

Amtliche Bekanntmachungen

Bauleitplanung der Gemeinde Neuental

- 15. Änderung des Flächennutzungsplanes
 - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Vogelfang“, Gemarkung Waltersbrück
-

Aufstellungsbeschluss

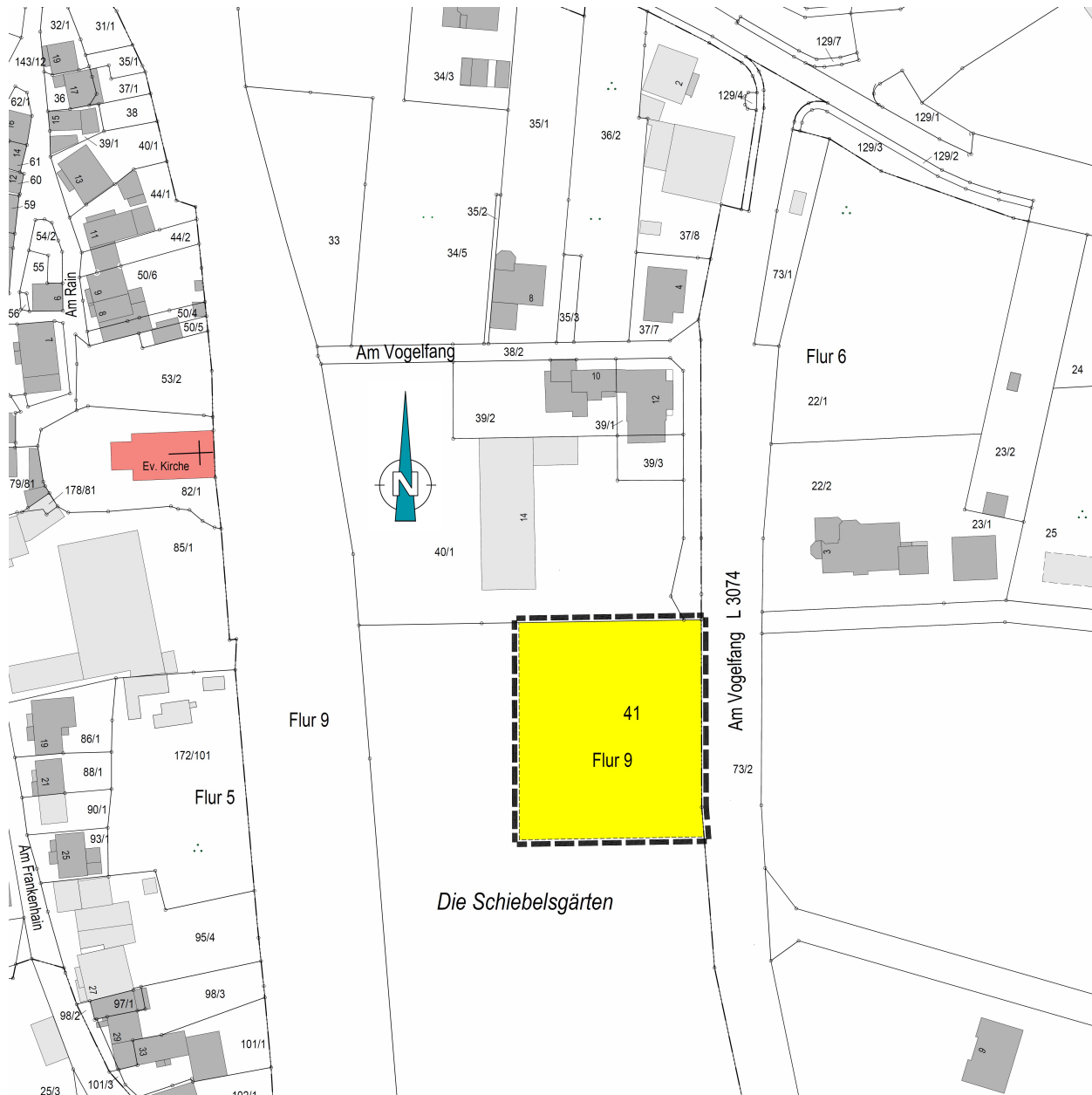
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuental hat am 02.09.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Vogelfang“ sowie den Beschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Nach § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch wird der Aufstellungsbeschluss für die v. g. Planungen hiermit bekannt gemacht.

Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 6 Abs. 1 der Hauptsatzung der Gemeinde Neuental werden die o. g. Planungen öffentlich ausgelegt.

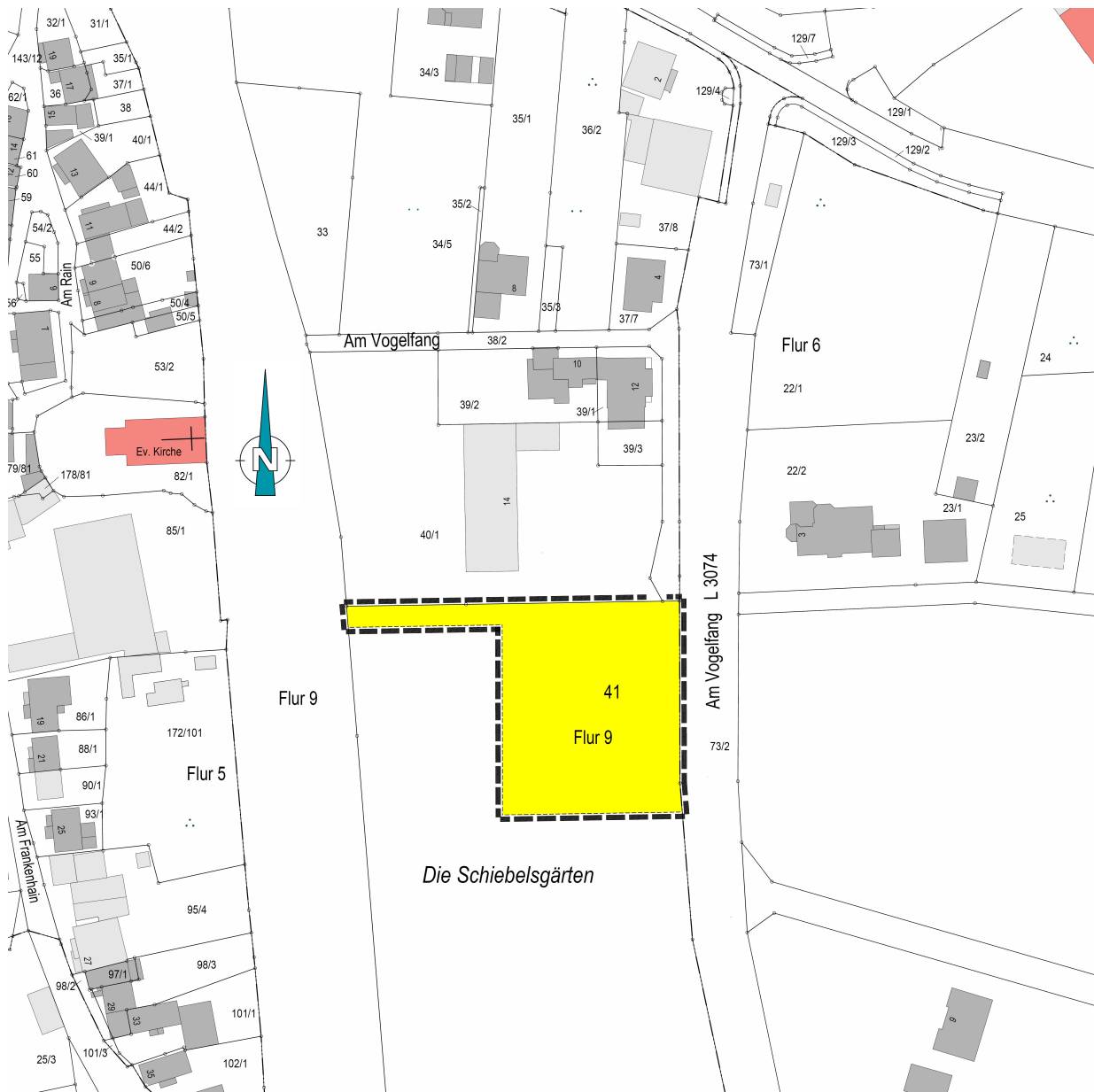
Räumlicher Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Verfahrensgebiet befindet sich in Neuental und umfasst eine Teilfläche des in der Gemarkung Waltersbrück in der Flur 9 liegenden Flurstücks 41. Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch die vorhandene Bebauung, im Osten durch die Gemeindestraße *Am Vogelfang*, im Süden und im Westen durch Flächen der Landwirtschaft.



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Vogelfang“

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Neuental und umfasst eine Teilfläche des in der Gemarkung Waltersbrück in der Flur 9 liegenden Flurstücks 41. Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch die vorhandene Bebauung, im Osten durch die Gemeindestraße *Am Vogelfang*, im Süden durch Flächen der Landwirtschaft und im Westen durch die Bahnanlagen der Main-Weser-Bahn DB Netz AG.



Ziel und Zweck der Planung

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs sollen für eine Wohnbauentwicklung vorbereitet werden. Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung einer Wohnbaufläche zu schaffen. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Nach § 3 Abs. 1 BauGB werden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt. Die frühzeitige Beteiligung erfolgt im Internet. Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Vorentwurf gegeben.

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen werden während des Auslegungszeitraumes vom

28.08.2026 bis einschl. 28.09.2026

auf der Internetseite der Gemeinde Neuental (www.neuental.de) unter „Digitales Rathaus - Amtliche Be-

kanntmachungen“ eingestellt.

Als zusätzliches Informationsangebot liegen der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes auch während der allgemeinen Öffnungszeiten Montag bis Mittwoch und Freitag 8.00 – 12.00 Uhr sowie Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr in der Gemeindeverwaltung 34599 Neuental, Hauptstraße 8 (Bauverwaltung) zu Jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während der öffentlichen Auslegung können Stellungnahmen unter Angabe der Anschrift schriftlich oder zur Niederschrift beim Gemeindevorstand der Gemeinde Neuental (Gemeindeverwaltung), 34599 Neuental, Hauptstraße 8 (Bauamt), während der Dienstzeiten abgegeben werden. Alternativ können Stellungnahmen auch elektronisch an die E-Mail Adressen bauamt@neuental.de oder info@meissner-sbw.de gerichtet werden. Durch die Abgabe ihrer Stellungnahmen stimmen die Einwender/-innen der Speicherung Ihrer personenbezogenen Daten zu.

Es wird darauf hingewiesen,

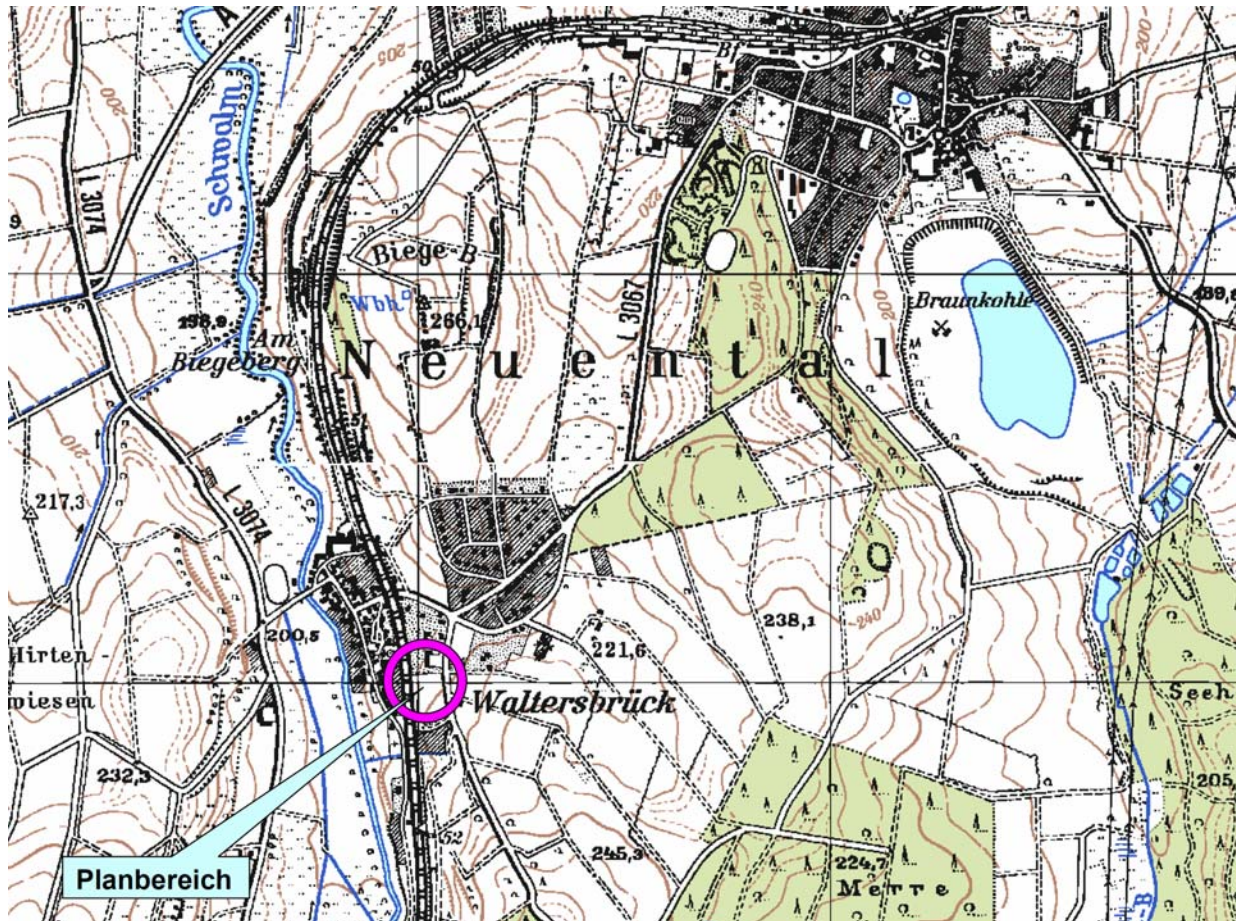
- dass in der Regel alle eingegangenen Stellungnahmen in der öffentlichen Sitzung der Gremien beraten und entschieden werden,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanung unberücksichtigt bleiben können,
- dass gem. § 4b BauGB die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gem. §§ 2a bis 4a BauGB dem Büro für Stadtbauwesen Meißner, Hühnefelder Straße 20, 34295 Edermünde übertragen worden sind.

