebiete dienen insbesondere der landwirtschaftlichen Nutzung. Gemäß dem Ziel 5.2-4 des Regionalplanes ist für die einzelnen Ortsteile, für die kein Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen wird, die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Weiterhin wird durch die Zielvorgabe 5.2-4 die besagt, dass soweit keine Flächen in den Vorranggebieten Siedlung Bestand zur Verfügung stehen, die Siedlungsentwicklung bis zu maximal 5 ha zu Lasten von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft in den Ortsrandlagen zulässig ist. Das vorliegende Plangebiet bleibt in seiner Gesamtgröße deutlich unter diesem Maximalwert.

Die nördliche Fläche wird für die Entwicklung zum Eigenbedarf benötigt. Die Bebauung der Fläche wird durch eine im Ortsteil ansässige Person vorgesehen. Die Fläche ist im Familienbesitz.

6.1.1.-1 Vorranggebiet für Natur und Landschaft

Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind als wesentliche Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems zu sichern und zu entwickeln. Die gebietsspezifischen Schutzziele von Naturschutz und Landschaftspflege haben Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen. Eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege sind zulässig und zu fördern. Die Vorranggebiet für Natur und Landschaft sind vor Beeinträchtigungen dauerhaft zu sichern.

Im Bereich des dargestellten Vorranggebietes für Natur und Landschaft liegt das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Kinzig. Dies betrifft ausschließlich den östlichen Bereich des Plangebietes. Hier ist keine Ausweisung eines Baugebietes vorgesehen, sondern die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Daher wird vorliegend von einer Vereinbarkeit der Planung mit den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplanes ausgegangen.

Im Ziel 5.2-5 des Regionalplans Mittelhessen 2010 wird formuliert, dass unmittelbar vor der Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm und während der Laufzeit dessen den betroffenen Gemeinden die Ausweisung von mit den Zielen der Dorferneuerung konkurrierenden Baugebieten nicht zulässig ist. Im Juli 2020 wurde Freiensteinau als Förderschwerpunkt im Hessischen Dorfentwicklungsprogramm für die Jahre 2020 bis 2027 aufgenommen.

Für das Förderprogramm wird das „Integrierte kommunale Entwicklungskonzept“ (IKEK) erstellt. Eine wesentliche Zielrichtung der Dorfentwicklung ist die Innenentwicklung zu stärken und paralleles Wachstumsvorhaben im Außenbereich nur dann zu zulassen, wenn solche Neubaugebiete nicht in Konkurrenz zur innerörtlichen Entwicklung stehen.

Die Gemeinde Freiensteinau ist grundsätzlich bestrebt den Bedarf an Bauflächen vorrangig über Flächen im Innenbereich zu bedienen. So betreibt die Gemeinde beispielsweise online eine Immobilien-Pinnwand auf ihrer Homepage. Hier werden Immobilien und verkaufsbereite Baulücken von Privatpersonen gebündelt angeboten. Für den Ortsteil Salz liegen derzeit keine Eintragungen (Stand 04/2023) vor.

Mit der vorliegenden Planung werden im südlichen Teilbereich Flächen, die im Regionalplan bereits als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt sind, überplant und insbesondere für Wohnbebauung optimiert. Dagegen ist das nördliche Teil-Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. In diesem Bereich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ergänzendes Baugrundstück geschaffen, der übrige Flächenanteil wird aus Ausgleichsfläche festgesetzt. Insgesamt wird so ausschließlich eine kleinflächige Erweiterung der Bebauung am Ortsrand vorbereitet. Hinsichtlich der Alternativendiskussion im Innenbereich wird auf das Kapitel 1.6 verwiesen. Hier wird herausgearbeitet, dass im Ortsteil keine Alternativflächen zu Verfügung stehen. Es besteht weiterhin Nachfrage nach Bauplätzen.

Insgesamt ist anzuführen, dass die maßvolle Baugebietsausweisung der Innenentwicklung nicht konkurrierend entgegensteht. Zudem sind keine Innenbereichspotenzialflächen als Alternative verfügbar oder geeignet, um den bestehenden Bedarf zu decken. Aufgrund dessen wird davon ausgegangen, dass die Baugebietsausweisung dem Ziel des Regionalplanes nicht entgegensteht, sondern im Einzelfall eine Vereinbarkeit beider Entwicklungsrichtungen im Ortsteil Salz bewirkt wird.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau aus dem Jahr 1985 stellt das nördliche Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Demnach ist die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes im Bereich des nördlichen Teil-Plangebietes nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Somit erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Abbildung 13: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau (1985)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Für den Bereich des südlichen Teil-Plangebietes wurde bereits zum Ursprungsbebauungsplan „Lehmkaute“ eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. In dieser genehmigten Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 1999 werden im östlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet und im westlichen Bereich ein Mischgebiet dargestellt. Durch die vorliegende Planung wird im westlichen Bereich jedoch ein Dorfgebiet festgesetzt. Da das Entwicklungsgebot aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i.S.d. § 8 Abs. 3 BauGB demnach im südlichen Teilgebiet ebenfalls nicht erfüllt ist, erfolgt hierfür ebenso die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Abbildung 14: Auszug aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Lehmkaute“ (1999)



