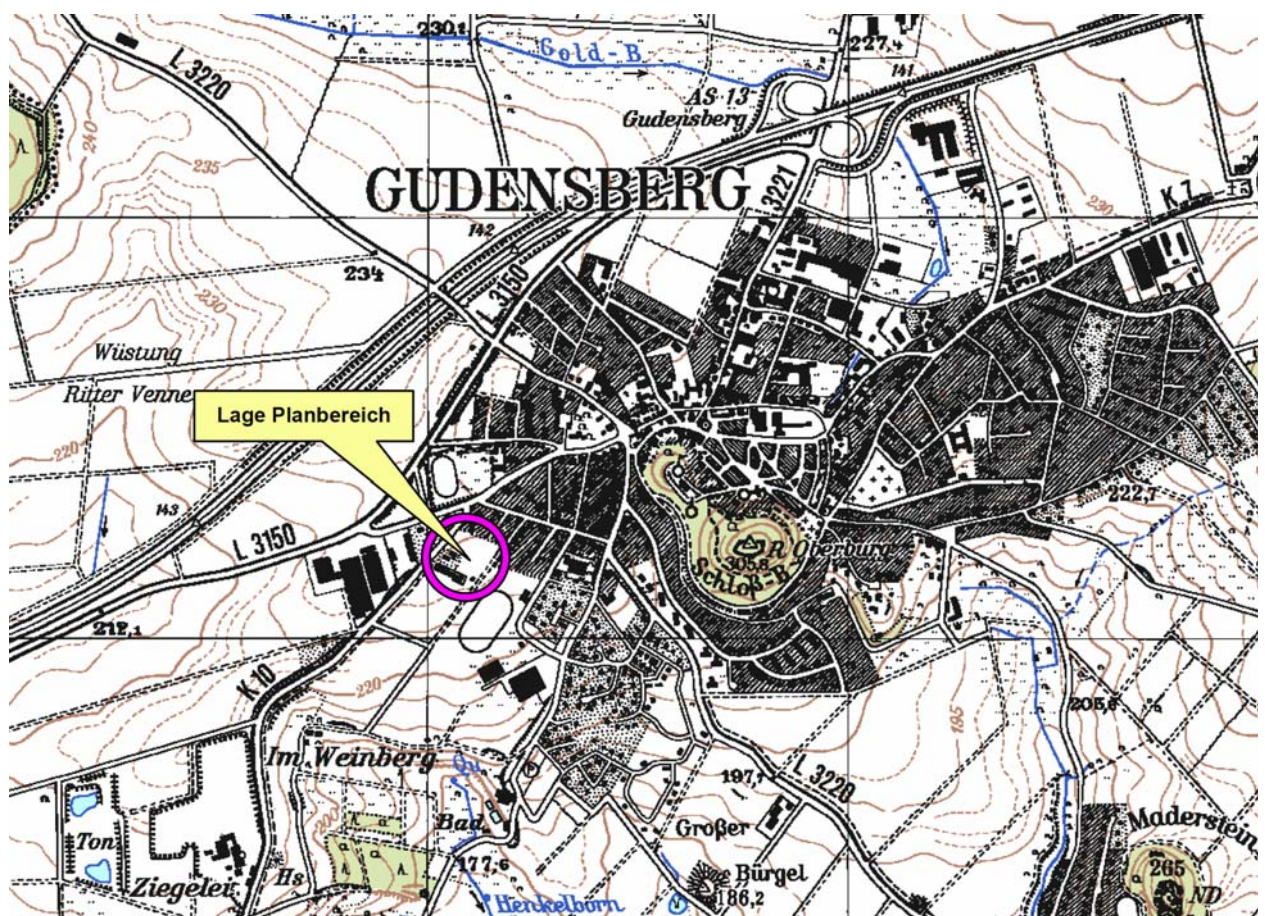


Stadt Gudensberg, Kernstadt

Begründung mit textlichen Festsetzungen
zur 1. Änderung und Erweiterung des

Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinter dem Hahn“



0310 - Stand: 18.09.2017

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung.....	4
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.2	Planverfahren.....	4
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Regionalplanung.....	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Bebauungspläne.....	6
2.4	Fachplanungen/ Untersuchungen.....	7
3.	Planungsziel und Konzept.....	7
3.1	Städtebauliche Entwicklung/ Entwicklungsziele.....	7
3.2	Nutzungskonzept.....	7
3.3	Schallimmissionen aus benachbarten Bereichen.....	8
3.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	9
3.5	Ver- und Entsorgung.....	9
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	10
4.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB.....	10
4.1.1	Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO.....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB.....	10
4.3	Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB.....	11
4.3.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO.....	11
4.3.2	Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO.....	11
4.3.3	Abweichende Tiefe der Abstandsflächen für Stellplätze gem. § 9 (1) 2a BauGB.....	11
4.3.4	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.....	11
4.4	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB.....	11
4.5	Natur und Landschaft.....	12
4.5.1	Grünordnerische Festsetzungen gem.§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 81 HBO.....	12
5.	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 81 Hessische Bauordnung.....	13
5.1	Anlagen zur solaren Energienutzung.....	13
5.2	Garagen/ Carports/ Stellplätze.....	13
5.3	Belange des Verkehrs.....	13
5.4	Oberflächenbefestigung.....	13
5.5	Schutz des Mutterbodens gem. § 81 (2) 4 HBO.....	13
6.	Hinweise.....	13
6.1	Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen.....	13
6.2	Sicherung von Bodendenkmälern.....	14
6.3	Verwertung von Bodenaushub.....	14
6.4	Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen.....	15

Umweltbezogene Informationen	16
1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum.....	16
2. Schutzgüter	17
3. Städtebauliche Kenndaten.....	22

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs sollen für eine Wohnbauentwicklung sowie für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, planungsrechtlich vorbereitet werden.