Neuental, den 28.08.2026
Der Gemeindevorstand

Gemeinde Neuental
gez. Sandra Bischoff (Bürgermeisterin)

Gemeinde Neuental, Gemarkung Waltersbrück

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Am Vogelfang“



0480 Stand: 26.07.2026

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edemünde
Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung	4
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Planverfahren	5
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
2.1	Regionalplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Bebauungspläne	6
2.4	Fachplanungen/ Untersuchungen	6
3.	Planungsziel und Konzept	7
3.1	Städtebauliche Entwicklung, Entwicklungsziele	7
3.2	Nutzungskonzept	7
4.	Ver- und Entsorgung	8
	Textliche Festsetzungen	10
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	10
5.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	10
5.3	Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksfläche	11
5.3.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO	11
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO	11
5.4	Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 Absatz 1 Nummer 23b BauGB	11
5.5	Natur und Landschaft	11
	Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO	11
a)	Nicht überbaubare Flächen / Nutzungszweck	11
b)	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem.§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB	12
c)	Dachbegrünungen	12
d)	Durchführung	13
6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Hessische Bauordnung	13
6.1	Gebäudegestaltung	13
6.2	Außenbeleuchtung	13
6.3	Belange des Verkehrs	13
6.4	Rückhaltung / Nutzung von Niederschlagswasser	14
6.5	Oberflächenbefestigung	15
7.	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	15
7.1	Parkplätze / Stellplatzflächen	15
7.2	Sicherung von Bodendenkmälern	15
7.3	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete	15

7.4	Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten	16
7.5	Bodenschutz	16
7.6	Berücksichtigung von Gehölzen / Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen.....	17

Anlage 1

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 27 „Am Vogelfang“ 18

1.	Anlass und Ziel der Planung	18
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	19
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	19
3.1	Regionalplanung	19
3.2	Flächennutzungsplan.....	20
3.3	Bebauungspläne	20
3.4	Fachplanungen / Untersuchungen.....	20
4.	Planungsziel.....	20
4.1	Städtebauliche Entwicklung, Entwicklungsziele	20
5.	Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	21
6.	Schutzgüter	21
7.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens	36
8.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens	36
9.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	37
10.	Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	39
11.	Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	39
12.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
13.	Referenzliste der Quellen	40
14.	Städtebauliche Kenndaten.....	41

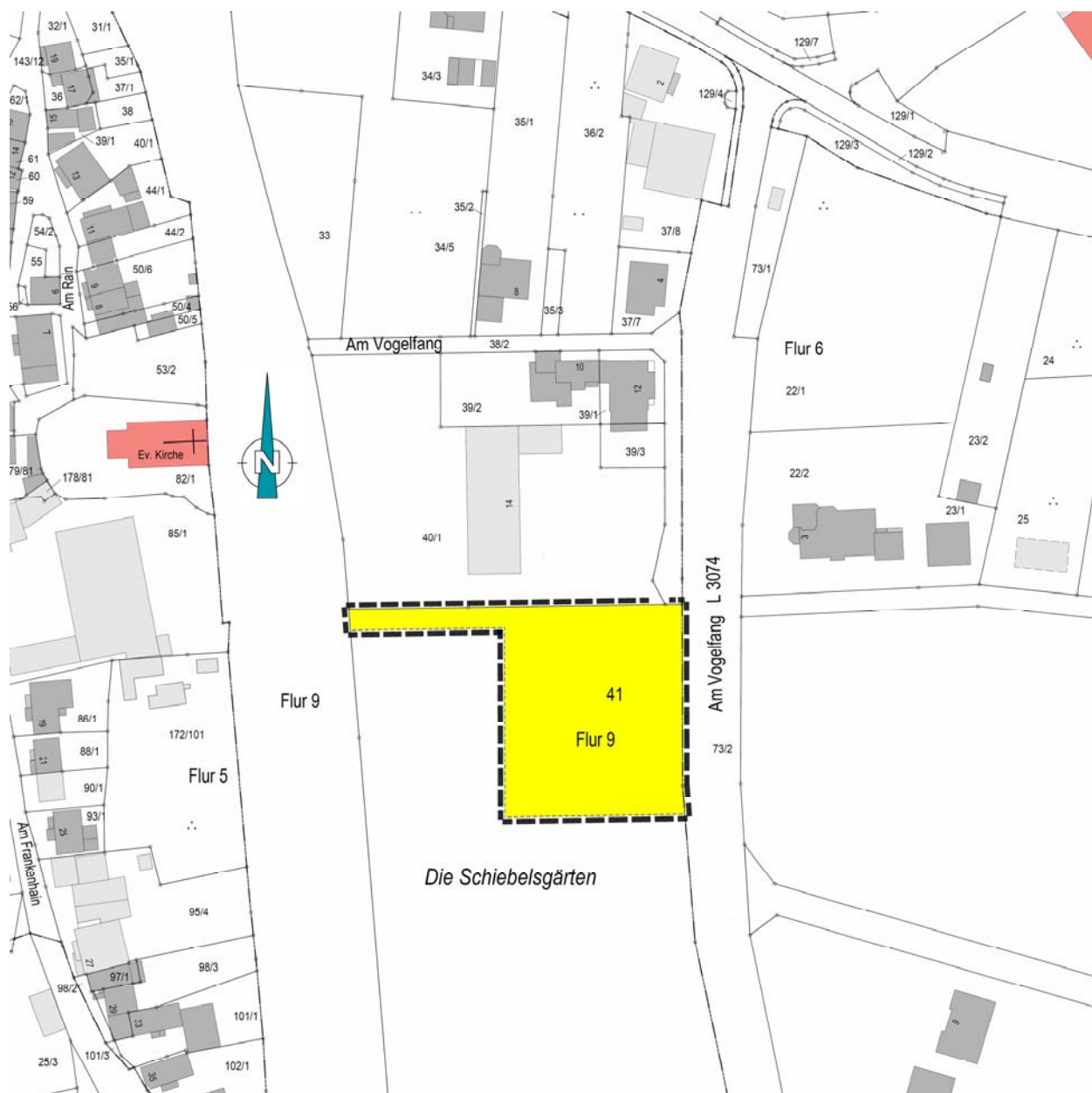
1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs sollen für eine Wohnbauentwicklung vorbereitet werden. Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung einer Wohnbaufläche zu schaffen. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Neuental und umfasst eine Teilfläche des in der Gemarkung Waltersbrück in der Flur 9 liegenden Flurstücks 41.



Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch die vorhandene Bebauung, im Osten durch die Gemein-
destraße *Am Vogelfang*, im Süden durch Flächen der Landwirtschaft und im Westen durch die
Bahnanlagen der Main-Weser-Bahn DB Netz AG.

1.3 Planverfahren

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuental hat in ihrer Sitzung am 02.09.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Vogelfang“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 00.00.2026 bekannt gemacht. Entsprechend den Bestimmungen des § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie Erörterung der Planung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Nach dem Entwurfsbeschluss am 00.00.2026 wurden die Planunterlagen in der Zeit vom 00.00.2026 bis 00.00.2026 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite der Gemeinde Neuental einsehbar. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Gemeinde Neuental hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

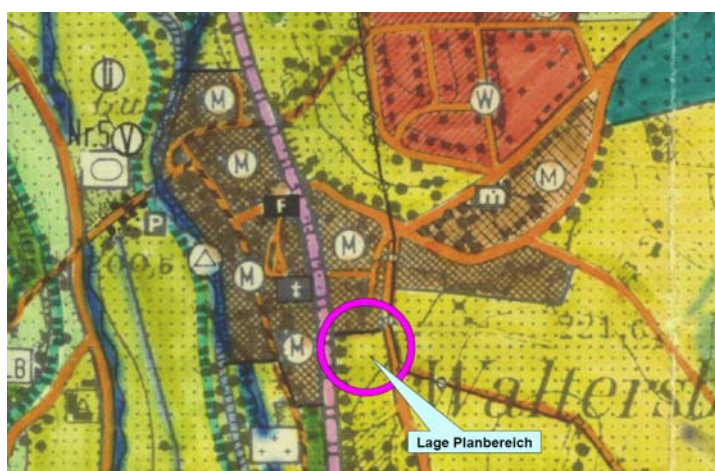
Die Planbereichsfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt ist.



Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Planfläche als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Da die Planfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll, wird gemäß § 8 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Vogelfang“ gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren).

2.3 Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht keine verbindliche Bauleitplanung.

2.4 Fachplanungen/ Untersuchungen

Fachplanungen und Untersuchungen liegen nicht vor.

3. Planungsziel und Konzept

3.1 Städtebauliche Entwicklung, Entwicklungsziele

Das Flurstück 41 ist der nördlich liegenden Hofanlage *Am Vogelfang 2* zuzuordnen. Da der landwirtschaftliche Betrieb an die Kinder übergeben werden soll, beabsichtigt der Eigentümer die Errichtung eines Wohngebäudes, dass von ihm selbst und seiner Frau genutzt wird. Darüber hinaus möchte ein Familienmitglied ebenfalls ein selbstgenutztes Wohnhaus errichten.

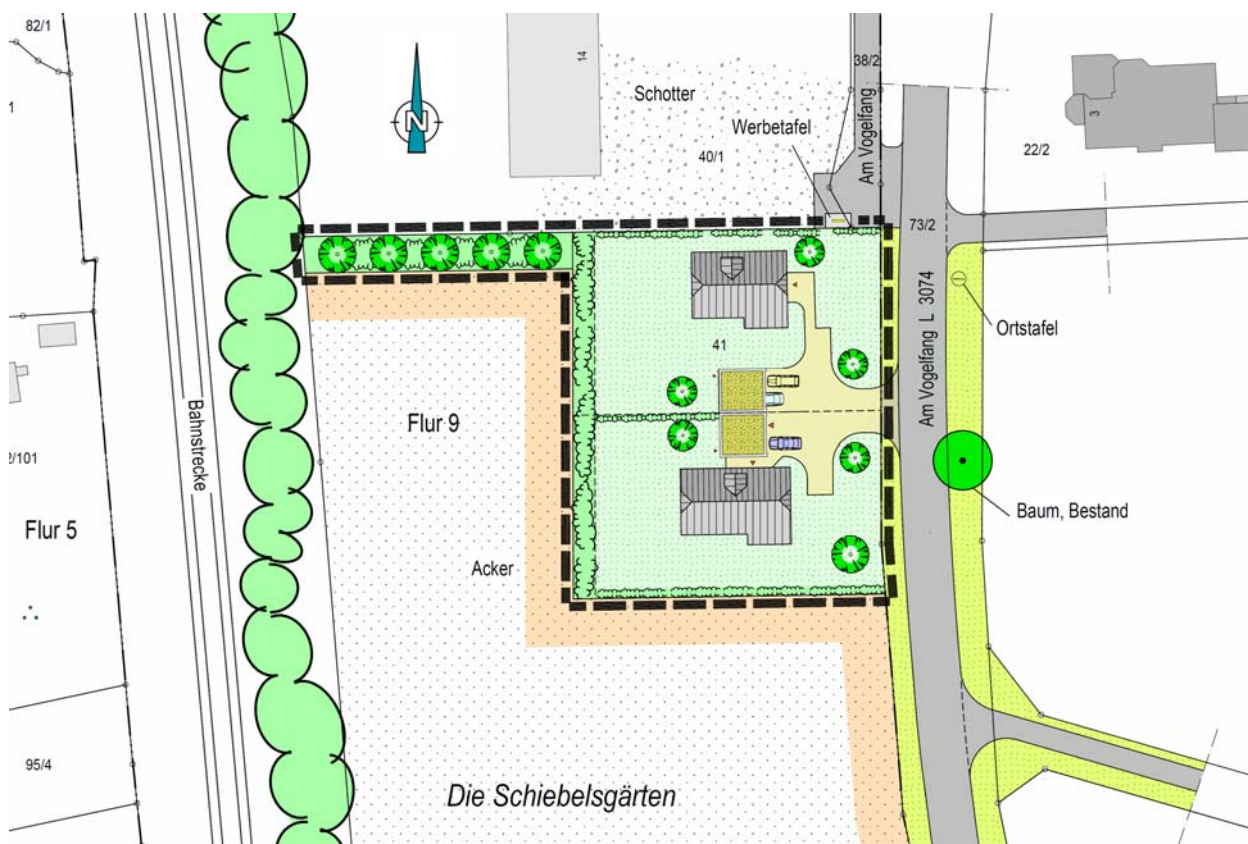
Zur Realisierung der Vorhaben hat der Eigentümer des Flurstücks 41 die Umwandlung einer Teilfläche zu einer Baufläche beantragt.

Die Gemeinde Neuental unterstützt das Vorhaben. Die Lage der Fläche zum Siedlungsgefüge, die Verfügbarkeit der Fläche, eine kostengünstige Erschließung und Anbindung an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sind wesentliche Gesichtspunkte, die für den Planbereich sprechen.

3.2 Nutzungskonzept

Bebauung

Der Planbereich umfasst zwei Grundstücke für eine Einzelhausbebauung. Die Größe der Grundstücke beträgt ca. 596 m² (221 m²) und 692 m² (260 m²). Die Werte in den Klammern enthalten den Anteil privater Garten- und Grünflächen, die nicht bebaut werden dürfen.



Skizze zur Gebietsentwicklung

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 des Ortes.

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.

Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild

Zur Einbindung der Siedlungsfläche ist der südliche Bereich der Wohnaufläche durch eine mindestens 0,9 m und maximal 1,3 m hohe Laubhecke einzufrieden. Einfriedungshecken sind nur mit folgenden Gehölzen zulässig: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*).

Im westliche Bereich ist zur Feldgemarkung ein 3,0 m breiter Gehölzstreifen vorzusehen, der mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist.