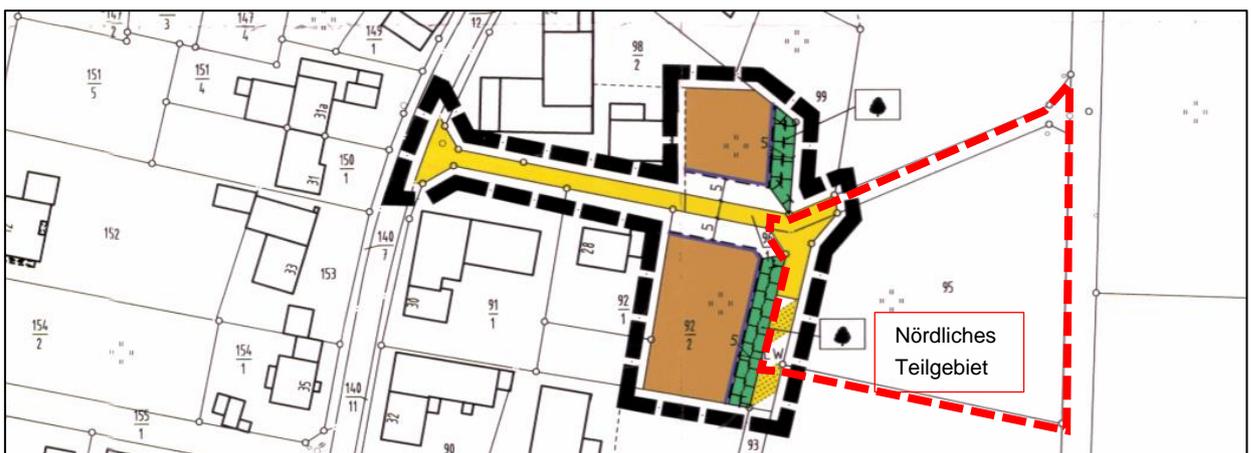
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Nördlicher Teilbereich

Westlich angrenzend an das nördliche Plangebiet ist die Ergänzungssatzung „Die Weiden“ aus dem Jahr 2003 zu verorten. Diese weist die Flächen als Dorfgebiet § 5 BauNVO aus. Zudem ist östlich eine Straßenverkehrsfläche sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

Abb. 14: Ergänzungssatzung „Die Weiden“ (2003)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

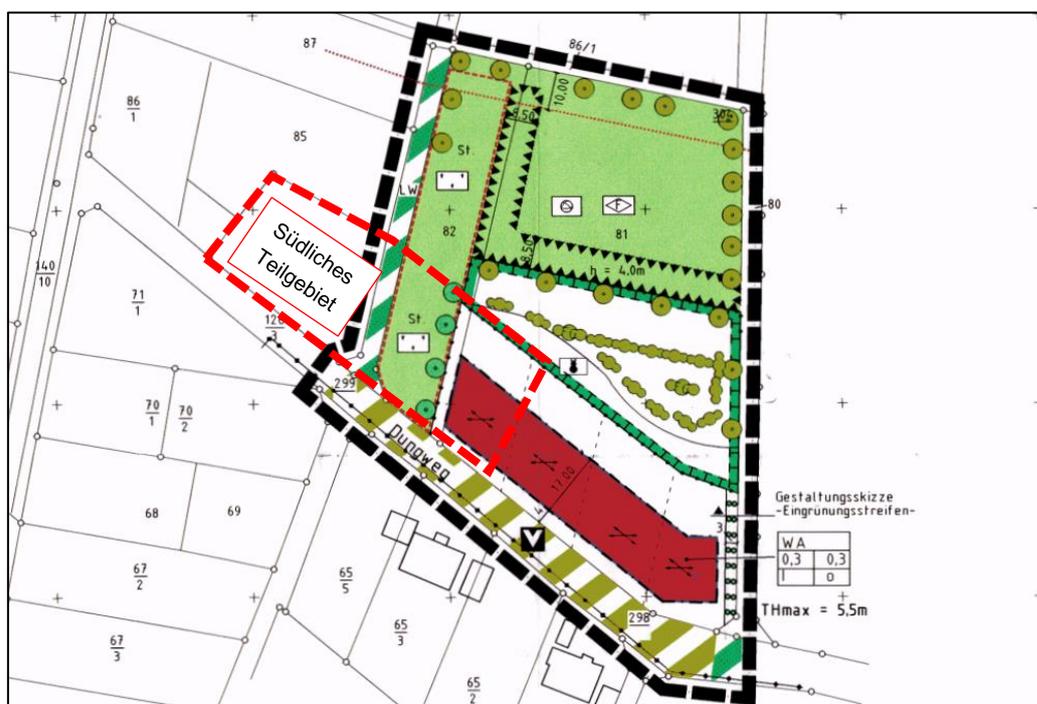
Die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Lehmkaute“ überplant innerhalb des nördlichen Teilgebietes die in der Ergänzungssatzung festgelegten östlichen Straßenverkehrsfläche. Zudem wird im nördlichen Teilbereich die angrenzend vorhandenen Art der baulichen Nutzung aufgegriffen und entsprechend ein Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO festgesetzt.