Der überwiegende Teil der Flächen liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinter dem Hahn“. Der Rest umfasst eine ehemalige Hofanlage sowie eine Freifläche, die derzeit dem Außenbereich zuzuordnen ist. Zur Realisierung einer Bebauung besteht die Notwendigkeit zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2.

1.2 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg hat in ihrer Sitzung am 29.06.2017 den Beschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinter dem Hahn“ gefasst. Die Stadt Gudensberg hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Für einen bislang nicht bebauten Teilbereich, der unmittelbar an die bebaute Ortslage grenzt, besteht bereits die Möglichkeit einer Bebauung. In unmittelbarer Nachbarschaft schließt eine Fläche an, die im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage steht.

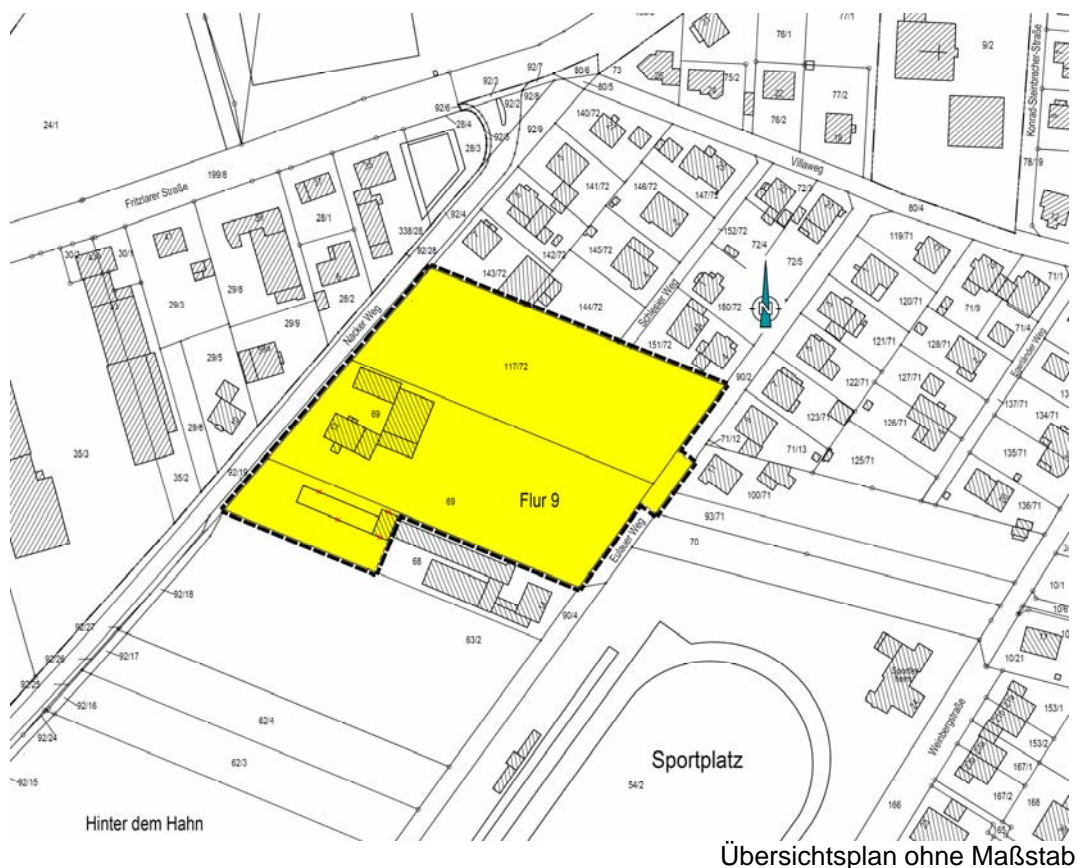
Zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche wendet die Stadt Gudensberg das Verfahren gem. § 13b BauGB an. Die Durchführung erfolgt im beschleunigten Verfahren, wobei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Entsprechend den Bestimmungen des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte die frühzeitige Unterrichtung und Einbeziehung der Beteiligten sowie Erörterung der Planung.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Gudensberg und umfasst die in der Flur 9 liegenden Flurstücke 68 (tlw.), 69, 117/72 und 90/2 (tlw.).



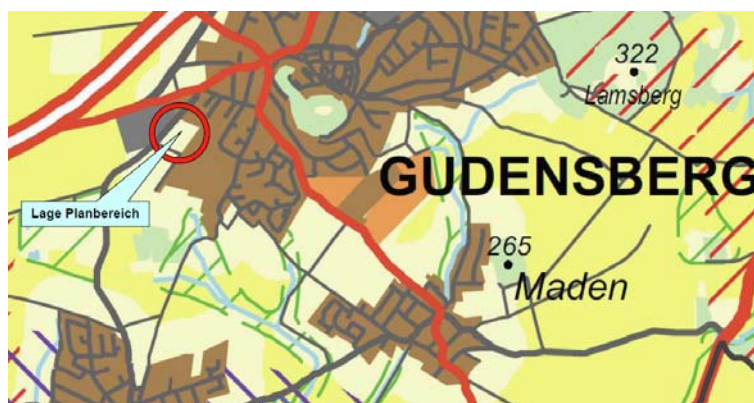
Die Fläche wird begrenzt, im Norden und Nordosten durch die vorhandene Bebauung, im Südosten durch eine Sportanlage, im Süden durch eine Gärtnerei/ Gartenbaubetrieb sowie Flächen der Landwirtschaft und im Westen durch die Kreisstraße 10 „Nacker Weg“.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Die bislang nicht bebaute Fläche des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinter dem Hahn“ liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen ist.