Gebieterschließung

Die zwei geplanten Baugrundstücke werden im Osten über eine private Zuwegung an die Gemeindestraße *Am Vogelfang* angebunden.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die in der *Lindenstraße* gelegene Haltestelle „Waltersbrück“ gegeben. Die Entfernung bis zum Mittelpunkt des Planstandortes beträgt ca. 500 m. Der Haltepunkt ist mit folgenden Streckenabschnitten vernetzt:

Linie 411: Oberurff <> Jesberg <> Neuental <> Borken

Linie 419: Borken / Neuental <> Verna

Linie 498: Jesberg-Reptich <> Neuental <> Schwalmstadt-Treysa

4. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch die vorhandenen Anlagen des Wasserverbandes Neuental – Jesberg sichergestellt.

Die **Stromversorgung** wird durch die vorhandenen Anlagen der EAM Netz GmbH Region Niederlassung Borken gewährleistet.

Wasser-/ Abwasserentsorgung

Die **Ableitung der Schmutzfrachtmengen** erfolgt durch einen Anschluss an die vorhandene Entwässerungsleitung, die im Bereich der Gemeindestraße *Am Vogelfang* verläuft. Zur Entlastung des Abwassernetzes ist das zukünftige Abwasser aus dem geplanten Baugebiet **im Trennsystem** abzuleiten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das anfallende Schmutzwasser in das gemeindeeigene Kanalnetz abgeleitet und der Kläranlage Neuental zugeführt werden. Die Anlage kann das in geringem Umfang anfallende Schmutzwasser ohne Probleme aufnehmen. Eine Erweiterung des Versorgungsnetzes wird nicht notwendig, da die vorhandenen Einrichtungen ausreichend dimensioniert sind.

Regenwasseranfall

Gemäß § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes besteht die allgemeine Sorgfaltspflicht zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers. Demnach sind die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die neuen Gebäude- und privaten Erschließungsflächen werden im Trennsystem entwässert.

Zur Entlastung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie zur Minimierung der Eingriffe in den Natur- und Wasserhaushalt ist der im Rahmen der Gebietsentwicklung anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss zu vorrangig zu versickern. Abflussmengen, die im Planbereich einer Versickerung nicht zugeführt werden können, sind in eine grundstücksbezogene Regenrückhalteanlage (z.B. Zisterne, naturnahe gestaltete Entwässerungsmulde) einzuleiten.

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses in das kommunale Entwässerungssystem ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser für private Zwecke anzustreben (z.B. Brauchwassernutzung/ Bewässerung der nicht befestigten Grundstücke). Bei der Anlagenplanung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung, AVBWasserV und der kommunalen Abwassersatzung zu berücksichtigen. Regenwassernutzungsanlagen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 sind anzeigepflichtig.

Textliche Festsetzungen

5. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

5.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Satzungsgebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist 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 örtlichen Dichtestruktur.

Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt auf: **0,25**
soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.

Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt auf: **0,50**

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 Firsthöhe (FH) und die maximale talseitige Traufhöhe (TH) in Meter wie folgt festgesetzt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen steht in Abhängigkeit von der Dachform.

Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe

Flachdach ($\leq 5^\circ$):	7,00 m
Sonstige Dachformen ($> 20^\circ$):	10,00 m

Traufhöhe, talseitig	7,00 m
-----------------------------	---------------

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Flachdach darf die Oberkantenhöhe baulicher Anlagen um max. 1,0 m überschritten werden.

Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige **Traufhöhe** ist die mittlere Traufhöhe von der Oberkante der vorhandenen Geländehöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut gemessen.

Die **First- bzw. Oberkantenhöhe** baulicher Anlagen wird von der an der in der Mitte des Gebäudes gelegenen, vorhandenen Geländehöhe gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.

5.3 Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

5.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung sowie an den städtebaulichen Zielen. Zur bedarfsgerechten Entwicklung wird eine **offene Bauweise** gem. 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Bauformen: Einzel- und Doppelhäuser

Aufgrund der örtlichen Gebietsstruktur sowie zur Wahrung einer einheitlichen Gebietsstruktur in Bezug auf die Wohnform sowie zur Steuerung der Wohndichte werden in dem Plangebiet nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5.4 Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 Absatz 1 Nummer 23b BauGB

Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, die für die Nutzung der Strahlungsenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren

Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5.5 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 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.

Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO

a) Nicht überbaubare Flächen / Nutzungszweck

Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesene Baufläche 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. Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem

nicht bebaubaren Flächenanteil sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht und einheimisch sein (siehe auch unter Hinweise *Pflanzliste*). Die nicht bebauten Flächen sind als Garten- und Freizeitflächen anzulegen.

b) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzgebot/ Pflanzbindung Hecke

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist das Baugrundstück durch eine mindestens 0,9 m und maximal 1,3 m hohe Laubhecke einzufrieden. Einfriedungshecken sind nur mit folgenden Gehölzen zulässig: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*).

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Die **Flächen F1** werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als private Grünfläche festgesetzt. Die Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubholzarten mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 30 m² Pflanzfläche sind 10 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt / Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Zur Ausbildung einer arten- und blütenreichen Fläche sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühenden strauchartigen Gehölzen, anzupflanzen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist zu unterlassen.

Baumpflanzungen

Die im Plan dargestellten Bindungen für Baumstandorte sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/ 16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.

Pro Baugrundstück sind mindestens 3 hochstämmige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/ 16 cm betragen.

c) Dachbegrünungen

Um die Entstehung von Kleinbiotopen zu fördern, wird eine Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Dachbegrünungen tragen zur Entstehung von Kleinbiotopen bei und fördern Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Sie begünstigen das Mikroklima und leisten einen wirksamen Beitrag im Sinne der Minderung des Oberflächenwasserabflusses. Dachbegrünungen bilden Minimierungsmaßnahmen für bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die nachfolgende Regelung gilt für alle Gebäude i. S. des § 2 Abs. 3 HBO, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Die folgende Regelung gilt auch bei einer Errichtung von Photovoltaikanlagen. **Dachflächen mit einer Dachneigung bis 20°** sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen vollständig mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel 10 cm betragen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie)“ Ausgabe 2018 auszuführen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten.

d) Durchführung

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Hessische Bauordnung

6.1 Gebäudegestaltung

Dächer

Dächer von **Hauptgebäuden und Garagen** sind nur zulässig mit einer Neigung von **20° bis 45°**.

Ausnahmsweise werden Dachneigungen unter 20° zugelassen, sofern sie als Gründächer ausgebildet werden (siehe auch „Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB *Dachbegrünungen*“).

Gestaltung von Fassaden

Zur Gestaltung der Gebäudefassaden und weiterer Oberflächen sind Materialien bzw. Anstriche mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) zu verwenden. Helle Farbtöne sind zu bevorzugen.

6.2 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sind Leuchtdioden (LED) oder voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden. Zum Schutz angrenzender Lebensräume ist der Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche zu begrenzen. Vorzugsweise sind Lichtquellen mit einer Farbtemperatur (CCT) < 2700 K einzusetzen, bei denen das Lichtspektrum von Wellenlängen > 550 nm dominiert.

6.3 Belange des Verkehrs

Bauverbotszone / Baubeschränkungszone entlang der L 3074

Entlang von Landesstraßen ist gem. § 23 (1) HStrG zwischen Hochbauten und äußerstem Rand der Fahrbahn eine Bauverbotszone von 20,0 m gesetzlich festgesetzt. In der 20,0 m Bauverbotszone ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig. Neben Hochbauten gilt dies auch für Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (z.B. Neben- und Werbeanlagen, Garagen, Lagerflächen, Aufschüttungen bzw. Abgrabungen größeren Umfangs).

Innerhalb der Baubeschränkungszone von 40 Meter bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenbehörde.

Die Planung wurde im Vorfeld mit der Straßenbaubehörde abgestimmt. Im Hinblick auf die Mitwirkung der Straßenbaubehörde gem. § 23 Abs. 7 HStrG kann die Bauverbotszone um 5 m, auf einen Abstand von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, für die Wohnbebauung unter folgenden Voraussetzungen unterschritten werden:

- innerhalb der verbliebenen Bauverbotszone von 15 m sind keine weiteren Hochbauten oder Werbeanlagen zulässig

- die auf 15 m verringerte Bauverbotszone ist von jeglichen Geh-, Fahr- und Stellflächen freizuhalten; ausgenommen hiervon ist die gemeinsame Zufahrt zu den Baugrundstücken
- damit Fahrzeuge vorwärts auf die Landesstraße zufahren können, sind erforderliche Wendeflächen einzuplanen
- im Bereich einer gemeinsamen Zufahrt auf die Landesstraße müssen die Sichtverhältnisse zu jeder Zeit gegeben sein
- auf dem Straßengrundstück (Flst. 73/2) sind keine (Ausgleichs-) Pflanzungen zulässig
- im Abstand von 7,50 m zur Fahrbahn sind gem. RPS-Richtlinie (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) keine Baumpflanzungen zulässig
- Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs dürfen in der Bauverbotszone nicht erfolgen

Mit der Reduzierung der Bauverbotszone wird der Flächenverbrauch und der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen minimiert. Eine bessere Ausnutzung der Grundstücke im westlichen Bereich (Garten- und Freizeitflächen) wird möglich.

Die geplante Bebauung führt zu keiner Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine konkreten Ausbauabsichten der Straßenverkehrsbehörde.

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes enthält folgende Grenzen, die sich auf den Fahrbahnrand der L 3074 beziehen:

1. Bauverbotszone gem. § 23 (1) HStrG von 20,0 Meter (nachrichtliche Darstellung)
2. Baubeschränkungszone von 40,0 Meter (nachrichtliche Darstellung)
3. Verbotszone zum Anpflanzen von Bäumen von 7,5 Meter (nachrichtliche Darstellung)
4. Baugrenze 15 Meter

Sichtfeldbereiche

Im geplanten Zufahrtsbereich in die L 3074 sind (RAL - Ausgabe 2012), zu beachten. Die für die Anfahrt erforderlichen Sichtfeldbereiche in Höhen über 0,75 m über Fahrbahnniveau der Landesstraße von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen freizuhalten. Bei der Anlegung von Grundstückseinfriedungen sind die Sichtfeldbereiche zu beachten.

6.4 Rückhaltung / Nutzung von Niederschlagswasser

Sofern keine geologischen, wasserwirtschaftlichen oder gesundheitliche Belange entgegenstehen ist der im Rahmen der Gebietsentwicklung anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss zu vorrangig zu versickern. Abflussmengen, die im Planbereich einer Versickerung nicht zugeführt werden können, sind in eine grundstücksbezogene Regenrückhalteanlage (z.B. Zisterne, naturnahe gestaltete Entwässerungsmulde) einzuleiten. Folgendes Mindestfassungsvermögen (Retentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:

- **versiegelte Flächen** mit einem Abflussbeiwert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen): **20 l pro m²**
- **begrünte Dachflächen** (Abflussbeiwert von 0,3): **6 l pro m²**

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses in das kommunale Entwässerungssystem ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser für private Zwecke anzustreben (z.B. Brauchwassernutzung/ Bewässerung der nicht befestigten Grundstücke). Bei der

Anlagenplanung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung, AVBWasserV und der kommunalen Abwassersatzung zu berücksichtigen. Regenwassernutzungsanlagen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 sind anzeigepflichtig.

6.5 Oberflächenbefestigung

Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen. 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“). Mit Ausnahme von Stellplatzflächen für Behinderte sind Stellplätze mit einem Rasengitterstein zu befestigen.

7. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

7.1 Parkplätze / Stellplatzflächen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die *Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuental* in der jeweils gültigen Fassung.

7.2 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. § 21 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.

7.3 Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Der Planbereich liegt in folgenden Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Die Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten:

1. Schutzzone III/2 des amtlich festgesetzten Heilquellengebietes Alter Löwensprudel, Bad Zwesten, festgesetzt am 22.03.2001 (StAnz. Nr. 25, Jahr 2001, Seite 2287)
2. Schutzzone IV des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Wildungen, festgesetzt am 22.06.1977 (StAnz. Nr. 31, Jahr 1977, Seite 1543)
3. Schutzzone IIIA des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Wassergewinnungsgebiet Haarhausen (Status: im Festsetzungsverfahren)
4. Schutzzone IIIA des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB + VI + VIII Haarhausen, festgesetzt am 14.04.1976 (StAnz. Nr. 22, Jahr 1976, Seite 959)
5. Schutzzone IIIA des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB IX Haarhausen, festgesetzt am 13.07.1986 (StAnz. Nr. 33, Jahr 1986, Seite 1609)
6. Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG TB Bischhausen, ZV Zimmesrode, festgesetzt am 22.01.1974 (StAnz. Nr. 10, Jahr 1974, Seite 502)

7.4 Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten

Gem. § 35 Abs. 9 HeNatG ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der hessischen Bauordnung (HBO). Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

7.5 Bodenschutz

Mutterboden

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAItBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG). Bei der Bauausführung sind die folgenden Merkblätter und DIN-Normen zu beachten.

Merkblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2024).

<https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + Weitere Informationen

DIN-Normen:

- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten

Verwertung von Erdaushub

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.

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Überschüssiger Oberboden muss fachgerecht verwertet werden. Unter Berücksichtigung der hohen Ertragsfähigkeit der anstehenden Böden sollte die fachgerechte Verwertung primär durch Aufbringung zur Bodenverbesserung auf weniger ertragreichen landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Die hierbei zu beachtenden fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sind in der Arbeitshilfe "Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen und erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung" (HMUKLV 2020) beschrieben.

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

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

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

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Einzelgehölze 1 Stck. / m²

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

Schling- und Rankpflanzen

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

Heckenpflanzen

- | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| - Carpinus betulus (Hainbuche) | - Ligustrum vulgare (Liguster) | - Taxus baccata (Eibe) |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|

Anlage 1

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 27 „Am Vogelfang“

gemäß § 2 Abs. 4 und 2a BauGB

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Ziel der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Den Umfang und Detaillierungsgrad legt die Gemeinde fest.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 „Am Vogelfang“. Die zu behandelnden Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB festgelegt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und in allgemein anerkannte Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Umweltprüfung basiert auf allgemein verfügbarem Datenmaterial, das in Bezug der zu untersuchenden Umweltbelange als ausreichend angesehen wird. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erfolgt. Ziel der Prüfung ist die Feststellung von möglichen erheblichen Beeinträchtigungen, da nur diese für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit relevant sind. Da zur Beurteilung einiger Schutzgüter keine weitergehenden Grenz- oder Orientierungswerte vorliegen, erfolgt eine Beurteilung durch eine abwägende, qualitative Argumentation.