Südlicher Teilbereich

Der südliche Teilbereich des Plangebietes liegt teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Lehmkaute“ aus dem Jahr 2003. Hierin wird östlich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird hierin mit einer Grundflächenzahl GRZ=0,3, Geschossflächenzahl GFZ=0,3, maximal Z=1 Vollgeschoss und eine maximale Traufhöhe von 5,5 Metern festgesetzt. Ergänzend wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Der mittig im südlichen Teilgebiet vorhandene landwirtschaftliche Weg (Flurstück 83), welcher vom Dungweg nach Norden führt, wird im Ursprungsbebauungsplan als solcher gesichert. Zwischen dem landwirtschaftlichen Weg und dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schotterrasen festgesetzt, diese wird durch Symbole zur Anpflanzung von Bäumen ergänzt. Zudem wird die Fläche durch die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze überlagert.

Abb. 15: Bebauungsplan Nr. 11 „Lehmkaute“ (2000)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

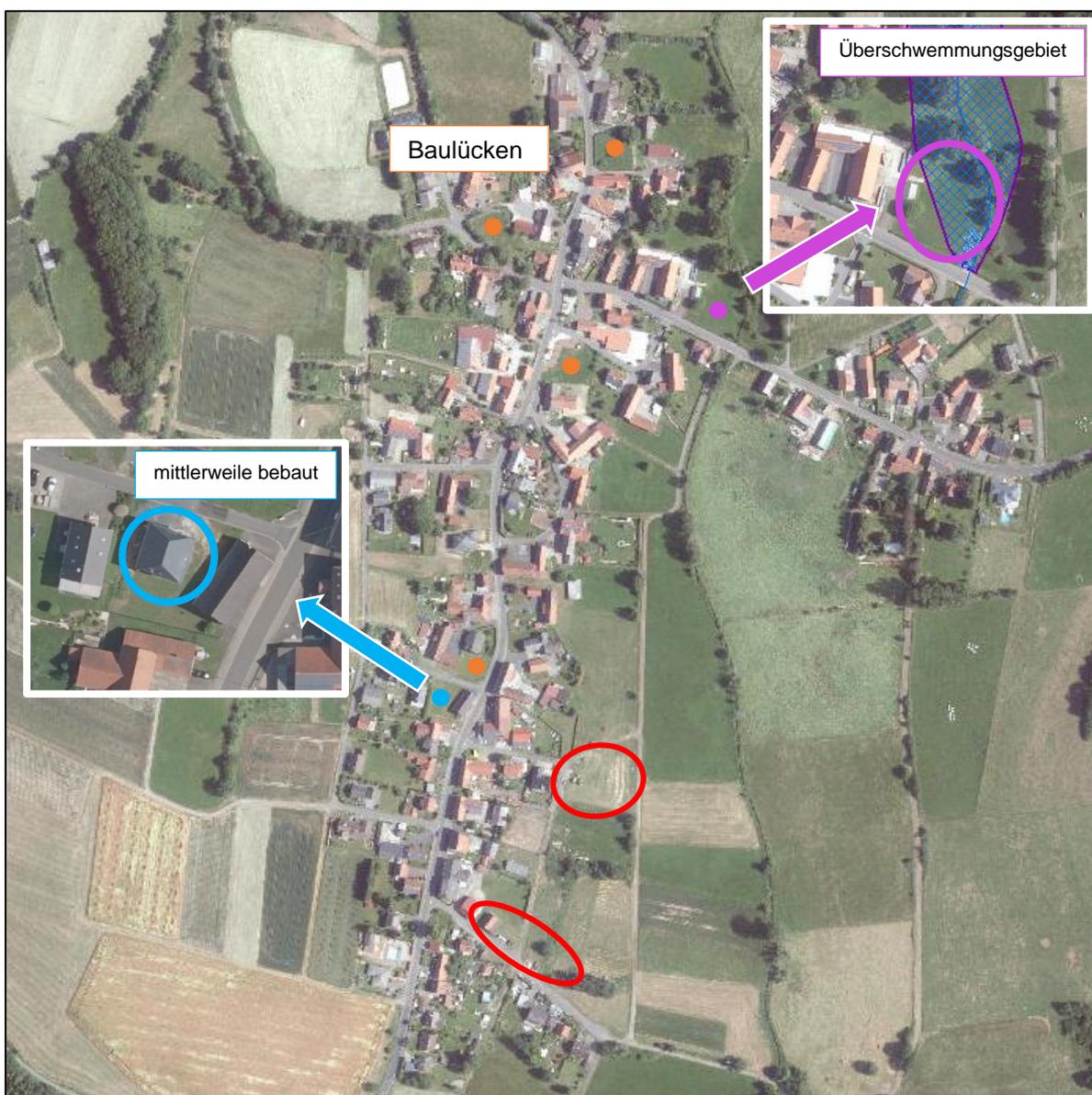
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Das südliche Plangebiet liegt innerhalb der vorhandenen Bebauungsstruktur und ist mehrseitig von Bestandsbebauung umgeben. Durch die Optimierung der planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Bereich wird die Vervollständigung der zweiseitigen Bebauung des Dungwegs vorbereitet. Die Flächen werden im Bestand nicht landwirtschaftlich genutzt. Der nördliche Teilbereich hingegen ist als Wiese geprägt und zählt zum Kontext beweideter Flächen. Das nördliche Plangebiet wird als Wiese/Weide bewirtschaftet. Durch die Flächeninanspruchnahme wird kein landwirtschaftlicher Betrieb existenzbedrohend eingeschränkt. Dies wird zum einen durch die Kleinfächigkeit des Gebietes bedingt. Zum anderen ist die Fläche im Besitz des Vorhabenträgers, welcher selbst die Umnutzung initiiert hat. Die Fläche ist derzeit dem Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen. Demnach wird nachfolgend eine Betrachtung der Alternativen innerhalb der Ortslage Salz durchgeführt.