Der Bereich der Erweiterungsfläche geht zu Lasten eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft.

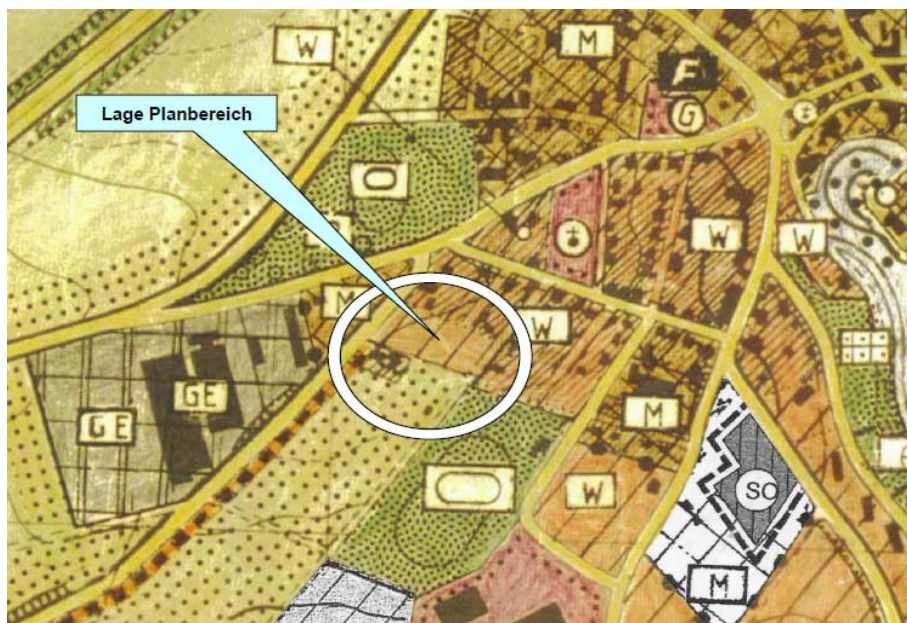


Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche und der Erweiterungsbereich als für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem

wirksamen Flächennutzungsplan

2.3 Bebauungspläne

Der Planbereich tangiert eine Teilfläche des seit dem 14.10.1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinter dem Hahn“.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2

2.4 Fachplanungen/ Untersuchungen

Fachplanungen und Untersuchungen liegen nicht vor.

3. Planungsziel und Konzept

3.1 Städtebauliche Entwicklung/ Entwicklungsziele

Die Entwicklungsfläche schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung und umfasst eine ehemalige Hofanlage. Bei dem angrenzenden Freiraum handelt es sich um eine hofnahe Anschlussfläche. Die Landwirtschaft wurde seit einiger Zeit eingestellt.

Die Entwicklungsfläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Dieser beabsichtigt die Erschließung der Flächen und den Verkauf von zukünftigen Bauplätzen. Aufgrund der hohen Nachfrage soll der überwiegende Teil mit zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Die zum Erlauer Weg gelegene Teilfläche steht für eine Einzelhausbebauung zur Verfügung.

Die zwischen der Hofanlage und der bestehenden Bebauung vorhandene Baulücke am Nacker Weg wird mit einem Verwaltungsgebäude für einen ambulanten Pflegedienst bebaut. Bauherr ist die Lazarus-Dienst gGmbH, Gudensberg.

Mit der Baulandausweisung wird der hohen örtlichen Nachfrage nach Wohnbauflächen entsprochen. Die geplanten Mehrfamilienhäuser beinhalten Eigentumswohnungen sowie ein Wohnraumangebot für Mieter. Das Angebot richtet sich an junge Familien sowie an Personen, die einen barrierefreien und altersgerechten Wohnraum suchen.

Die Lage der Fläche im zentralen Ortsteil Gudensberg sowie die Nähe zu zentralen Einrichtungen der Gemeinde, die Verfügbarkeit der Flächen, eine kostengünstige Erschließung und Anbindung an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sind wesentliche Gesichtspunkte, die für den Planbereich sprechen.

3.2 Nutzungskonzept

Gebietserschließung

Das Verwaltungsgebäude für einen ambulanten Pflegedienst wird unmittelbar an den Nacker Weg angebunden. Die Erschließung der Hofanlage bleibt unverändert. Eine Vernetzung mit der gebietsbezogenen Erschließung ist nicht vorgesehen.

Die Entwicklungsflächen (TG 3 – 5) werden im Westen an den „Nacker Weg“ und im Osten an den „Eulauer Weg“ angebunden. Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge können zukünftig das Gebiet problemlos befahren. Die Breite der inneren Erschließung beträgt ca. 7,0 m und beinhaltet einen 1,5 m breiten Gehweg.

Bebauung

Das **Teilgebiet 1** wird mit einem Verwaltungsgebäude für einen ambulanten Pflegedienst bebaut. Für das Bauvorhaben liegt inzwischen eine Baugenehmigung vor.

Das **Teilgebiet 2** umfasst eine bestehende Hofanlage.

Die **Teilgebiete 4 und 5** dienen der Wohnbauentwicklung. Nach dem jetzigen Stand der Planung können innerhalb der Flächen 8 Grundstücke für eine Einzelhausbebauung und ein größeres Grundstück für zwei Mehrfamilienhäuser zur Verfügung gestellt werden. Die Mehrfamilienhäuser

beinhalten nach dem derzeitigen Stand der Planung jeweils 6 bis 9 Wohneinheiten. Die Größe der Grundstücke liegt bei den Grundstücken für Einzelwohnhäuser zwischen ca. 422 m² und ca. 540 m² und bei dem Mehrfamilienhausgrundstück bei 2.234 m².