Einzelne Bestandsbeschreibungen basieren auf grundsätzlichen Annahmen. In Anbetracht der eng umgrenzten Vorhabenplanung und des geringen Umfangs der Planung wurden detaillierte Bestandserhebungen und Fachuntersuchungen nicht durchgeführt. Zur Bewertung und Einschätzung der zu erwartenden Eingriffe wird die Untersuchungstiefe als ausreichend angesehen.

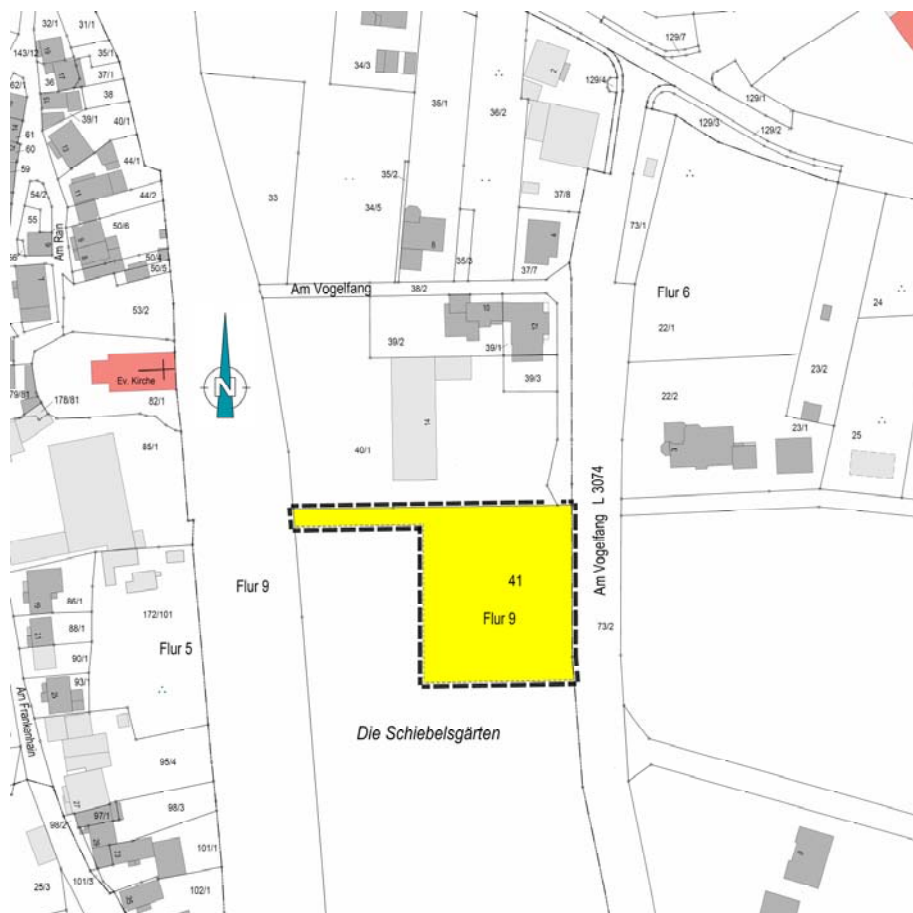
1. Anlass und Ziel der Planung

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs sollen für eine Wohnbauentwicklung vorbereitet werden. Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung einer Wohnbaufläche zu schaffen. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Neuental und umfasst eine Teilfläche des in der Gemarkung Waltersbrück in der Flur 9 liegenden Flurstücks 41.

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch die vorhandene Bebauung, im Osten durch die Gemeindestraße Am Vogelfang, im Süden durch Flächen der Landwirtschaft und im Westen durch die Bahnanlagen der Main-Weser-Bahn DB Netz AG.



3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

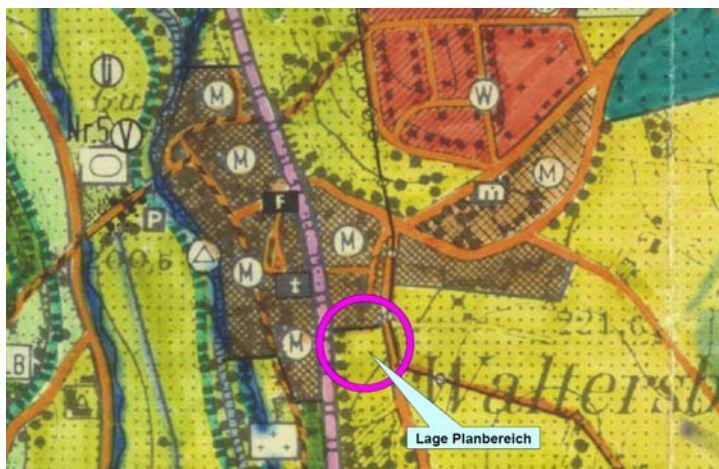
3.1 Regionalplanung

Die Planbereichsfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt ist.



3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Planfläche als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.



Auszug aus dem
rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Da die Planfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll, wird gemäß § 8 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Vogelfang“ gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren).

3.3 Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht keine verbindliche Bauleitplanung.

3.4 Fachplanungen / Untersuchungen

Fachplanungen und Untersuchungen liegen nicht vor.

4. Planungsziel

4.1 Städtebauliche Entwicklung, Entwicklungsziele

Das Flurstück 41 ist der nördlich liegenden Hofanlage *Am Vogelfang 2* zuzuordnen. Da der landwirtschaftliche Betrieb an die Kinder übergeben werden soll, beabsichtigt der Eigentümer die Errichtung eines Wohngebäudes, dass von ihm selbst und seiner Frau genutzt wird. Darüber hinaus möchte ein Familienmitglied ebenfalls ein selbstgenutztes Wohnhaus errichten.

Zur Realisierung der Vorhaben hat der Eigentümer des Flurstücks 41 die Umwandlung einer Teilfläche zu einer Baufläche beantragt. Der Planbereich umfasst zwei Grundstücke für eine Einzelhausbebauung.

Die Gemeinde Neuental unterstützt das Vorhaben. Die Lage der Fläche zum Siedlungsgefüge, die Verfügbarkeit der Fläche, eine kostengünstige Erschließung und Anbindung an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sind wesentliche Gesichtspunkte, die für den Planbereich sprechen.

Gebietserschließung

Die zwei geplanten Baugrundstücke werden im Osten über eine private Zuwegung an die Gemeindestraße *Am Vogelfang* angebunden.

5. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Umweltprüfung betrachtet auf der Grundlage vorhandener Umweltinformationen sowie einer Biotop- und Nutzungskartierung die Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter

- Pflanzen und Tiere / Boden / Wasser / Luft / Klima / Immissionen (Lärm, Luftverunreinigung)
- Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter
- Emissionen/ Abfälle/ Abwässer
- Erneuerbare Energien

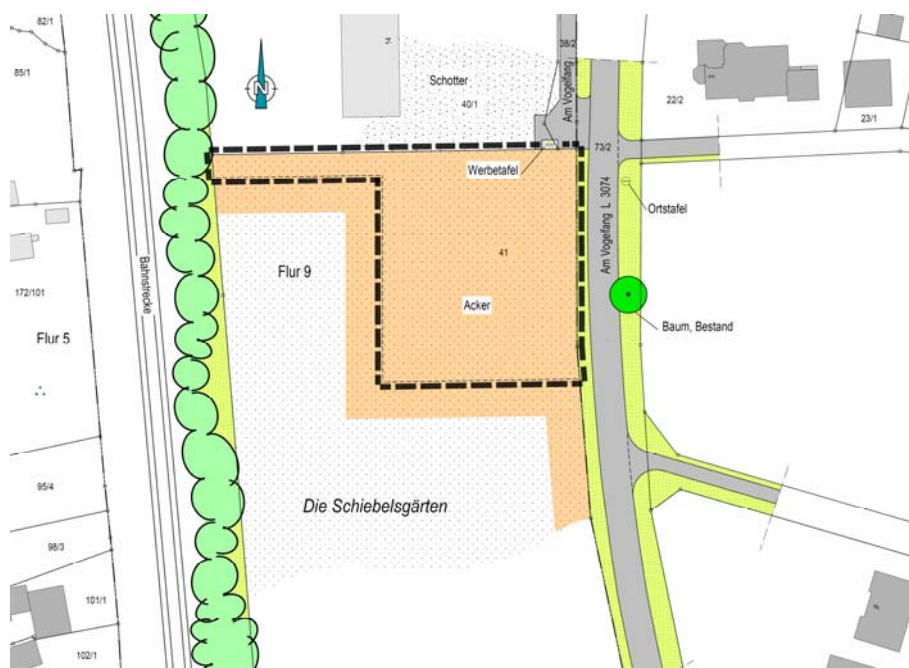
Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung wird der derzeitige Landschaftszustand mit der Planung durch argumentative Gegenüberstellung verglichen.

5.1 Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum

Für eine Bebauung wird eine Teilfläche einer intensiv genutzten Ackerfläche beansprucht. Die Bewirtschaftung erfolgt bis unmittelbar an die Grundstücksgrenzen.

Innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Fläche bestehen keine Baum- und Gehölzbestände.

Östlich der Planbereichsfläche verläuft die Landesstraße 3074 (Am Vogelfang). Der zwischen der Planbereichsfläche und der Fahrbahn liegende Streifen ist als Verkehrsgrünfläche ausgebildet.



Bestandsplan, ohne Maßstab

6. Schutzgüter

In den folgenden Ausführungen wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben. Es werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt. Wechselwirkungen bestehen zwischen allen Schutzgütern. Die Wirkungsweisen sind unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der derzeitige Zustand erhalten bleibt.

6.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Nach derzeitigem Kenntnisstand tangiert die Planung keine Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht.

Durch die vorliegende Planung sind nicht betroffen:

- Biotopschutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Artenschutz gemäß § 44 ff BNatSchG
- Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff BNatSchG
- Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH – Richtlinie
- Landschaftsschutzgebiete

6.1.1. Vorhandene Vegetation

Die beanspruchte Fläche unterliegt seit Jahrzehnten einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. In Abhängigkeit von der landwirtschaftlichen Nutzung und den Standortbedingungen sowie aufgrund des Einsatzes von Pestiziden (Herbizide, Insektizide usw.), Düngung (Mineraldünger, Gülle, u. a.), intensiver Bewirtschaftungsmethoden und veränderter Fruchtfolge sind die Ackerwildkrautfluren der Halm- und Hackfruchtäcker nur fragmentarisch anzutreffen. Durch den Anbau von Nutzpflanzen und der damit verbundenen Form der Bewirtschaftung bietet die Fläche nur wenig Lebensraum für Arten der naturtypischen Flora und Fauna. So sind die überwiegend einjährigen Ackerwildkräuter so gut wie nicht mehr anzutreffen. Die ökologische Bedeutung der Ackerfläche ist gering. Durch Bewirtschaftung bis an die Grundstücksgrenzen existieren keine nennenswerten Ackerraine.

Der westliche Seitenstreifen der Landesstraße 3074 (Am Vogelfang) ist strukturarm ausgebildet. Durch intensive Unterhaltung haben sich innerhalb der Verkehrsgrünfläche keine Baum- und Gehölzbestände ausgebildet.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Flächen aufgrund der intensiven Nutzung vorbelastet und haben eine geringe Bedeutung für die Biotopfunktion.

In den vorgenannten Flächen haben sich keine besonderen Pflanzenstrukturen entwickelt, so dass das Schutzgut Vegetation von der Planung nicht betroffen ist.

Bewertung

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.

6.1.2. Fauna

Aufgrund der Ausgangslage sind im Planbereich keine wild lebenden Tiere anzutreffen. 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.

Bewertung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage und ist bereits von menschlicher Nutzung geprägt. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung durch die Landwirtschaft hat die Entwicklungsfläche für die Fauna eine geringere Bedeutung. Die biologische Vielfalt innerhalb der Fläche wird aufgrund der Überprägung als gerade noch als mittel eingestuft. Hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird die Fläche eingeschränkt. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind auf Grund der geringen Artenvielfalt eher gering. Eine nachhaltige Beeinträchtigung besteht nicht.

6.1.3. Prognose bei Durchführung der Planung

▪ Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase, zu der die Einrichtung der Baustelle und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, kommt es zu Störungen in Form von Lärmemissionen und Staubemissionen. Die Dauer der Bautätigkeiten ist durch den Bauleitplan nicht begrenzt; sie kann sich über einen längeren Zeitraum hinziehen.

Allgemein kommt es zu einer teilweisen Zerstörung der gegenwärtig vorhandenen Biotope und somit von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Bei den im Gebiet vorkommenden Arten handelt es sich um häufige und störungsunempfindliche "Allerweltsarten". Diese finden in der Umgebung für die zeitlich und räumlich begrenzten Bautätigkeiten ausreichende Ausweichhabitate. Nach Abschluss der Bautätigkeiten kann davon ausgegangen werden, dass in den verbleibenden und neu geschaffenen Freiräumen eine Wiederbesiedlung erfolgt.

Es sind für die weitverbreiteten Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Vorübergehende Funktionsbeeinträchtigungen durch Lärm und eine allgemeine Unruhe durch die Bautätigkeiten werden als vernachlässigbar eingestuft.

▪ Anlagebedingte Auswirkungen

Die anlagenbedingten Auswirkungen werden als solche zusammengefasst, die sich durch die Lage und Beschaffenheit der Bebauung ergeben. Durch die Bebauung gehen die gegenwärtigen Biotope und Lebensräume verloren. Andererseits entstehen neue Biotope und Lebensräume, die besiedelt werden können.

▪ Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb des Wohngebietes auftreten. Vom Menschen verursachte Schadstoff-, Lärm- und Lichtemissionen sowie Abfall können sich negativ auf die Funktionen der Biotopstrukturen und somit auch auf Tiere und Pflanzen auswirken. Die gegenständlichen Flächen werden bereits anthropogen genutzt. Eine verstärkte Frequentierung auch der angrenzenden Biotopstrukturen wird betriebsbedingt nicht erwartet. Somit sind keine erheblichen Störungen zu erwarten.

▪ Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Zur Minimierung von Eingriffen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen, die zur Verbesserung der ökologischen Funktion beitragen. Die getroffenen Festsetzungen vermeiden und minimieren zusätzlich weitere Eingriffe in die Schutzgüter.