Abb. 16: Alternativen in der Ortslage Salz



Quelle: <https://natureg.hessen.de/>, Stand 03/2023

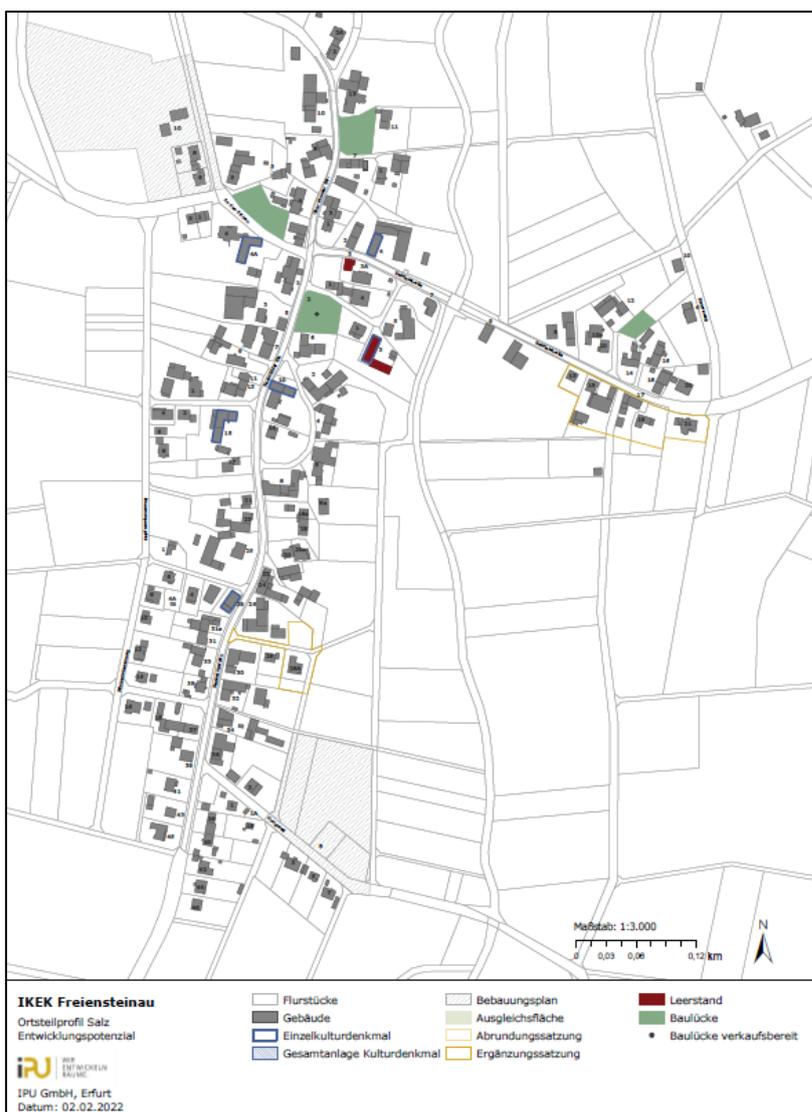
In der nachfolgenden Abbildung ist das Luftbild der Ortslage Salz dargestellt. Darin sind vorhandene Baulücken, die größer 400 Quadratmeter sind, orange markiert. In rot sind die vorliegenden Plangebiete gekennzeichnet.