Im Bereich des **Teilgebietes 3** ist die Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes vorgesehen. Zu diesem Zweck wurde die westliche Gebäudesubstanz der ehemaligen Gärtnerei bereits abgerissen.

Entsprechend der örtlichen Situation sowie zur Wahrung der Gebietsstruktur wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer entsprechenden Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Damit wird eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert. Der über diese Festsetzungen definierte Grad der städtebaulichen Dichte entspricht der Lage des Plangebietes und orientiert sich an der Dichtestruktur vergleichbarer Wohngebiete. Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung wird die Höhenentwicklung auf ein bestimmtes Maß festgesetzt. Die Regelung dient einer gebietsverträglichen Entwicklung. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

Stellplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden gemäß rechtskräftiger „Stellplatzsatzung“ der Stadt Gudensberg auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet.



3.3 Schallimmissionen aus benachbarten Bereichen

Im südöstlichen Bereich liegt ein städtischer Sportplatz. Im Rahmen der Ausweisung und Realisierung des Baugebietes „Auf dem Weinberg“, das sich südlich der Sportplatzanlage erstreckt, wurde

im Jahr 2003 parallel zur Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung¹ durch die Stadt Gudensberg beauftragt. Es wurde u. a. die potenzielle Lärmquelle „Sportplatz“ untersucht. In der Schallimmissionsprognose waren die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für den Geräuschtyp Sport an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Zu dem Sportplatz wurden seinerzeit folgende Aussagen getroffen:

„Geräuschimmissionen des Sportplatzes

Die Berechnungen zeigen, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete während der Veranstaltungen auf dem Sportplatz außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten eingehalten bzw. unterschritten werden. Eine Ausnahme bildet das Bau-feld WA - 1. Hier wird der Richtwert von 55 dB(A) beim Punktspielbetrieb an Samstagen um bis zu 4 dB(A) überschritten. Immissionsbestimmend hierbei ist die Lautsprecheranlage des Sportplatzes.

Um die Geräuschemissionen der Lautsprecheranlage zu senken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Herunterregeln der Lautstärke während der Übertragungen, so das der abgestrahlte Schallleistungspegel der Gesamtanlage maximal 120 dB(A) beträgt. Dies kann auch durch Deinstallati-on von 2 der 5 vorhandenen Lautsprecher erreicht werden.
- oder Installieren einer neuen Lautsprecheranlage.“

Die Stadt Gudensberg hat die empfohlenen Maßnahmen seinerzeit berücksichtigt. Die Aktivitäten auf dem Sportplatz sind nach wie vor gleich hoch anzusetzen. Das im Jahr 2003 entwickelte Baugebiet „Auf dem Weinberg“ ist seit längerer Zeit vollständig bebaut. Beschwerden von den Bewohnern des Wohngebietes liegen der Stadtverwaltung nicht vor.

3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die in der Fritzlarer Straße gelegene Haltestelle „Sportplatz“ gegeben. Die Entfernung zum Planstandort beträgt ca. 250 m. Die regionale Buslinie 500 bedient den Streckenabschnitt „Kassel-Gudensberg-Fritzlar-Bad Wildungen“.

3.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch eine Netzerweiterung der städtischen Anlagen sichergestellt.

Der Standort kann mit **Erdgas** versorgt werden. Zu diesem Zweck ist das vorhandene Leitungsnetz der EnergieNetz Mitte GmbH zu erweitern.

Die **elektrische Versorgung** der Planbereichsfläche wird ebenfalls durch Ausbau des vorhandenen Anlagennetzes der EnergieNetz Mitte GmbH sichergestellt.

Entsorgung

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser wird im Mischsystem in das vorhandene, gemeindeeigene Kanalnetz in die zentrale Kläranlage abgeleitet. Die Anlage kann die zusätzlichen Abwassermengen ohne Probleme aufnehmen. Der Anschluss erfolgt an die im Eulauer Weg bestehenden Abwasserleitung.

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 61 „Auf dem Weinberg“ der Stadt Gudensberg (Stand 10.03.2003). Verfasser: TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co.KG, 18107 Rostock

Hydraulisch kann der Schmutzwasseranteil bei der Abflussermittlung des geplanten Baugebietes vernachlässigt werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das Satzungsgebiet umfasst vier Teilgebiete (TG), die wie folgt festgesetzt werden:

TG 1 - 3 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

TG 4 - 5 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

4.1.1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Mit Ausnahme der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) werden **innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes** die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Anlagen werden ebenfalls ausgeschlossen. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden.

Mischgebiet

Innerhalb des Mischgebietes werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO sowie die gem. § 6 Abs. 3 zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossflächen sind die geplanten Grundstücksgrößen von Bedeutung. Diese Regelung trägt zu einer gebietsverträglicheren Entwicklung bei, ohne dabei verdichtete Bauformen auszuschließen. Zur Entwicklung von qualitativen und städtebaulich erforderlichen Freiräumen soll jedoch ein angemessener Freiraumanteil verbleiben und unvertretbare Bodenversiegelungen vermieden werden. Es werden folgende Werte festgesetzt:

	TG 1 + 3	TG 2, 4 - 5
▪ Zulässige Grundflächenzahl:	0,50	0,40
▪ Zulässige Geschossflächenzahl:	0,60	0,80

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden.

Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter gem. § 16 (2) 4 BauNVO

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen die maximal zulässige Höhe der Hauptgebäude in Meter festgesetzt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen steht in Abhängigkeit von der Dachneigung.

Zulässige Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe:

Teilgebiet (TG)	TG 1 + 3	TG 2	TG 4 + 5
Dachneigung <= 5°:	7,50	7,50	10,50
Dachneigung 5 bis <= 25°:	8,50	8,50	11,50
Dachneigung > 25°:	9,50	12,50	12,50

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Firsthöhe für bauliche Anlagen nicht überschreiten.

Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird von der an der in der Mitte des Gebäudes gelegenen, natürlichen Geländehöhe gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.

4.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

4.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Zur bedarfsgerechten Entwicklung wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

4.3.2 Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4.3.3 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen für Stellplätze gem. § 9 (1) 2a BauGB

Zur Realisierung von Stellplätzen im Grenzbereich wird im Bebauungsplan gem. § 9 Absatz 1 Nr. 2a eine Festsetzung aufgenommen, die eine abweichende Ausführung ermöglicht. Demnach wird gemäß § 9 (1) 2a BauGB für Stellplätze eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Stellplätze uneingeschränkt zugelassen. § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) ist in diesem Fall nicht anzuwenden.

Zur Abschirmung von Parkplatzflächen im Grenzbereich ist jedoch ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Fläche ist als Grünfläche auszubilden und mit einer max. 1,1 m hohen Einfriedungshecke zu bepflanzen.

4.3.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen zusammen eine Größe von max. 15 m² nicht überschreiten.

4.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Die geplante innere Straßenerschließung dient ausschließlich dem Anliegerverkehr. Die geplanten Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

4.5 Natur und Landschaft

Für Grundstücksbereiche werden Festsetzungen getroffen, die zu einer geordneten Entwicklung im Plangebiet beitragen. Die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten dient der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zum Schutz von Natur und Landschaft. Zur Einbindung baulicher Hochbauanlagen sowie Erschließungsflächen, zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Verbesserung kleinklimatischer Bedingungen sowie zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft besteht die Notwendigkeit zur Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen.

In der Gehölzliste (siehe Empfehlungen/ Hinweise „Ziffer 6.1“) werden heimische, standortgerechte Laubholzarten aufgelistet, da sie am besten an die spezifischen Standortbedingungen angepasst sind. Die Pflanzen sind auch Bestandteil umfassender Nahrungsketten für die heimische Fauna. Langfristig übernehmen solche Strukturen vielfältige Biotop- und Artenschutzfunktionen.

4.5.1 Grünordnerische Festsetzungen gem.§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 81 HBO

Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck

Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Grünflächen anzulegen und entsprechend der n. g. Regelung zu bepflanzen sind. Der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand im Bereich des TG 2 wurde dargestellt.

Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht überbaubaren Flächenanteil sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m² dieses 15%-igen Grundstücksanteils ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Wird der v. g. Anteil nicht erreicht, ist jedoch mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Pflanzliste Ziffer 6.1).

Stellplätze - Baumpflanzungen

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (2. Ordnung) zu überstellen. Die Verwendung kleinkroniger Sorten ist unzulässig. Bäume sind in ihrer natürlichen Kronenentwicklung zu belassen und dürfen nicht durch unsachgemäße Kronenpflegeschnitte begrenzt werden. Verstümmelte Bestandsbäume sind zu ersetzen.

Je 5 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Fläche von mindestens 2 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Baumscheiben sind als Vegetationsflächen anzulegen und dürfen nicht mit Stein-/ Kiessubstraten abgedeckt werden.

Für Anlagen mit mehr als 5 Stellplätzen wird abweichend festgesetzt, dass die erforderlichen Baumpflanzungen innerhalb der unmittelbar angrenzenden Randzonen, die einer Stellplatzanlage zugeordnet sind, realisiert werden können. Die Regelung gilt nicht für die Gliederung der inneren Stellplatzflächen, die allseitig durch Betriebsflächen erschlossen werden.

Durchführung

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

5. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 81 Hessische Bauordnung

5.1 Anlagen zur solaren Energienutzung

Anlagen zur solaren Energienutzung sind grundsätzlich zulässig.

5.2 Garagen/ Carports/ Stellplätze

Stellplatzsatzung

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gemäß rechtskräftiger „Satzung über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Gudensberg“ anzuordnen.

Garagen müssen eine Vorstellfläche von mind. 5,0 m und **Carports** von mind. 1,5 m haben.

Werden Garagen oder Carports parallel zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie errichtet, so ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauwerk ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist als Grünfläche anzulegen und flächendeckend zu bepflanzen.

5.3 Belange des Verkehrs

Sichtfeldbereiche

Im Anschlussbereich der neuen Erschließungsstraße in die K 10 sind die gem. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt-2006, Fassung 2008) für die Anfahrtsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche in Höhen über 0,75 m über Fahrbahnniveau der Kreisstraße von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen freizuhalten. Innerhalb des Sichtfeldes ist die Anlage von Parkflächen unzulässig.

5.4 Oberflächenbefestigung

Private Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen wie z. B. „Ökopflaster“). Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen.

5.5 Schutz des Mutterbodens gem. § 81 (2) 4 HBO

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken zu verwenden.