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. Da ein hoher Grünanteil zur Reduktion von Flächenaufheizungen und Schadstofffilterung beiträgt, sollte ein möglichst hoher Grünanteil im Bereich von nicht überbaubaren Flächen geschaffen werden. Grünflächen und Gehölze haben positive Auswirkungen auf biotopvernetzende Strukturen, sodass Auswirkungen insgesamt minimiert werden.

6.1.4. Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Zusammenfassend wird festgehalten, dass das Konfliktpotenzial für das Schutzgut Pflanzen und Tiere als gering zu erachten ist. Ausgehend von den angetroffenen Verhältnissen und der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie auf Grund allgemeiner Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planbereich keine gesetzlich geschützten Biotope bestehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass geschützte Tier- und Pflanzenarten erheblich beeinträchtigt werden.

Durch Umwandlung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Allgemeine Wohnbaufläche werden in Folge der zukünftigen Nutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Mit der Umwandlung einer ortsrandnahen Fläche 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 vorhandenen Freifläche nicht nachhaltig verändern.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen. Es bestehen keine Erkenntnisse, dass die Vorschriften für geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verletzt werden.

Im Rahmen der allgemeinen Bestandserfassung wurde das zu erwartende Artenspektrum auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, das nach § 44 BNatSchG zu beachten wäre, erscheint für diese Fläche ausgeschlossen. 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.

6.2 Schutzgut Boden

6.2.1 Einschlägige Ziele und Fachplanungen

Böden erfüllen zahlreiche Funktionen. Man unterscheidet zwischen natürlichen Funktionen des Bodens, z. B. als Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, und den Nutzungsfunktionen, die der Mensch für sich in Anspruch nimmt, z. B. zur landwirtschaftlichen Nutzung oder als Siedlungsfläche.

Böden mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind ein wesentlicher Bestandteil des Naturhaushalts. Sie beinhalten ein Abbau - und Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen und tragen somit auch in nicht unerheblichem Umfang zum Schutz des Grundwassers bei.

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Böden, u. a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind seine biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie den Vorrang der Innenentwicklung in § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) verankert. Zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (u. a. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten), zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

6.2.2 Arbeitshilfen zur Bodenbewertung

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt entsprechend der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen "Bodenschutz in der Bauleitplanung". Als Grundlage dient die Bodenfunktionsbewertung des Boden Viewers Hessen, der verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung zusammenfügt und der Geologie Viewers Hessen.

▪ Geländere relief

Das Geländere relief ist vom Grundsatz natürlich ausgebildet und entspricht den naturräumlichen Strukturen. Die Planbereichsfläche erstreckt sich auf einem leicht nach Nordwesten abfallenden Gelände. Planbereich und Umfeld beeinträchtigen nicht die Gesamtcharakteristik des Naturraumes sowie die topographischen Verhältnisse. Topographische Besonderheiten bestehen nicht.

▪ Aktuelle Nutzung

Die für eine Bebauung beanspruchte Fläche wird als Ackerfläche genutzt.

▪ Bodenfunktionsbewertung

Die am Ortsrand gelegene Bodenfläche bildet einen Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Der Boden beeinflusst den Wasser- und Nährstoffhaushalt.

Die vorherrschende Bodenart im Plangebiet ist lehmiger Sand (Lehm auf Sand auf schwerem Lehm; lehmiger Sand auf Ton; Moor). Die Ertragsfähigkeit der Fläche liegt zwischen > 30 bis ≤ 35. Das Ertragspotenzial der Flächen ist als mittel eingestuft. Die Funktion des Wasserhaushaltes wird über das Kriterium Feldkapazität des Bodens definiert. Die Feldkapazität ist die Wassermenge, die ein Boden gegen die Schwerkraft zu speichern vermag. Diese ist als gering eingestuft und liegt zwischen >130 bis ≥260 mm.

- **Altablagerungen**

Im geplanten Eingriffsbereich und dessen unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Altlasten bzw. Altablagerungen bekannt.

- **Bodenbedeutung**

Böden mit besonderen Standorteigenschaften sowie seltene oder gefährdete Bodenarten (z.B., Moore bzw. besonders nährstoffarme Böden) sind nicht betroffen. Staunasse Bereiche, Feuchtzonen oder Quellen werden durch die Planung nicht tangiert. Als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte hat der Boden keine Bedeutung.

6.2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

- **Baubedingte Auswirkungen**

Während der jeweiligen Bauphasen, zu denen die Einrichtung von Baustellen und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, kommt es zu Störungen in Form von Lärmemissionen und Staubemissionen. Die Dauer der Bautätigkeiten ist durch den Bauleitplan nicht begrenzt; sie kann sich über einen längeren Zeitraum hinziehen.

Zur Herstellung der Standsicherheit von Gebäude-, Betriebs- und Erschließungsflächen kommt es auch unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einer starken Verdichtung. Außerdem kommt es durch den notwendigen Bodenaufbau von ca. 30 – 40 cm zum Verlust des Oberbodens, wodurch das Wasserrückhaltevermögen des Bodens in den versiegelten und verdichteten Bereichen stark eingeschränkt wird.

Durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen kann es zu einer Bodenverdichtung kommen, die bei feuchten, Witterungsverhältnissen höher ausfällt. Bei Bodenauf- und -abträgen (z. B. für Ver- und Entsorgungsleitungen, Geländenievellierungen, Kellerräume), ist eine erhöhte Beeinträchtigung möglich. Zu diesem Zweck muss der Boden ausgehoben und zwischengelagert beziehungsweise einer ordnungsgemäßen Nutzung zugeführt werden. Die baubedingten Auswirkungen sind zeitlich und räumlich begrenzt. Bei entsprechender Vorgehensweise ergeben sich für das Schutzgut Boden als auch für das Schutzgut Fläche keine erheblichen Beeinträchtigungen. Erhebliche Bodenvernässungen infolge von Befahrung mit Baufahrzeugen werden ausgeschlossen; ebenso Bodenerosionen.

- **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich aus Bebauung und Erschließung. In den versiegelten Bereichen können Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen im Normalfall nicht mehr wahrnehmen. Vorhandene Bodenfunktionen werden mehr oder weniger stark beeinflusst und gehen zum Teil verloren. Versiegelungen beeinflussen Lebensräume, die Puffer-, Filter- und Speicherfunktion sowie die Temperaturousbildung. Der Abbau von organischen Stoffen und mineralischen Nährstoffen durch Bodenorganismen wird eingeschränkt. Durch Aufschüttungen und Abgrabungen ergeben sich weitere anlagebedingte Auswirkungen.

Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten, da im Bereich versiegelten Flächen Niederschlagswasser nicht direkt versickern kann, wodurch die Grundwasserneubildung bzw. -anreicherung verringert wird. Eine Ableitung über die unbefestigten Randzonen ermöglicht jedoch eine Einleitung und minimiert die Beeinträchtigungen.

Infolge der Umsetzung der Planung ergibt sich aufgrund der eng umgrenzten Entwicklungsmöglichkeiten ein kleinräumiger Eingriff sowohl in das Schutzgut Boden als auch in das Schutzgut Fläche.

Ein zusätzlicher Ausgleich wird aufgrund der Kleinräumigkeit der Entwicklungsfläche für nicht erforderlich erachtet.

▪ **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Bebauung auftreten. Beeinträchtigung durch den Kfz-Verkehr (Brems- und Reifenabrieb, austretende Treibstoffe) sowie durch Winterdienste (Einsatz von Streusalz). Erheblichen Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

▪ **Berücksichtigung der Bodenschutzklausel**

§ 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch enthält eine generelle Bodenschutzklausel für die Bauleitplanung. Sie besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die „Bodenschutz-Klausel“ behindert nicht eine Neuausweisung von Bauland in bisher unbebautem Bereich, auch wenn dadurch erstmals Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden.

Die verbindliche Bauleitplanung berücksichtigt die Vorgaben zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Der bauliche Eingriff wurde auf das notwendige Maß reduziert. Die nicht bebaubaren Flächen werden als Grünflächen ausgebildet.

▪ **Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Durch Ausweisung einer umgrenzten Entwicklungsfläche auf das Notwendige werden der Flächenverbrauch und damit der Eingriff in das Bodengefüge auf das Erforderliche reduziert. Der gewählte Standort ermöglicht eine bodenschonende Erschließung und Bebauung.

Der Baubetrieb wird so organisiert, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das jeweilige eng umgrenzte Baufeld beschränkt bleiben. Die Böden werden am Ende des jeweiligen Vorhabens wieder fachgerecht hergestellt, so dass eine bleibende Beeinträchtigung der Bodenfunktion weitgehend vermieden werden kann.

Im Rahmen von Gebäudeerrichtungen sowie Herstellung von Erschließungsflächen werden die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden berücksichtigt. Ein fachgerechter Abtrag und die Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet entspricht den Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (siehe § 12 BBodSchV).

Der Eingriff wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl begrenzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Steinbeet- und Steingartenflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zukünftig werden diese Flächen nicht mehr befahren. Infolge von Bepflanzung und Aufbau von naturbetonten Gehölz- und Feldgehölzflächen wird die Bodenschicht zukünftig durchwurzelt, wodurch Eingriffe minimiert werden.

Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden, werden Befestigungen von privaten Stellplatz- und Erschließungsflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien zugelassen. Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann über die Randbereiche und/oder durch entsprechende wasserdurchlässige Befestigungen dem Boden zugeführt werden.

Die getroffenen Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung ermöglichen die Versickerung und Speicherung von Regenwasser und minimieren somit die Eingriffe in das Bodengefüge.

Die Bauleitplanung beinhaltet zudem folgende bodenspezifische Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen, die zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden beitragen:

- Kein Erfordernis zur Ausweisung einer zusätzlichen Baustraße. Das Baufeld wird über die bestehenden Gemeindestraßen erschlossen.
- Temporär oder als Baueinrichtungsfelder genutzte Böden werden vor schädlichen Einwirkungen geschützt. Bei Um- und Zwischenlagerungen wird ein fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial gemäß den geltenden Vorschriften gewährleistet. Der Wiedereinbau des Bodens erfolgt in sachgerechter Form.
- Gebäudedächer unter 20 ° sind ausschließlich als begrünte Dachflächen auszubilden.

Temporär oder als Baueinrichtungsfelder genutzte Böden werden vor schädlichen Einwirkungen geschützt. Bei Um- und Zwischenlagerungen wird ein fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial gemäß den geltenden Vorschriften gewährleistet. Der Wiedereinbau des Bodens erfolgt in sachgerechter Form. Der hochwertige Mutterboden, der im Plangebiet nicht wieder eingebaut werden kann, wird außerhalb des Eingriffsbereichs weiter verwendet. Der abgeschobene Boden wird verladen und im Umkreis von bis zu ca. 5 km auf landwirtschaftliche Flächen, die eine wesentlich niedrigere Bodenqualität aufweisen, verteilt.

Die mit der Erschließung erforderliche Einrichtung einer Baustelle bzw. eines Baustellenlagerplatzes sowie evtl. weitergehende Anforderungen an Baumaschinen können zum jetzigen Zeitpunkt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht benannt werden.

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke eine Lagerstelle für Baumaterialien, Baugeräte und Baustellenfahrzeuge eingerichtet wird, die nach Abschluss der Arbeiten wieder vollständig geräumt wird. Für eine solche Fläche wird der Oberboden abgeschoben und im Baustellenbereich zur Wiederverwendung gelagert.

Mit Ausnahme der privaten Erschließungsfläche sowie umgrenzter Lagerstellen auf den Baugrundstücken werden keine weiteren Flächen für Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Notwendigkeit zur Ausweisung von Tabuflächen ist nicht gegeben.

Im Vorfeld wurde geprüft, ob auf kommunaler Ebene Maßnahmen zur Verbesserung von evtl. beeinträchtigten Böden bestehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen dem Vorhabenträger keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die entsiegelt, teilentsiegelt, rekultiviert oder einer Tiefenlockerung unterzogen werden können.

Bodenverbesserungen ergeben sich durch die Wiederverwendung von höherwertigem Bodenmaterial aus dem Plangebiet auf Böden minderer Qualität.

Zur Minderung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Sicherung zu erhaltender Bodenoberflächen
Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Boden führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Der natürliche Boden ist bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen daher so schonend wie möglich zu behandeln (§ 202 BauGB – Schutz des Mutterbodens, DIN 19731 – Verwertung von Bodenmaterial).
- Sicherung der zu bepflanzenden Bodenflächen
Später zu bepflanzender Boden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird sind daher als Vegetationsflächen abzugrenzen. Noch benötigter Oberboden ist sachgerecht zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Die DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18920 (Schutz vor Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten) sind zu beachten.
- Sicherung der außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche

Die außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche sind während der Bauphasen vor Überfahren und Verdichtung zu schützen. Belastetes Aushubmaterial ist bei Erdarbeiten zu separieren. Aushubmaterial, das nicht auf der Fläche umgelagert werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen.

- Beschränkung des Arbeitsraumes
Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass der Arbeitsraum sich auf das Plangebiet beschränkt und nicht in die umliegenden Bereiche eingegriffen wird. Nach dem Rückbau ist der Boden temporär genutzter Baustelleneinrichtungsflächen und der Baustreifen zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtung tiefgründig zu lockern.
- Lagerung von Boden
Der Oberboden ist in Form von nicht zu befahrenden Bodenmieten zu lagern. Dadurch wird eine Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht. Boden- und Biotopbeeinträchtigungen können während der Bauzeit gemindert werden. Eine Lagerung auf Flächen mit wertvollen Vegetationsstrukturen ist zu vermeiden. Zudem sind zu wertvollen Vegetationsstrukturen bei der Anlage von Bodenmieten ausreichende Schutzabstände einzuhalten.
- Oberbodenauftrag
Oberboden, der im Planbereich nicht wieder eingebaut werden kann, ist an anderer Stelle auf Böden mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit zur Bodenverbesserung aufzubringen.