Insgesamt sind in der Ortslage sechs Baulücken festzustellen. In lila ist eine Baulücke gekennzeichnet, die im Überschwemmungsgebiet liegt und daher für eine Bebauung nicht geeignet ist. In blau ist eine Baulücke gekennzeichnet, die entgegen der Darstellung des Luftbildes mittlerweile bebaut ist.

Demnach verbleiben vier Baulücken. Die südlichste orange markierte Baulücke ist dabei dem Gesamtgefüge des aus mehreren Gebäuden und Freiflächen bestehende Hofensembles zuzurechnen. Im Südwestlichen Bereich befindet sich demnach eine Zufahrt zum Inneren der Hofstruktur.

Die übrigen gekennzeichneten Baulücken wurden bereits im Rahmen des IKEK (integriertes Kommunales Entwicklungskonzept) abgeprüft. Hierbei wurden für die einzelnen Ortsteile Freiensteinaus Entwicklungspotenziale i.S.v. Baulücken herausgearbeitet. 2020 wurde hierfür ein Leerstands-/ Baulückenkataster erstellt, welches nachfolgend für den Ortsteil Salz abgebildet wird. Im Zuge dessen wurden die entsprechenden Eigentümer*innen von der Gemeinde kontaktiert und die jeweilige Bebauungsabsicht/Verwertungsabsicht abgefragt.

Abb. 17: Entwicklungsflächen in Salz aus dem IKEK



Quelle: IKEK Freiensteinau

Demnach besteht im Ortsteil lediglich für eine Baulücke Verkaufsbereitschaft. Diese ist mittlerweile im Besitz der Gemeinde. Diese größere Baulücke wurde in zwei Teile aufgeteilt. Der erste Bereich ist bereits für eine Bebauung veräußert worden. Der zweite Teil wird derzeit veräußert, hier liegen bereits Interessensbekundungen vor. Somit entfällt diese Fläche ebenfalls als Alternativfläche im Innenbereich.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung und Erweiterung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Im Parallelverfahren erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | 26.01.2023 Bekanntmachung: 17.05.2023 |
| Zusätzliche Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 22.05.2023 – 30.06.2023 Bekanntmachung: 17.05.2023 |
| Zusätzliche Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | Anschreiben: 15.05.2023 Frist 30.06.2023 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | ____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____ |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB | ____.____.____ |

Die Bekanntmachungen erfolgen im Freiensteinauer Mitteilungsblatt als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Freiensteinau.

2. Städtebauliche Konzeption

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Lehmkaute“ soll das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet im Südosten des Ortsteiles Salz, entlang der Straße Dungweg, komplementiert werden. Dies bietet sich städtebaulich an, da die vorhandene Erschließungsstraße sonst bereits beidseitig bebaut ist. Durch die Optimierung der planungsrechtlichen Festsetzungen kann ein baulicher Lückenschluss vorbereitet werden. Es besteht zudem Anschluss an die vorhandene verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung. Östlich des landwirtschaftlichen Weges wird daher in Anlehnung der östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bereich westlich des landwirtschaftlichen Weges wird als Dorfgebiet ausgewiesen. Hier befindet sich im Bestand bereits eine Scheune. Dies ergibt sich aus der bestehenden und angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur.

Im nördlichen Teilbereich der Planung soll am östlichen Ortsrand eine ergänzende kleinflächige Baufläche geschaffen werden. Diese wird entsprechend der Umgebungsbebauung als Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO ausgewiesen. Die Baufläche ist dabei zum Siedlungskörper hin orientiert. Nach Osten, zur offenen Landschaft hin, wird die Ausgleichsfläche angeordnet.