6. Hinweise

6.1 Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nach-

barrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Einzelbäume, großkronig

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Stieleiche)

Bäume, (Säulenform)

- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche)
- Acer rubrum (Rot-Ahorn)
- Fagus sylvatica (Säulen-Buche)
- Quercus robur (Säulen-Eiche)

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

- Acer campestre (Feldahorn)
- Crataegus laevigata Paul's Scarlett (Rotdorn)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Corylus colurna* (Baumhasel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Crataegus coccinea (Scharlachdorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Pyrus communis (Holzbirne)

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stck./qm

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- Buddleja davidii* (Schmetterlingsflieder)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Salix caprea (Salweide)
- Sorbus torminalis (Eisbeere)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn)
- Ligustrum vulgare* (Liguster)
- Pyrus communis (Wildbirne)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Taxus baccata (Eibe)

Schling- und Rankpflanzen

- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
- Hedera helix (Efeu)
- Lonicera caprifolium (Jelängerjelier)
- Wisteria sinensis (Blauregen)
- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben)
- Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein)

6.2 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

6.3 Verwertung von Bodenaushub

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAItBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises durchzuführen.

6.4 Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen

Die Satzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinter dem Hahn“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Teile des Geltungsbereichs des seit dem 14.10.1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinter dem Hahn“, die von der 1. Änderungsplanung nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

Umweltbezogene Informationen

Die Stadt wendet das Verfahren gem. § 13b BauGB an. Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

In dem beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Mit dem § 13b BauGB wird der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgesetzt.

1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum

Die Planbereichsfläche grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage. Diese hat sich in der Vergangenheit bereits weiter nach Westen und Süden entwickelt.

Bei der beanspruchten Fläche handelt es sich um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Südwesten existiert eine ehemalige Hofanlage der Landwirtschaft. Das Wohnhaus ist derzeit vermietet. Die Wirtschaftsgebäude dienen tlw. als Unterstand für Fahrzeuge und Geräte, wobei der überwiegende Teil leer steht.

Im Bereich der Hofanlage befinden sich innerhalb der Gartenfläche einige Strauchbestände. Im nordöstlichen Randbereich der Hofanlage steht ein großkroniger Laubbaum. Der hofnahe Freiraum wird tlw. als Garten- und Freizeitfläche genutzt. Die rückwärtigen Bereiche der Wirtschaftsgebäude dienen tlw. als Betriebs- und Abstellfläche.

Die der Hofanlage zugeordneten Flächen werden derzeit von der Landwirtschaft als Wiesenfläche genutzt. Diese wird mehrmals im Jahr gemäht. Zeitweise findet eine Beweidung durch Pferde statt.

Innerhalb der Fläche sind keine Baum- und Gehölzbestände zu verzeichnen. Wegeraine sind nicht vorhanden. Das Grundstück ist mit einem Drahtzaun eingefriedet.

Bei der Teilgebietsfläche 3 handelt es sich um eine ehemalige Freilandfläche, die der inzwischen aufgegebenen Gärtnerei zuzuordnen ist. Innerhalb der beanspruchten Fläche sind keine Baum- und/oder Gehölzbestände zu verzeichnen.

Derzeitige Flächennutzungen im Bereich der beanspruchten Fläche, ca:

▪ Gebäudeflächen (Hofanlage)	5,25%
▪ Erschließungs- und Betriebsflächen (Hofanlage)	2,63%
▪ Garten- und Freizeitflächen im Bereich der Hofanlage	9,63%
▪ Fläche der Landwirtschaft (Wiese)	70,23%
▪ Ehemalige Fläche der Gärtnerei	10,88%
▪ Straßenverkehrsflächen	1,38%

Umfeld Planbereich

Die Baugebietsausweisung erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage, die in diesem Abschnitt durch Wohn- und Mischgebiete gekennzeichnet wird. Südlich grenzt eine ehemalige Gärtnerei an. Im weiteren Umfeld existieren im Westen zwei Gewerbebetriebe (Raiffeisen-Warenzentrale/ Dupon (ehemals Big Drum). Im Südosten liegt der städtische Sportplatz.

Das Umfeld wird in der Regel durch eine offene Bauweise geprägt. Die Bebauung ist ein- bis dreigeschossig.



2. Schutzgüter

2.1. Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

Der Entwicklungsbereich wird durch Ergänzung des örtlichen Straßennetzes erschlossen. Zu diesem Zweck wird die Anliegerstraße Schlesier Weg mit dem Eulauer Weg verbunden.

Der zukünftige Anliegerverkehr hat auf angrenzende Wohnbereiche keine nachhaltigen Auswirkungen. Unter Berücksichtigung des allgemeinen Verkehrsaufkommens, das sich aus dem quartiersbezogenen Anliegerverkehr ergibt, ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der Neubaufäche keine nachhaltigen Belastungen verursacht.

Sportplatzlärm

Im südöstlichen Bereich liegt ein städtischer Sportplatz. Im Rahmen der Ausweisung und Realisierung des Baugebietes „Auf dem Weinberg“, das sich südlich der Sportplatzanlage erstreckt,

wurde im Jahr 2003 parallel zur Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung durch die Stadt Gudensberg beauftragt. Es wurde u. a. die potenzielle Lärmquelle „Sportplatz“ untersucht.

Die Berechnungen haben seinerzeit gezeigt, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete während der Veranstaltungen auf dem Sportplatz außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Stadt Gudensberg hat die empfohlenen Maßnahmen zu Lautsprecheranlagen berücksichtigt.

Die Aktivitäten auf dem Sportplatz sind nach wie vor gleich hoch anzusetzen. Das im Jahr 2003 entwickelte Baugebiet „Auf dem Weinberg“ ist seit längerer Zeit vollständig bebaut. Beschwerden von den Bewohnern des Wohngebietes liegen der Stadtverwaltung nicht vor.

Der Abstand der geplanten Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinter dem Hahn“ zum Sportplatz ist größer als der Abstand der nächstgelegenen Wohnbebauung im Bereich des Baugebietes „Am Weinberg“ zum Sportplatz.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass von dem Sportplatzbetrieb keine nachhaltigen Belastungen ausgehen.