6.2.4 Bewertung des Schutzgutes Boden

Erhebliche Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion sind dann zu erwarten, wenn sie überbaut oder auf ähnlicher Weise beeinträchtigt werden. Der Verlust von offenem Boden ist dabei nur durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen ausgleichbar. Während der Bauphase werden die Flächen aufgrund des Baustellenverkehrs und der Lagerflächen verdichtet. Die Druckbelastung durch Befahren und Lagern führt dabei zu Beeinträchtigungen der Bodenfauna. Durch Versiegelung und Verdichtung nimmt die Eignung des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ab. Außerdem werden seine Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, eingeschränkt. Aufgrund des frostfreien Aufbaus und der Abtragung für die Verkehrs- und Erschließungsflächen wird die Bodenfunktion der betroffenen Bereiche erheblich beeinträchtigt. Zu einer erheblich erhöhten Bodenverunreinigung durch die zukünftige Nutzung wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht kommen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine besonders seltene Böden und Standorte bzw. Böden mit hohem ökologischem Entwicklungspotential vorhanden. Böden, die für natürliche Entwicklungsmöglichkeiten besonders geeignet sind, zum Beispiel Bereiche mit besonderen bzw. extremen Standortfaktoren, wie extreme Trockenheit, sind nicht betroffen.

Entsprechend der festgesetzten Nutzungsbereiche und der jeweiligen Grundflächenzahlen sowie der Herstellung von Verkehrs- und Betriebsflächen erfolgt eine Überbauung bzw. Befestigung von Flächen. Dadurch ergeben sich auf den betroffenen Flächen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes. Die natürliche Puffer- und Sorptionseigenschaften sowie Produktionsfunktionen (Landwirtschaft) gehen auf einer Teilfläche verloren.

Entsprechend den formulierten Zielsetzungen und den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Flächen dauerhaft in Anspruch genommen:

- Bauflächen: ca. 732 m²

Im Rahmen der Errichtung von Gebäuden und Herstellung von Betriebs- und Erschließungsflächen wird sichergestellt, dass entsprechend § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 der Oberboden in nutzbarem Zustand erhalten bleibt und vor Vernichtung geschützt wird. Der gesicherte Boden wird

vorrangig im Plangebiet und ggf. nachrangig an anderer Stelle zur Wiederverwertung zwischengelagert und später wieder fachgerecht eingebaut. Im Zuge der Umsetzung ggf. verbleibende Überschussböden werden im Sinne der Abfallhierarchie unter Berücksichtigung stofflicher (Analytik) und funktionaler Aspekte (Bodenart/ Bodenbeschaffenheit) einer geeigneten, möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt. Erfolgt dies in Form des Auf- oder Einbringens auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, werden die Anforderungen nach § 12 BBodSchV in Verbindung mit der Vollzugshilfe der LABO (Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz) zu § 12 BBodSchV beachtet.

Oberbodenmengen

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Tiefe des Mutterbodens und humosen Oberbodens zwischen 0,3 und 0,5 m liegt. Demnach wird die anfallende Oberbodenmenge auf ca. 220 m³ bis 366 m³ geschätzt. Oberboden, 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. Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Überschüssige Bodenmassen, die im Eingriffsbereich nicht untergebracht werden können, werden im Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Fachbehörde auf dem eigenen Flurstück 41 des Vorhabenträgers aufgebracht.

Boden

Je nach erforderlichem Unterbau können weitere Bodenmengen anfallen, die nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche aufgebracht werden können. Werden Bodenmassen angetroffen, die für die Landwirtschaft nicht geeignet sind, erfolgt ein entsprechender Abtransport über ein Entsorgungsunternehmen.

Es liegen keine detaillierten Angaben über stoffliche Belastungen von Böden vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird jedoch davon ausgegangen, dass die anfallenden Bodenmassen der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche auf benachbarte Flächen aufgebracht werden können. Besondere Schutzvorkehrungen werden daher nicht erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass eine temporäre Inanspruchnahme von Flächen nicht erforderlich wird.

Im Bereich der Entwicklungsfläche wird eine Bebauung mit entsprechenden Freiraumanteilen angestrebt. Flächenversiegelungen beschränken sich auf Gebäudestandorte sowie auf Wege- und Erschließungsflächen.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der ausgewiesenen Flächen mit gründordnerischen Bindungen verbleiben zukünftig Freiflächenanteile, die einer äußerst geringen Bodenbelastung ausgesetzt sind. Private und öffentliche Grünflächen werden je nach Ausstattung strukturreich bis strukturreich ausgebildet. Gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung wird eine regelmäßige Bodenbearbeitung deutlich zurückgehen.

Um Bodenbeeinträchtigungen zu minimieren, sind Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen, „Ökopflaster“).

Durch die Vorgabe zum Einbau von Regenrückhalteanlagen auf dem jeweiligen Grundstück wird Oberflächenwasser zurückgehalten und tlw. zu eigenen Zwecken genutzt.

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Am Vogelfang“ beinhaltet Kompensationsmaßnahmen, die zur Minimierung des Eingriffs beitragen. Die natürlichen Funktionen der Böden gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3

Buchstabe c BBodSchG werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Bodenfunktion sowie das Bodenfeuchtere regimes sind nicht erkennbar.

6.3 Schutzgut Wasser

6.3.1 Fließgewässer

Im Planbereich sind keine Fließgewässer vorhanden.

▪ Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiete

Der Planbereich liegt in folgenden Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Die Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten:

1. Schutzzone III/2 des amtlich festgesetzten Heilquellengebietes Alter Löwensprudel, Bad Zwesten, festgesetzt am 22.03.2001 (StAnz. Nr. 25, Jahr 2001, Seite 2287)
2. Schutzzone IV des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Wildungen, festgesetzt am 22.06.1977 (StAnz. Nr. 31, Jahr 1977, Seite 1543)
3. Schutzzone IIIA des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Wassergewinnungsgebiet Haarhausen (Status: im Festsetzungsverfahren)
4. Schutzzone IIIA des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB + VI + VIII Haarhausen, festgesetzt am 14.04.1976 (StAnz. Nr. 22, Jahr 1976, Seite 959)
5. Schutzzone IIIA des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB IX Haarhausen, festgesetzt am 13.07.1986 (StAnz. Nr. 33, Jahr 1986, Seite 1609)
6. Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG TB Bischhausen, ZV Zimmesrode, festgesetzt am 22.01.1974 (StAnz. Nr. 10, Jahr 1974, Seite 502)

▪ Grundwasser

Im Plangebiet besteht aufgrund vorhandener Gesteinsformationen eine geringe bis mittlere Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Das anfallende Niederschlagswasser gelangt derzeit ungehindert in den Boden. Der Boden weist eine gute Aufnahme- und Speicherefähigkeit auf. Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägter Oberflächengewässer sowie Fließgewässer werden durch die Bebauung nicht tangiert.

Mit einem Anschnitt des Grundwasserspiegels während der Baumaßnahmen ist nicht zu rechnen. Oberflächennahe oder grundwasserführende Schichten sind nicht bekannt. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels sowie eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung werden ausgeschlossen. Die durch Hoch- und Tiefbaumaßnahmen versiegelten Flächen verhindern den oberflächennahen Zufluss. Entsprechend vermindert sich die Grundwasseranreicherung im Bereich dieser Flächen.

6.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

▪ Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen, zu der die Einrichtung der Baustelle und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, besteht die Gefahr, dass es durch baubedingte Schadstoffeinträge (Treibstoffe/Mineralöle) zu einer Bodenverunreinigung kommen kann. Es ist jedoch davon auszugehen,

dass bei einem sachgerechten Umgang mit diesen Stoffen eine Verschmutzung des Grundwassers nicht eintritt.

▪ **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich aus Bebauung und Erschließung. Im Bereich der versiegelten Flächen kann Regenwasser nicht versickern, wodurch die Grundwasserneubildungsrate reduziert wird. Eine Ableitung über die unbefestigten Randzonen ermöglicht jedoch eine Einleitung und minimiert die Beeinträchtigungen. Ein beschleunigter Abfluss von Niederschlagswasser wird aufgrund des verhältnismäßig geringen Versiegelungsgrades ausgeschlossen. Aufgrund der eng umgrenzten Entwicklungsmöglichkeiten werden anlagenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering gewertet.

▪ **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Bebauung auftreten. Mit Aufnahme der Nutzung sind keine negativen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

6.4 Schutzgut Luft und Klima

6.4.1 Einschlägige Ziele und Fachplanungen

Schutzziele der Schutzgüter Luft und Klima sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung der Klimafunktionen des Naturhaushaltes, insbesondere die Durchlüftungs-, Regenerations- und Austauschfunktion.

6.4.2 Ausgangssituation

Entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht zum Regionalplan 2009 wird die lufthygienische Situation in Nordhessen insgesamt als weitgehend unproblematisch eingestuft. Die Planbereichsfläche liegt in keinem abgegrenzten Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Die Planbereichsfläche umfasst eine Ackerfläche, von der eine bodennahe Kaltluftentwicklung ausgeht. Diese trägt zur Durchlüftung des Raumes bei. Aufgrund des leicht abfallenden Geländes entsteht ein geringer Kaltluftstrom, der in den tiefer liegenden Bereich abfließt. Die vorgesehene Bebauung beeinflusst die örtliche Kaltluftentwicklung nur in geringem Umfang. Kaltluftströme können nach wie vor den zukünftig bebauten Abschnitt durch- oder überströmen.

6.4.3 Prognose bei Durchführung der Planung

▪ **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauphase, zu der die Einrichtung von Baustellen und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, sind zeitlich befristete Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase sowie Staubbildungen von Baumaschinen und Baufahrzeugen zu erwarten. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

▪ **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich aus Bebauung und Erschließung und deren Lage. Flächenversiegelungen beeinträchtigen das lokale Kleinklima negativ. Je nach Flächenversiegelung werden Kaltluftentstehungsprozesse in unterschiedlicher Intensität beeinflusst. Bodenversiegelun-

gen ermöglichen keine Regenwasserspeicherung und damit auch keine Verdunstungen zu einem späteren Zeitpunkt. Durch fehlende Frei- und Vegetationsflächen bleiben Verdunstungen aus. Ausbleibende Verdunstungen beeinflussen somit die die Luftkühlung an Sommertagen. Aufgrund der umgrenzten Entwicklungsmöglichkeiten, der Kleinräumigkeit des Vorhabens sowie der Lage im Raum werden anlagenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima als gering gewertet. Anlagebedingte Auswirkungen durch Anlegung von Grün- und Freizeitflächen sind nicht zu erwarten.

▪ **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen auf das Stadtklima und die Lufthygiene umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Bebauung auftreten. Dazu zählen insbesondere der Betrieb von Heizungsanlagen sowie das mit der Wohnnutzung verbundene Verkehrsaufkommen. In Bezug auf das Stadtklima und die Lufthygiene ergeben sich durch das Vorhaben und aufgrund seiner Kleinräumigkeit keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen.

▪ **Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung privater Erschließungsflächen, eine Oberflächenwasserversickerung vor Ort sowie Einzelbaumpflanzungen tragen zur Minimierung des Eingriffs bei und beeinflussen das örtliche Kleinklima positiv. Die damit verbundenen Ausgleichsfunktionen bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren (Temperaturausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung).

6.4.4 Bewertung des Schutzgutes Luft und Klima

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima wird aufgrund des geringen Eingriffsumfangs sowie der getroffenen Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage und dem Umfang der geplanten Bebauung wird eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima ausgeschlossen. Es sind keine Veränderungen erkennbar, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der besonderen klimatischen Funktion führen (z. B. Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiete; Abflussbahnen für Frisch- und Kaltluft). Der Freiraum trägt nach wie vor zur Sicherung guter lufthygienischer und bioklimatischer Verhältnisse bei.

6.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen können zwischen verschiedenen Schutzgütern auftreten, so dass Wirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Auswirkungen auf ein anderes Schutzgut hervorrufen können. Durch Wechselwirkungen kann es auch zu Wirkungsverstärkungen oder -abschwächungen kommen. Mögliche Auswirkungen werden nicht separat bearbeitet, sondern bei der Betrachtung von Schutzgütern ggf. auch die Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern abgehandelt. Zusätzliche durch Wechselwirkungen ausgelöste Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

6.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

6.6.1 Einschlägige Ziele und Fachplanungen

Schutzziel ist die Erhaltung des Landschaftsbildes in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit.

6.6.2 Ausgangssituation

Die am Ortsrand gelegene Entwicklungsfläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Für die allgemeine Freizeitnutzung und Erholung steht die Fläche nicht zur Verfügung. Die Fläche ist vom öffentlichen Straßen- und Wegenetz einsehbar.

6.6.3 Prognose bei Durchführung der Planung

▪ Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase, zu der die Einrichtung der Baustelle und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, sind zeitlich befristete Beeinträchtigungen durch Baumaterialien, Baumaschinen und Baufahrzeuge zu erwarten. Die Beeinträchtigungen werden allenfalls als gering gewertet.

▪ Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich aus Bebauung und Erschließung und deren Lage. Durch entsprechende Vorgaben innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung kann sichergestellt werden, dass sich die zukünftige Bebauung mit den vorgesehen Grün- und Freiflächen in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügt.

▪ Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Bebauung auftreten. Die Nutzungen verursachen keine negativen Beeinträchtigungen.

▪ Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Das Entwicklungsgebiet enthält im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung differenzierte Festsetzungen zur baulichen Entwicklung sowie grünordnerische Vorgaben, die positiv auf das Orts- und Landschaftsbild wirken.

6.6.4 Bewertung des Schutzgutes Landschaft und Landschaftsbild

Im Hinblick auf das Landschaftsbild kommt dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung zu. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung wie z.B. natürliche landschaftsbildprägende Oberflächenformen, natürliche bzw. naturnahe Biotoptypen, treten im Planungsgebiet nicht in Erscheinung. Nach allgemeinen Beurteilungsmaßstäben hat die Entwicklungsfläche keine besonderen landschaftlichen Besonderheiten. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft und Landschaftsbild wird aufgrund des geringen Eingriffsumfangs sowie der getroffenen Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ausgeschlossen.

6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

6.7.1 Einschlägige Ziele und Fachplanungen

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG) unter Schutz gestellt.

6.7.2 Ausgangssituation

Denkmalgeschützte Bauwerke sind im Plangebiet nicht vorhanden, Vorkommen von Bodendenkmälern oder archäologischer Fundstellen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Planbereichsfläche tangiert keine Bereiche traditioneller Kulturlandschaften bzw. Bereiche kulturhistorischer Siedlungs- und Bauformen. Bereiche, die als denkmalgeschützte Gesamtanlage eingestuft wurden sowie Einzelkulturdenkmäler werden nicht berührt.