Zur Ortsrandeingrünung werden in beiden Teilgebieten zudem Anpflanzflächen festgesetzt.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das nördliche Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Salz und wird über die vorhandene „Radmühler Straße“ erschlossen. Diese mündet in Richtung Osten und Süden in einen Feldweg sowie westlich in die Hauptverkehrsstraße „Radmühler Straße“. Das südliche Plangebiet ist im Südosten des Ortsteils verortet und über die vorhandene Straße „Dungweg“ erschlossen. Der Dungweg geht in Richtung Westen in die Hauptverkehrsstraße „Radmühler Straße“ über.

Überörtlich sind die Teilgebiete durch die K 98 sowie K 97 an die umliegenden Ortschaften angebunden. Zusätzlich werden die Teilgebiete durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Der nächstgelegene Anschluss des nördlichen Plangebietes an das überregionale ÖPNV-Netz besteht 400 m nordwestlich durch die Bushaltestelle „Freiensteinau Salz – Ortsmitte“. Das südliche Plangebiet befindet sich 800 m entfernt von dieser.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Aufhebung der bisherigen Festsetzungen (§1 Abs. 8 BauGB): Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Lehmkaute“ – 1. Änderung und Erweiterung werden für die vorliegenden Geltungsbereiche die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lehmkaute“ von 2000 sowie der Ergänzungssatzung „Die Weiden“ von 2003 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA1) i.S.d. § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

(2) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind über eine textliche Festsetzung die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen, die dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes nicht generell entsprechen, entspricht dem planerischen Ziel innerhalb dieses durch Wohnnutzungen geprägten Bereiches im Plangebiet lediglich die dem Wohnen dienenden Nutzungen sowie eine entsprechende städtebauliche Qualität bauplanungsrechtlich herbeizuführen.

Für das Plangebiet erfolgt außerdem die Ausweisung eines Dorfgebietes i.S.d. § 5 BauNVO. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes werden durch textliche Festsetzung Gartenbaubetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) und Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) ausgeschlossen. Der Ausschluss der benannten Nutzungen erfolgt vor dem Hintergrund der unmittelbaren Ortsrandlage. Die beiden Nutzungen sind zumeist platzintensiv und bedingen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Dem soll an der Ortsrandlage und im unmittelbaren Wohnumfeld entgegengewirkt werden.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze eingegrenzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung wird daher die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet WA1 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest. Die Festsetzung liegt unterhalb des Orientierungswertes des § 17 BauNVO und bietet dennoch genügend Handlungsspielraum für eine zeitgemäße und dem Gebiet entsprechende Bebauung. Gleichzeitig wird hiermit der unmittelbaren Ortsrandlage Rechnung getragen. Die Festsetzung ist zudem eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Dorfgebiet MD2 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung entspricht dem vorgegebenen Orientierungswert des § 17 BauNVO und bietet somit ausreichend Flexibilität für die Dimensionierung künftiger Gebäude.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung im Allgemeinen Wohngebiet höchstens bis zu einer insgesamten **GRZ = 0,45** und im Dorfgebiet bis **GRZ = 0,6** überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt daher gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet ein Maß von **GFZ = 0,3** und für das Dorfgebiet ein Maß von **GFZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ergibt sich im Zusammenhang der festgesetzten Grundflächenzahl mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Für das Allgemeine Wohngebiet entspricht dies ebenfalls einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan „Lehmkaute“. Somit können die künftigen Gebäude so dimensioniert werden, dass sie sich in das bestehende Umfeld einfügen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der