Umweltverschmutzung

Durch Gebietserschließung und Errichtung von Gebäuden können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

Zukünftige Umweltbelastungen ergeben sich in geringem Umfang aus dem Anliegerverkehr. Es entstehen Lärm- und Abgasemissionen, wobei nachhaltige Belastungen ausgeschlossen werden.

2.2. Schutzgut Boden/ Grundwasser

Boden

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht.

Ein Teil der Flächen ist bereits durch Bebauung und Erschließung versiegelt.

In Folge der Planumsetzung und Nutzung der einzelnen Bereiche werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden stoffliche Bodenbelastungen während der Erschließungsphase und der privaten Bautätigkeiten.

Erkenntnisse über Bereiche mit Altablagerungen liegen nicht vor.

Grundwasser

Im Plangebiet besteht aufgrund vorhandener Gesteinsformationen eine geringe bis mittlere Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Mit einem Anschnitt des Grundwasserspiegels während der Baumaßnahmen ist nicht zu rechnen. Oberflächennahe oder grundwasserführende Schichten sind nicht bekannt. Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit sowie Gebiete geringen Grundwasserabstandes werden durch die Planung nicht berührt.

Der überwiegende Teil des anfallenden Niederschlagswassers gelangt derzeit ungehindert in den Boden.

Die durch Hoch- und Tiefbaumaßnahmen versiegelten Flächen verhindern den oberflächennahen Zufluss. Entsprechend vermindert sich die Grundwasseranreicherung im Bereich dieser Flächen. Da der überwiegende Teil der Entwicklungsfläche als unbefestigte Freiflächen erhalten bleibt, gelangt Oberflächenwasser nach wie vor in den Untergrund. Ablaufendes Wasser wird weiterhin dem Naturkreislauf durch Versickerung und Verdunstung zugeführt. In Folge von Bebauung und Erschließung sind keine nachhaltigen Veränderungen zu erwarten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels sowie eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung werden ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der Kläranlage zugeführt.

Nachhaltige, schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser werden ausgeschlossen.

2.3. Schutzgut Klima

Der Planbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar. Der Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene Bebauung bereits tangiert.

Die Planbereichsfläche umfasst eine Wiesenfläche, von der eine bodennahe Kaltluftentwicklung ausgeht. Diese trägt zur Durchlüftung des Raumes bei. Die geplante Bebauung beeinflusst die örtliche Kaltluftentwicklung.

Infolge der geplanten Bebauung und des begrenzten Entwicklungsumfangs sind die Auswirkungen im kleinklimatischen Bereich von geringer Bedeutung. Nachhaltigen Störungen werden ausgeschlossen.

Zukünftige unbebaute Grün- und Gartenlandflächen mit Gehölzflächen sowie wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen sowie der Erhalt von Baumbeständen tragen zur Minimierung des Eingriffs bei und beeinflussen das örtliche Kleinklima positiv. Die damit verbundenen Ausgleichsfunktionen bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren (Temperatenausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung).

Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

2.4. Schutzgut Vegetation und Fauna

Vegetation

Die unbefestigten Flächen des Planbereichs werden als Garten-, Rasen- und Wiesenflächen genutzt. Der überwiegende Teil wird von der Landwirtschaft genutzt. Durch die starke anthropoge Veränderung, intensiven Nutzung sowie der Lage innerhalb bestehender Bebauung sind die Voraussetzungen zur Entwicklung einer potentiellen natürlichen Vegetation nicht gegeben.

Die intensiv genutzten Garten- und Rasenflächen im Bereich der Hofanlage sowie die mehrmals im Jahr gemähte Wiesenfläche sind artenarm. Aufgrund einer intensiven Flächennutzung und bestehenden Standortbedingungen sind Wildkrautfluren allenfalls fragmentarisch anzutreffen. Die Artenvielfalt sowie ökologische Bedeutung sind gering.

In den Freiflächen, die der Hofanlage zuzuordnen sind, stehen einzelne Laubgehölze sowie ein markanter Laubbaum. Der Laubbaum ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten.

Innerhalb der Entwicklungsfläche haben sich keine besonderen Pflanzenstrukturen entwickelt.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Begehungen konnte im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Nutzung, des vorherrschenden Pflanzenbestandes sowie der Standortfaktoren bestehen keine entsprechenden Besiedlungsflächen.

Fauna

Die Fläche wird im Norden und Süden durch die vorhandene Bebauung sowie im Osten und Westen durch Erschließungsstraßen begrenzt. Die hofnahe Anschlussfläche (Wiesenfläche) ist allseitig durch eine Zaunanlage eingefriedet.

Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet bestehen keine Vernetzungen zum Außenbereich oder zu zusammenhängenden Biotopflächen, so dass keine entsprechenden Wechselbeziehungen für bodengebundene Tierarten vorhanden sind.

Die Planbereichsfläche umfasst einen intensiv genutzten Freiraum. Nutzung und Bewirtschaftung haben zu einer starken Verdrängung von Pflanzen und Tieren geführt. Die beanspruchte Fläche ist entsprechend vorbelastet und artenarm. Sie bildet einen Teilraum einer stadtnahen Kulturlandschaft.

Für das Gebiet liegen keine faunistischen Daten vor. Aus den vorgefundenen Biototypen sowie der bisherigen Nutzung wurden Rückschlüsse und eine Einschätzung des faunistischen Potentials vorgenommen.