6.7.3 Bewertung des Schutzgutes Kultur und Sachgüter

Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur und Sachgüter zu erwarten.

6.8 Schutzgut Mensch

6.8.1 Einschlägige Ziele und Fachplanungen

Die Allgemeine Wohngebietsfläche wird über einen privaten Stichweg an die Gemeindestraße *Am Vogelfang* angebunden. Es ist davon auszugehen, dass infolge der Realisierung der beschriebenen Planung kein nennenswertes zusätzliches Verkehrsaufkommen entsteht, sodass nachhaltige Belastungen ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im Plangebiet keine Emissionsquellen, die negative Folgen für die menschliche Gesundheit haben.

6.8.2 Prognose bei Durchführung der Planung

▪ Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase, zu der die Einrichtung der Baustelle und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, sind zeitlich befristete Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase sowie Staubentwicklungen von Baumaschinen und Baufahrzeugen zu erwarten. Erhebliche oder nachhaltige baubedingte Auswirkungen werden jedoch ausgeschlossen.

▪ Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich aus der Lage der Bebauung und deren Erschließung. Anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

▪ Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Bebauung auftreten. Dazu zählen insbesondere Lärm- und Stoffemissionen aus dem örtlichen Verkehrsaufkommen. Die betriebsbedingten Auswirkungen infolge der Nutzung werden als geringfügig eingestuft.

▪ **Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Durch Erschließung und Errichtung von Gebäuden entstehen Emissionen und Beeinträchtigungen z. B. durch Geräusche, Erschütterungen und Luftverunreinigungen. Durch entsprechende vorbeugende Maßnahmen werden die Belastungen minimiert.

6.8.3 Bewertung des Schutzgutes Mensch

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

Entsprechend den formulierten Zielsetzungen sind keine immissionswirksamen Nutzungen zu erwarten. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der vorhandene Charakter des Plangebietes vom Grundsatz unverändert. Eine Nichtdurchführung der Bauleitplanung hat keine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität zur Folge.

Unter Beibehaltung bestehender Nutzungen wird es zu keiner wesentlichen Verbesserung der Umweltqualität kommen. Gemessen an den vorhandenen Biotopstrukturen würde der Lebensraum der Flora und Fauna keine nennenswerte höhere Wertigkeit erlangen. Die Entwicklung vorhandener Strukturen unterliegt nach wie vor den bestehenden Einflussfaktoren. Bei Beibehaltung der Nutzung entstehen keine weiteren Biotopausprägungen. Für die Fauna ändert sich der Lebensraum nicht.

Nachhaltige Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft und Landschaft sind nicht anzunehmen. Aufgrund der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten bleibt der Umweltzustand vom Grundsatz unverändert.

8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens

Im Rahmen der Umweltprüfung sind keine Auswirkungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Menschen durch die geplante Gebietsausweisung wird ausgeschlossen.

Aufgrund einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung existiert kein ausgeprägter Biotop- und Vegetationsbestand. Durch die Lage des Planbereichs zur vorhandenen Bebauung sind naturräumliche Zusammenhänge unterbrochen.

Zur Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen werden die für Hoch- und Tiefbauflächen beanspruchten Flächen vorbereitet. Der Oberboden wird gesichert und soweit wie möglich innerhalb der Flächen des Planbereichs wieder eingebaut. Baufahrzeuge erreichen das Baufeld über das bestehende und geplante Wegenetz.

Während der Bauphase sind temporäre Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten zu erwarten. Durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen sowie Baumaschinen entstehen Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen. Der Einsatz erfordert die Verwendung von boden- und wassergefährdenden Stoffen wie Treibstoffe sowie Schmier- und Hydraulikölen.

Im Rahmen der Bewertung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich teilweise Beeinträchtigungen des Umweltzustandes. Auswirkungen einzelner Wirkfaktoren beeinträchtigen im Allgemeinen dabei gleichzeitig mehrere Schutzgüter, wobei diese wiederum in Wechselbeziehungen zueinander stehen. Die durch das Planvorhaben für die jeweiligen Schutzgüter zu erwartenden Risiken wurden zuvor bewertet. Durch entsprechende Regelungen innerhalb des Bebauungsplanes können Risiken ausgeschlossen oder auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Bei Durchführung der Planung ist mit den zuvor beschriebenen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der geplante Eingriff geringen Umfangs führt zu keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Im Rahmen der Beurteilung des Vorhabens wird davon ausgegangen, dass ein entsprechender Ausgleich geleistet werden kann, so dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowohl in qualitativ-funktionaler als auch quantitativ-ausreichender Form kompensiert werden können.

Unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen kommt die Ermittlung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Konflikte mit Schutzgebieten oder übergeordneten Planungen bestehen nicht. Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Eine weitere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild ist jedoch nicht zu erwarten. Infolge der verbindlichen Bauleitplanung sind keine Eingriffe zu erwarten, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung bestehender Strukturen führen. Die Grundsätze gemäß § 1a BauGB bleiben gewahrt.

Das Kompensationskonzept ist so aufgebaut, dass entsprechend den Vorgaben des Naturschutzgesetzes (§§ 14 und 15 BNatSchG) angestrebt wird, die zu erwartenden Eingriffe so weit wie möglich zu mindern. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden Maßnahmen in funktionalem Zusammenhang gesucht.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen sowie Ausweisung von neuen Lebensräumen für Vogel-, Tier- und Pflanzenarten wird davon ausgegangen, dass im Eingriffsbereich sowie innerhalb der Planbereichsfläche ein ausreichender Ausgleich geleistet werden kann.

Zur Minimierung bzw. Kompensation von Beeinträchtigungen auf die Belange von Natur und Landschaft wurden Maßnahmen erarbeitet, die im bauplanungsrechtlichen Sinne geeignet sind, die Eingriffe weitestgehend auszugleichen. Im Folgenden werden die in der Begründung ausführlich dargelegten Maßnahmen und Festsetzungen noch mal in Kurzform aufgelistet.

Wesentliche Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt (siehe Begründung). Diese führen zu Minimierung negativer Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.

▪ **Tiere und Pflanzen**

- Erhalt von Freiräumen.
- Ausweisung von Grünflächen mit Pflanzbindungen.
- Grünordnerische Festsetzung zu Bepflanzung nicht überbaubarer Flächen.
- Neuanpflanzung von standortheimischen und gebietstypischen Baum- und Gehölzarten.
- Berücksichtigung der naturraumtypischen Artenauswahl bei Gehölzpflanzungen als Nahrungsangebot für die heimische Tierwelt.
- Verbindliche Regelungen zur Begrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung bis 20 Grad.
- Begrenzung von Oberflächenbefestigungen.

▪ **Boden**

- Berücksichtigung der vorhandenen Geländetopographie.
- Kein Erfordernis zu nennenswerten Geländemodellierungen.
- Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens.
- Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen.
- Flächenschonende Bebauung durch Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das unbedingt erforderliche Maß.
- Sicherung eines Mindestgrünflächenanteils, extensive Pflege der Grünflächen.
- Erhaltung der Wasserversickerung durch weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser durch direkte Einleitung.
- Auflockerung der Baufeld- und Lagerbereiche nach Beendigung der Bauarbeiten.

▪ **Wasser**

- Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen.
- Verwendung von inertem, unbelastetem Material für mögliche Aufschüttungen und Auffüllungen.
- Erhaltung der Wasserversickerung durch weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege, Stellplätze, Plätze, Zufahrten o. ä..
- Weitgehende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Bauflächen durch Speicherung und Verwendung als Brauchwasser
- Durch Flächenextensivierung Reduzierung von Dünger- und Pestizideinträgen.

▪ **Klima / Immissionen**

- Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das notwendige Maß sowie Einhaltung eines Mindestgrünflächenanteils.
- Verbesserung der Klimabilanz durch Nutzung regenerativer Energien. Der Bedarf zur Verbrennung fossiler Energieträger wird reduziert.
- Ausweisung von Grünflächen mit Pflanzbindungen.

- Ein- und Durchgrünung des Gebietes durch Grünflächen und Pflanzung von standortgerechten Gehölzen.
 - Verbindliche Begrünung von Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 20 Grad.
 - Nutzung der Sonnenenergie durch den Einsatz von Energieträgern (Solarthermie und Photovoltaik).
- **Mensch/ Landschaft/ Erholung**
- Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, technischen Normen und Richtlinien zur Vermeidung von Baulärm während der Baumaßnahmen.
 - Ausweisung von Grünflächen mit Pflanzbindungen.
 - Baum- und Gehölzanpflanzungen.
 - Ortsgerechte Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen.

10. Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Grundstückseigentümer und ein Familienmitglied beabsichtigen auf der Entwicklungsfläche die Errichtung von zwei Wohngebäuden, die diese selbst bewohnen wollen. Die Grundstücke werden über eine private Zufahrt erschlossen.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung soll die Siedlungslage im südlichen Bereich der Ortslage arrondiert werden. Mit der Bauleitplanung kann dem Wunsch der Familie entsprochen werden, auf eigenem Grundstück ein bedarfsgerechtes Angebot zu schaffen. Darüber hinaus wird die örtliche Eigenumbildung gefördert. Einer Abwanderung kann entgegen gewirkt werden.

Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten geprüft.

11. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, von der Gemeinde/ Stadt zu überwachen. Da nach dem heutigen Kenntnisstand unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden, entfällt eine vertiefende Beschreibung evtl. geplanter Überwachungsmaßnahmen. Sollten wider Erwarten erhebliche Umweltauswirkungen in Folge der Durchführung der Bauleitplanung auftreten, wird die Gemeinde Neuental geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen und die zuständigen Fachbehörden einschalten.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kommt der Umweltbericht zu dem Fazit, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und der in der bisherigen Planung bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umweltverträglich umgesetzt werden kann.

Mit Ausnahme von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten tangiert die Planung keine weiteren Schutzgebiete. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnungen werden beachtet. In der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Planung auf die Umwelt ermittelt, in verständlicher Form beschrieben und bewertet. Von der Planbereichsfläche gehen keine

Beeinträchtigungen für den Menschen aus. Es bestehen keine immissionswirksamen Nutzungen. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. In Folge der Planung entstehen Beeinträchtigungen auf die Umwelt. Erhebliche oder langandauernde Auswirkungen für den Menschen, das Bodenpotenzial, die Biotoptypen und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

In Folge der Planung entstehen Beeinträchtigungen auf die Umwelt. In Anbetracht der relativ geringen Größe des Vorhabens sind keine erheblichen oder langausdauernden Auswirkungen für den Menschen, das Bodenpotential, die Biotoptypen und das Landschaftsbild zu erwarten. Durch Inanspruchnahme intensiv genutzter Flächen der Landwirtschaft wird eine entsprechende Biotopstruktur beansprucht. Ein Ausgleich bzw. eine Minderung des Eingriffs erfolgt durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die zur Minimierung der beschriebenen Umweltauswirkungen beitragen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen, so dass eine vertiefende Beschreibung evtl. geplanter Überwachungsmaßnahmen nicht vorzunehmen ist.

13. Referenzliste der Quellen

gem. Nr. 3d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Landesentwicklungsplan 2000
- Regionalplan Nordhessen 2009
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuental
- Landschaftsplan der Gemeinde Neuental

Schutzgebiete

Naturschutz:

- Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht berührt.

Denkmalschutz:

- Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebiete oder Objekte

Online-Quellen

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLHUG)
- Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG)
- Umweltatlas Hessen (Stand: Juni 2017)
- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)

14. Städtebauliche Kenndaten

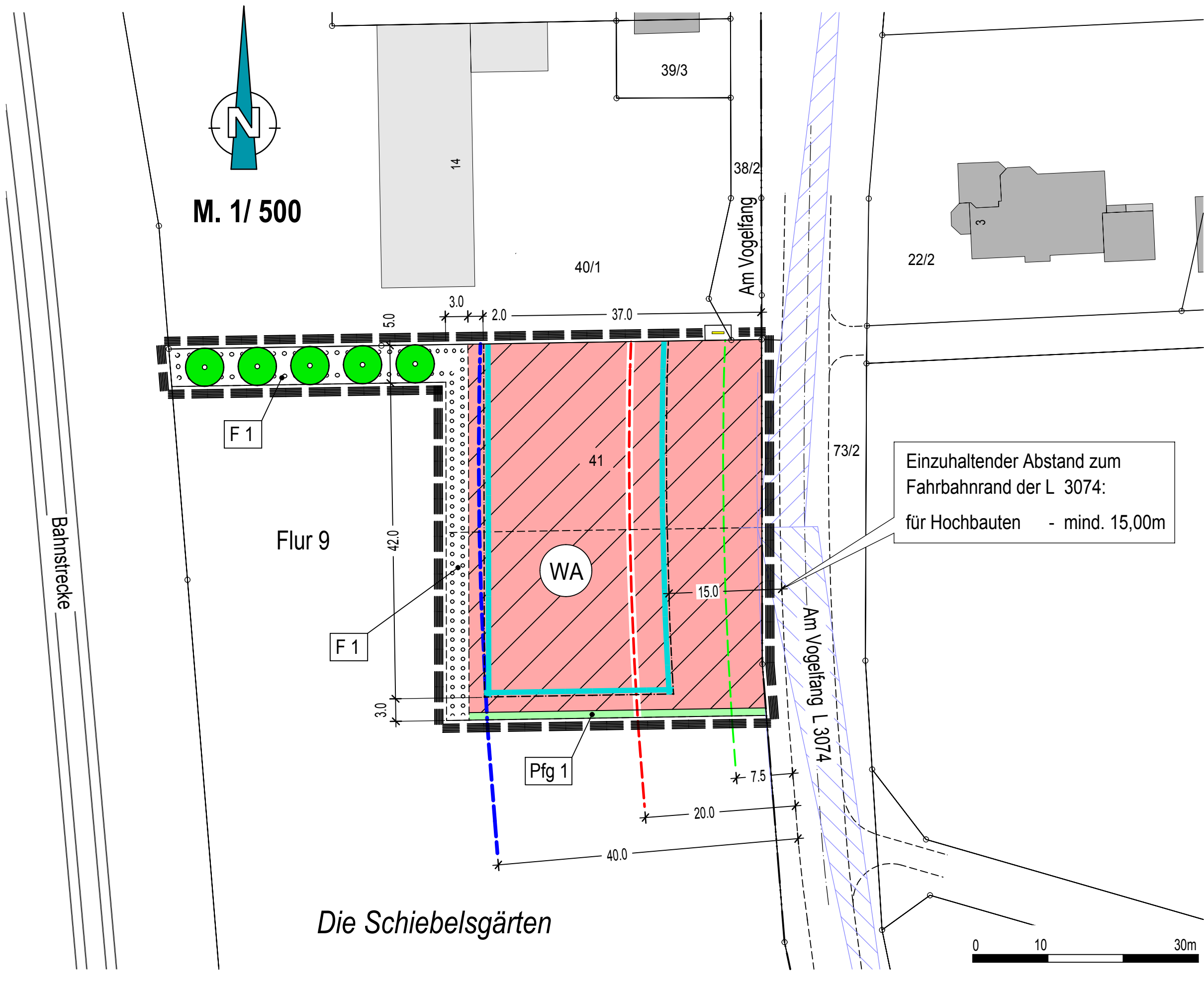
Größe der Planbereichsfläche in m²	Bestand		Planung	
	m²	%	m²	%
Flächen der Landwirtschaft (Acker)	2.285,00	100,00%	0,00	0,00%
Wohnbauflächen, überbaubar gem. GRZ I	0,00	0,00%	488,50	21,38%
Wohnbauflächen, überbaubar gem. GRZ II	0,00	0,00%	244,25	10,69%
Wohnbauflächen, nicht überbaubar	0,00	0,00%	1.221,25	53,45%
Flächen mit Pflanzbindungen	0,00	0,00%	331,00	14,49%
Summe	2.285,00	100,00%	2.285,00	100,00%