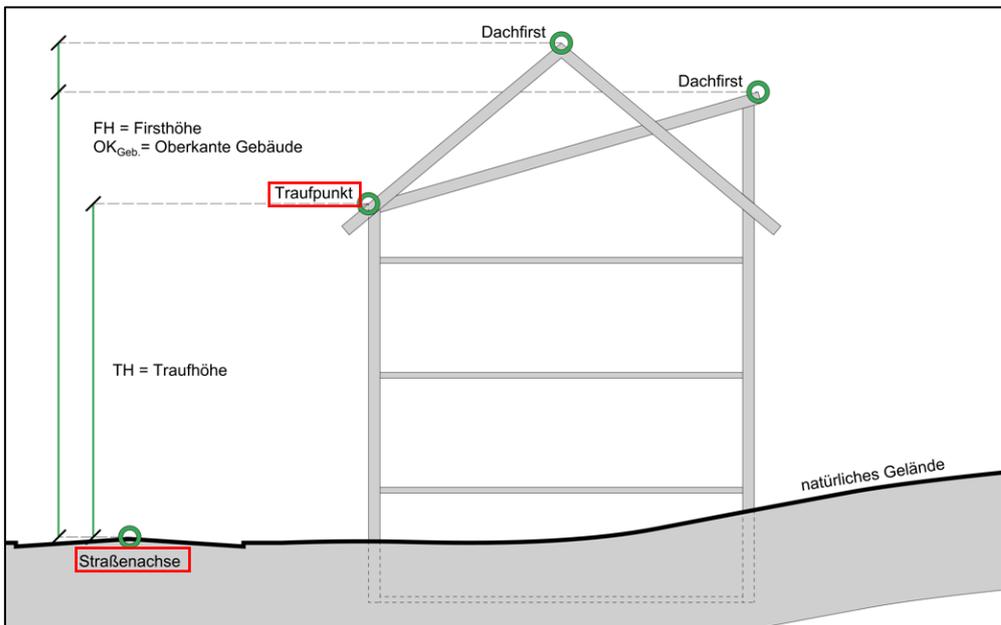
Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Um für die Lage eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) im Sinne der Anpassung an die umgebende Bebauung mit $Z = I$ für das Allgemeine Wohngebiet sowie das Dorfgebiet vorgegeben. Für das Allgemeine Wohngebiet entspricht dies ebenfalls einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan „Lehmkaute“. Insgesamt wird somit auch im Umfeld dessen eine hierauf und auf den Ortsrand abgestimmte Bauungsstruktur vorbereitet.

Festsetzung zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt es sich, ergänzend eine Höhenbegrenzung festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erzielen. Für die bauplanungsrechtliche Sicherung des vorliegenden Gebietes wird die derzeitige Gebäudehöhe aufgegriffen und daher für das Allgemeine Wohngebiet und das Dorfgebiet eine maximal zulässige Traufhöhe des Gebäudes ($TH_{max.}$) von jeweils **5,5 m** festgesetzt. Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut. Dies ist ebenfalls eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan „Lehmkaute“ und begrenzt die Höhenentwicklung am Ortsrand entsprechend der Bestandsbebauung. So kann das Vorhaben hinsichtlich der Lage in Salz verträglich dimensioniert werden.

Abb. 18: Schematische Darstellung der Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung



Quelle: Eigene Darstellung 2023, ohne Maßstab

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das vorliegende Vorhaben wird keine Bauweise festgesetzt. Diese ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch

Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Vorliegend dient die Begrenzung des Baufensters einer Orientierung der Hauptgebäude zur jeweiligen Erschließungsstraße hin, sodass zur offenen Landschaft hin die Grundstücksfreibereiche angeordnet werden. Dabei werden großzügige Baufenster festgelegt, um gleichzeitig einen gewissen Handlungsspielraum in der Stellung der Anlagen zu ermöglichen.

Gemäß der textlichen Festsetzung gilt, dass Zisternen, von denen das Grundstück lediglich unterbaut wird, sowie Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soweit sie die nach Landrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies ist ebenfalls eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan „Lehmkaute“. Es wird eine weitgehend freie Platzierung der baulichen Anlagen mit dem Hintergrund eines konstanten und städtebaulich verträglichen Ortsbildes im Bereich des Plangebiets ermöglicht.

4.4 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im nordöstlichen Plangebiet werden zwei Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Das Entwicklungsziel ist hierbei Extensivgrünland. Das Entwicklungsziel der östlichen Fläche ist eine Lockere Baumhecke. Die Bewirtschaftungsempfehlungen werden zum Entwurf ergänzt.

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert werden. Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Unter anderem sind gemäß textlicher Festsetzung Stellplätze, Stellplatzzufahrten, Gehwege auf den Baugrundstücken sowie Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster, zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Diese Festsetzung ist eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan „Lehmkaute“. Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (z. Bsp. Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung sind bei Neuanlage unzulässig. Durch die Ermöglichung der Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden. Zudem wird der Eingriff in den Wasser- und Bodenhaushalt reduziert. Bei Neuanlage bezieht sich dabei auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Außenwände von Garagen sowie sonstiger Nebenanlagen sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen einzugrünen, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird. Die Festsetzung fördert die Wohnumfeld- sowie die Aufenthaltsqualität für Bewohner im zukünftigen Plangebiet und ist ebenfalls eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

4.5 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 gilt, dass für die nördlichen Fassaden der Wohngebäude ein bewährtes Luftschalldämmmaß für die Wände von 48 dB und für Fenster von 28 dB, d.h. Fenster der Schallschutzklasse 3 vorzusehen sind. Hierbei handelt es sich um eine Übernahme aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Lehmkaute“ und begründet sich aus der anliegenden Nutzung der Fläche als Bolz- und Festplatz.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt je 4 m² jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch, je 20 m² einen standortgerechten einheimischen Laubbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Hierdurch wird zur Erhöhung des Grünvolumens im Plangebiet beigetragen und folglich durch optische Aufwertung die Wohnumfeldqualität gesteigert. Darüber hinaus wird hierdurch eine Ortsrandeingrünung herbeigeführt.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften aufgenommen.