Durch intensive Flächennutzung haben sich keine besonderen Gesellschaften (Blütenpflanzen) entwickelt. Aufgrund der angetroffenen Situation lässt sich schließen, dass eine artenreiche Insektenfauna nicht besteht. Im Plangebiet existieren keine Ruderalflächen, die in besonderer Weise z. B. Tagfaltern, Schwebfliegen, Bienen, Hummeln, Wanzen, Bockkäfern und samenfressenden Vögeln als Nahrungsstätten dienen.

Artenreiche Grünstrukturen, die eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung bilden, bestehen nicht. Der vorhandene Freiraum weist einen sehr stark anthropogen überprägten Charakter von geringer bis mittlerer Wertigkeit auf.

Abgeleitet aus den vorhandenen Biototypen, den Lebensraumsprüchen der für das Gebiet relevanten Artengruppen, der isolierten Lage sowie der ausgeübten Nutzung ist davon auszugehen, dass innerhalb der Planbereichsfläche die Lebensraumeignung für die Fauna eher gering ist.

Die Planbereichsfläche liegt in einem Abschnitt, der durch verschiedene Lebensräume geprägt wird. Diese bieten heimischen Vogelarten einen entsprechenden Lebensraum. Innerhalb der Planbereichsfläche bestehen keine Brutstätten von Greifvogelarten wie Mäusebussard oder Turmfalke.

Nach dem heutigen Kenntnisstand ist im Plangebiet nicht mit einer verringerten Individuendichte der Fauna zu rechnen. Die meisten auf diesen Standorten vorkommenden Arten sind anpassungsfähige Ubiquisten, die Standortveränderungen tolerieren oder mit Abwanderung auf andere

Standorte kompensieren, so dass nicht mit erheblichen Veränderungen in der Artenzusammensetzung im Planungsbereich und der näheren Umgebung zu rechnen ist.

Die an den Planbereich angrenzenden Freiräume mit ihren unterschiedlichen Lebensraumtypen bieten der heimischen Vogelwelt einen Nahrungserwerb und ermöglichen Neststandorte.

Aufgrund intensiver Nutzung sowie Lage zur Bebauung und Erschließungsanlagen sind die Ansiedlungschancen im Planbereich deutlich eingeschränkt.

Mit der Realisierung der Planung verlieren vorhandenen Biotopstrukturen ihre Funktion. In Anlehnung an den Bewertungsrahmen der hessischen Kompensationsverordnung geht ein Lebensraum der unteren Wertestufe verloren.

Infolge einer weiteren Bebauung und Erschließung wird sich die Ausgangssituation nicht wesentlich verändern. Der verhältnismäßig hohe Anteil privater Freiräume, die in der Regel als Garten- und Grünanlagen ausgebildet werden bilden Ersatzräume für die Tierwelt.

Ausgehend von den angetroffenen Verhältnissen und der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie auf Grund allgemeiner Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planbereich keine wild lebenden Tiere anzutreffen sind.

Mit der Flächenumwandlung ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Tierwelt. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Avifauna wesentlich beeinträchtigt wird. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowie schwerwiegende oder dauerhafte Funktionsstörungen des betroffenen Ökosystems sind nicht erkennbar. Austausch- und Vernetzungsbeziehungen der Avifauna werden sich durch die Überplanung der bestehenden Bebauung nicht nachhaltig verändern.

Verstöße gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind nicht erkennbar;

- vom Aussterben bedrohte Vogelarten
- gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten
- Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer beschränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten
- andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen,

wurden nicht registriert.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde das zu erwartende Artenspektrum auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, das nach § 44 BNatSchG zu beachten wäre, erscheint für diese Fläche ausgeschlossen.

Zur Minimierung von Eingriffen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen zur Gestaltung nicht überbaubarer Flächen getroffen. Die Festsetzungen tragen zur Verbesserung der ökologischen Funktion bei. Im Rahmen der Freianlagengestaltung sollte der Anteil extensiv gepflegter Grün- und Gehölzflächen möglichst hoch ausfallen, da ein geringer Pflegeaufwand die Artenvielfalt fördert. Der Anteil standortfremder Baumarten und Gehölze ist gering zu halten, da diese nur eine geringe Lebensraumeignung für heimische Pflanzen- und Tierarten aufweisen.

3. Städtebauliche Kenndaten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 11.420 m². Derzeitige Flächenzusammensetzung, ca.:

	Planbereichsgröße	11.420 m ²	100%
	Flächenanteil in %		
1 Gebäudeflächen (Hofanlage)	600 m ²		5,25 %
2 Betriebsflächen, befestigt (Hofanlage)	300 m ²		2,63 %
3 Freiflächen im Bereich der Hofanlage	1.100 m ²		9,63 %
4 Wiesenfläche	8.020 m ²		70,23 %
5 Ehemalige Fläche der Gärtnerei	1.242 m ²		10,88 %
6 Straßenverkehrsfläche	158 m ²		1,38 %
Gesamt	11.420 m ²		100,00 %

Aufgrund der Festsetzungen ist zukünftig folgende Flächenaufteilung möglich.

	Planbereichsgröße	11.420 m ²	100%
	Flächenanteil in %		
1 Straßenverkehrsfläche	1.381 m ²		12,09 %
2 Wohnbaufläche, überbaubar gem. GRZ	3.603 m ²		31,55 %
3 Wohnbaufläche - Grünflächen	2.404 m ²		21,05 %
4 Mischbaufläche, überbaubar gem. GRZ	2.419 m ²		21,18 %
5 Mischbaufläche - Grünflächen	1.614 m ²		14,13 %
Gesamt	11.420 m ²		100,00 %

Aufgestellt am 18.09.2017 durch:



B Ü R O F Ü R S T A D T B A U W E S E N
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de