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, der Gestaltung von Einfriedungen, sowie der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Dachgestaltung

Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 und das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. 2 gilt: Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 25° - 45°. Geringere Dachneigungen (mind. jedoch 10°) sind zulässig, sofern eine dauerhafte extensive Dachbegrünung vorgenommen wird. Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO.

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in roten und dunklen (braun, ziegelrot, anthrazit, schwarz, grau) Farbtönen sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind dabei ausdrücklich zulässig.

Somit kann die Dachgestaltung der umgebenden Bebauung harmonisch weitergeführt werden. Diese Festsetzungen sind zudem am Ursprungsbebauungsplan „Lehmkaute“ orientiert.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu

umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben. Diese Festsetzung ist ebenfalls am Ursprungsbebauungsplan „Lehmkaute“ orientiert und trägt zur optischen Aufwertung bei. Zudem wird hierdurch der Durchgrünungsanteil im Plangebiet gefördert.

Einfriedungen

Zur Vermeidung von übermäßigen Trennwirkungen wird zudem festgesetzt, dass Einfriedungen als Laubhecken oder offene Einfriedungen (bspw. naturbelassene Holzzäune) in Verbindung mit einer Laubstrauchhecke zulässig sind. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,0 m (gemessen ab Oberkante-Fahrbahnmitte) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,5 m zulässig. Mauersockel sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist bei Neuanlage einzuhalten. Diese Festsetzung ist ebenfalls eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Für sonstige Stützmauern auf den Grundstücken oder zu den Nachbargrundstücken gibt der Bebauungsplan keine selbstständige Festsetzung vor. Somit wird die Zulässigkeit im Rahmen des Bauantrages nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung (HBO), des Baugesetzbuches und landesrechtlicher Vorschriften bestimmt.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Um eine Mindestdurchgrünung des gesamten Plangebietes vorzunehmen, wird festgesetzt, dass 100 % der nicht von baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO) bei Neuanlage als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen sind. Des Weiteren sind 30 % dieser Flächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gilt ein Baum je 25 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche.

Bei Neuanlage bezieht sich dabei auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Die Artenliste im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen ist als eine Empfehlung heranzuziehen. Die Relevanz dieser Festsetzung bezieht zudem auf die Beachtung des ökologischen Aspektes des Klimaschutzes sowie einer Erhöhung der Freiflächenqualität des Umfeldes sowie der Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² bei Neuanlage ist unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden. Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und dem Ausschluss von Schotter- bzw. Steingärten soll ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sowie des Klima- und Bodenschutzes sichergestellt werden. Auch ökologische und artenschutzrechtliche Aspekte werden somit berücksichtigt. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der

Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Insofern ist das bestehende Bauplanungsrecht bei der weiteren Bewertung zu beachten.

Die konkrete Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie Zuordnung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht das Potenzial einer direkten Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG.

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen. Zudem wird derzeit ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser wird zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage als Anlage beiliegen.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich zwei bis drei Gebäude. Die abschließende Anzahl der Nutzungs- und Wohneinheiten wird nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen teilweise neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune von einer gesicherten Erschließung aus.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen System in den Erschließungsstraßen.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Baugrund

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).

14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfswise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

9. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die Ortslage ist durch Hofgebäude und Wohnbebauung geprägt. Durch die Ausweisung eines Dorfgebietes, angrenzend an die bestehende Ortslage, wird demnach von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten i.S.d.§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz ausgegangen. Das Allgemeine Wohngebiet wird zum bestehenden Wohngebiet hin orientiert, hierbei wird ebenfalls von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten i.S.d.§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz ausgegangen. Die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden übernommen und haben sich bewährt.

11. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

| | |
|--|----------------------------|
| Geltungsbereich | 6.427 m² |
| Fläche des Allgemeinen Wohngebietes | 1.807 m ² |
| Fläche des Dorfgebietes | 1.948 m ² |
| Straßenverkehrsflächen | 240 m ² |
| Landwirtschaftliche Wege | 451 m ² |
| Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 1.981 m ² |
| Davon Extensivgrünland | 1.652 m ² |
| Davon Lockere Baumreihe | 329 m ² |

14. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer Stand Mai 2023

Planstand: 09.05.2023

Projektnummer: 23-2827

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geograph, Stadtplaner (AKH/SRL)

S. Will/ M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de