Aufgestellt durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: private Erschließungsstraße

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Pflanzgebot / Pflanzbindung Hecke entlang Grundstücksgrenze

Baum Neuanpflanzung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, vorhanden
- Flurstücksgrenze, geplant
- Nummer der Grünfläche, z.B. 1
- Sichtdreieck
- Bauverbotszone gem. § 23 (1) HStG (nachrichtlich)
- Baubeschränkungszonen (nachrichtlich)
- Im Abstand von 7,5m zum Fahrbahnrand sind keine Baumpflanzungen zulässig (nachrichtlich)

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.
Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: **0,25**
soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.
Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO: **0,50**
Höhe baulicher Anlagen in Meter gem. § 16 (2) 4 BauNVO:

Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe	7,00 m
Flachdach (<= 5°):	10,00 m
Sonstige Dachformen(> 20°):	7,00 m
Traufhöhe, talseitig	7,00 m

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Flachdach darf die Oberkantenhöhe baulicher Anlagen um max. 1,0 m überschritten werden.

Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Traufhöhe ist die mittlere Traufhöhe von der Oberkante der vorhandenen Geländeoberfläche im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut gemessen.

Die First- bzw. Oberkantenhöhe baulicher Anlagen wird von der an der in der Mitte des Gebäudes gelegenen, vorhandenen Geländeoberfläche gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.

- Bauweise** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Zulässige Bauformen: Einzel- und Doppelhäuser
überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO:
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

- Nutzung solarer Strahlungsenergie** gem. § 9 Absatz 1 Nummer 23b BauGB
Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, die für die Nutzung der Strahlungsenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.
Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren
Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

- Grünordnerische Festsetzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 91 HBO
a) Nicht überbaubare Flächen / Nutzungszweck
Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesene Baufläche 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. Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden

können. Von diesem nicht bebaubaren Flächenanteil sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht und einheimisch sein (siehe auch unter Hinweise *Pflanzliste*). Die nicht bebauten Flächen sind als Garten- und Freizeitflächen anzulegen.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzgebot / Pflanzbindung Hecke
Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist das Baugrundstück durch eine mindestens 0,9 m und maximal 1,3 m hohe Laubhecke einzufrieden. Einfriedungshecken sind nur mit folgenden Gehölzen zulässig: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*).

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB
Die **Flächen F1** werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als private Grünfläche festgesetzt. Die Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubholzarten mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 30 m² Pflanzfläche sind 10 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt / Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Zur Ausbildung einer arten- und blütenreichen Fläche sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühenden straudartigen Gehölzen, anzupflanzen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist zu unterlassen.

Baumanpflanzungen
Die im Plan dargestellten Bindungen für Baumstandorte sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plan-darstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.

Pro Baugrundstück sind mindestens 3 hochstämmige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen.

- Dachbegrünungen**
Die nachfolgende Regelung gilt für alle Gebäude i. S. des § 2 Abs. 3 HBO, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Die folgende Regelung gilt auch bei einer Errichtung von Photovoltaikanlagen. **Dachflächen mit einer Dachneigung bis 20°** sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen vollständig mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel 10 cm betragen. Der Begrünungs-aufbau und die verwendeten Materialien und Substrate sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie)“ Ausgabe 2018 auszuführen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten.

- Durchführung**
Auf den einzelnen Baugrundstücken sind die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäude-nutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

6. Örtliche Bauvorschriften gem. 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

6.1 Gebäudegestaltung

Dächer

Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind nur zulässig mit einer Neigung von **20° bis 45°**.

Ausnahmsweise werden Dachneigungen unter 20° zugelassen, sofern sie als Gründächer ausgebildet werden (siehe auch „Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB *Dachbegrünungen*“).

Gestaltung von Fassaden

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sind Leuchtdioden (LED) oder voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden. Zum Schutz angrenzender Lebens-räume ist der Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche zu begrenzen. Vorzugsweise sind Lichtquellen mit einer Farbtemperatur (CCT) < 2700 K einzusetzen, bei denen das Lichtspektrum von Wellenlängen > 550 nm dominiert.

Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sind Leuchtdioden (LED) oder voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden. Zum Schutz angrenzender Lebens-räume ist der Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche zu begrenzen. Vorzugsweise sind Lichtquellen mit einer Farbtemperatur (CCT) < 2700 K einzusetzen, bei denen das Lichtspektrum von Wellenlängen > 550 nm dominiert.

6.2 Belange des Verkehrs

Bauverbotszone / Baubeschränkungszonen entlang der L 3074

Entlang von Landesstraßen ist gem. § 23 (1) HStRG zwischen Hochbauten und äußerem Rand der Fahrbahn eine Bauverbotszone von 20,0 m gesetzlich festge-setzt. In der 20,0 m Bauverbotszone ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig. Neben Hochbauten gilt dies auch für Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (z.B. Neben- und Werbeanlagen, Garagen, Lagerflächen, Aufschüt-tungen bzw. Abgräbungen größeren Umfangs).

Innerhalb der Baubeschränkungszonen von 40 Meter bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenbehörde.

Im Hinblick auf die Mitwirkung der Straßenbaubehörde gem. § 23 Abs. 7 HStRG kann die Bauverbotszone um 5 m, auf einen Abstand von 15 m, gemessen vom au-ßeren Rand der befestigten Fahrbahn, für die Wohnbebauung unter folgenden Vor-aussetzungen unterschritten werden:

- innerhalb der verbliebenen Bauverbotszone von 15 m sind keine weiteren Hoch-bauten oder Werbeanlagen zulässig
- die auf 15 m verringerte Bauverbotszone ist von jeglichen Geh-, Fahr- und Stell-flächen freizuhalten; ausgenommen hiervon ist die gemeinsame Zufahrt zu den Baugrundstücken
- damit Fahrzeuge vorwärts auf die Landesstraße zufahren können, sind erforder-liche Wendeflächen einzuplanen
- im Bereich einer gemeinsamen Zufahrt auf die Landesstraße müssen die Sicht-verhältnisse zu jeder Zeit gegeben sein
- auf dem Straßengrundstück (Rst. 732) sind keine (Ausgleichs-) Pflanzungen zu-lässig
- im Abstand von 7,50 m zur Fahrbahn sind gem. RPS-Richtlinie (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) keine Baum-pflanzungen zulässig
- Aufschüttungen und Abgräbungen größeren Umfangs dürfen in der Bauverbots-zone nicht erfolgen

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes enthält die genannten Grenzen, die sich auf den nachrichtlich dargestellten Fahrbahnrand der L 3074 beziehen.

Sichtfeldbereiche

Im geplanten Zufahrtsbereich in die L 3074 sind (RAL - Ausgabe 2012), zu beach-ten, die für die Ansicht erforderlichen Sichtfeldbereiche in Höhen über 0,75 m über Fahrbahnniveau der Landesstraße von jeglicher Bebauung, sich behindern-dem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen freizuhalten. Bei der Anlegung von Grundstückseinfriedungen sind die Sichtfeldbereiche zu beachten.

6.3 Rückhaltung / Nutzung von Niederschlagswasser

Sofern keine geologischen, wasserwirtschaftlichen oder gesundheitliche Belange entgegenstehen ist der im Rahmen der Gebietsentwicklung anfallende nicht schäd-lich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss zu vorrangig zu versickern. Abflus-sungen, die im Planbereich einer Versickerung nicht zugeführt werden können, sind in eine grundstücksbezogene Regenrückhalteanlage (z.B. Zisterne, naturnahe ge-staltete Entwässerungsmulde) einzuleiten. Folgendes Mindest Fassungsvermögen (Retentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:

- **versiegelte Flächen** mit einem Abflusseiwert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen): **20 l pro m²**
- **begrünte Dachflächen** (Abflusseiwert von 0,3): **6 l pro m²**

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses in das kommunale Entwässerungssys-tem ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die Nutzung von Nieder-schlagswasser für private Zwecke anzustreben (z.B. Brauchwasserumzug) Be-wässerung der nicht befestigten Grundstücke. Bei der Anlagenplanung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung, AVBWasserV und der kommunalen Abwas-serersatzung zu berücksichtigen. Regenwassernutzungsanlagen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 sind anzeigepflichtig.

6.4 Oberflächenbefestigung

Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen. Private Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Plas-terbelägen mit breiten Fugen wie z. B. „Kopflaster“). Mit Ausnahme von Stellplatz-flächen für Behinderte sind Stellplätze mit einem Rasengitterstein zu befestigen.

7. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

7.1 Parkplätze / Stellplatzflächen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die *Stellplatzsatzung der Ge-meinde Neuental* in der jeweils gültigen Fassung.

7.2 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Boden-denkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Lan-desamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Den-kmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zu-stand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.3 Trinkwasser- und Heilquellen schutzgebiete

Der Planbereich liegt in folgenden Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Die Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten:

1. Schutzzone III/2 des amtlich festgesetzten Heilquellengebietes Alter Löwen-sprudel, Bad Zwesten, festgesetzt am 22.03.2001 (StAnz. Nr. 25, Jahr 2001, Seite 2287)
2. Schutzzone IV des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Wil-dungen, festgesetzt am 22.06.1977 (StAnz. Nr. 31, Jahr 1977, Seite 1543)
3. Schutzzone IIIA des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Was-sergewinnungsgebiet Haarhausen (Status: im Festsetzungsverfahren)
4. Schutzzone IIIA des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB + VI + VIII Haarhausen, festgesetzt am 14.04.1976 (StAnz. Nr. 22, Jahr 1976, Seite 959)
5. Schutzzone IIIA des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB IX Haarhausen, festgesetzt am 13.07.1986 (StAnz. Nr. 33, Jahr 1986, Seite 1609)
6. Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG TB Bischhausen, ZV Zimmersode, festgesetzt am 22.01.1974 (StAnz. Nr. 10, Jahr 1974, Seite 502)

7.4 Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten

Gem. § 35 Abs. 9 HNeNatG ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt wer-den. Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zu-lässige Verwendung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 der hessischen Bauordnung (HBO). Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

7.5 Bodenschutz

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAiBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG). Bei der Bauausführung sind die folgenden Merkblätter und DIN-Normen zu beachten.
Merkblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2024).
<https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + Weitere Informationen

DIN-Normen:

- | | |
|-----------|--|
| DIN 19639 | Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben |
| DIN 19731 | Bodenschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial |
| DIN 18915 | Vegetationstechnik im Landschaftsba u - Bodenarbeiten |

Verwertung von Erdaushub

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

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Ab-schluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestal-tung naturnah einzuarbeiten.

Überschüssiger Oberboden muss fachgerecht verwertet werden. Unter Berücksich-tigung der hohen Ertragsfähigkeit der anstehenden Böden sollte die fachgerechte Verwertung primär durch Aufbringung zur Bodenverbesserung auf weniger ertrag-reichen landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Die hierbei zu beachtenden fachli-chen und rechtlichen Rahmenbedingungen sind in der Arbeitshilfe „Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen und erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung“ (HMUKLV 2020) beschrieben.

7.6. Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste) / Hinweise zur Einhal-tung von Grenzbständen

Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzb-stände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

- | | |
|--------------------------------------|---|
| - Acer campestre (Feldahorn) | - Corylus colurna* (Baumhasel) |
| - Crataegus coccinea (Scharlachdorn) | - Crataegus laevigata Pauli & Scarlet (Roldorn) |
| - Crataegus monogyna (Weißdorn) | - Malus sylvestris (Höhenapfel) |
| - Prunus avium (Vogelkirsche) | - Pyrus communis (Holzbirne) |
| - Sorbus aucuparia (Eberesche) | |

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

Apfel, Birne, Südkirsche, Zwetsche, Walnus

Einzelgehölze 1 Stck./m²

- | | |
|--------------------------------------|---|
| - Acer campestre (Feldahorn) | - Buddlejia davidii (Schmetterlingsflieder) |
| - Corylus avellana (Hasel) | - Carpinus betulus (Hainbuche) |
| - Cornus sanguinea (Hortweide) | - Crataegus monogyna oxycantha (Weißdorn) |
| - Eucornus europaea (Pfaffenhütchen) | - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) |
| - Ligustrum vulgare (Liguster) | - Malus sylvestris (Höhenapfel) |
| - Prunus spinosa (Schlehe) | - Pyrus communis (Weißbirne) |
| - Rhamnus frangula (Faulbaum) | - Robus idaeus (Himbeere) |
| - Rosa canina (Hundsrose) | - Rosa rubiginosa (Weinrose) |
| - Salix caprea (Salweide) | - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| - Sorbus aucuparia (Eberesche) | - Sorbus torminalis (Eisbeere) |
| - Taxus baccata (Eibe) | - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
| - Viburnum opulus (Wasserschneeball) | |

Schling- und Rankpflanzungen

- | | |
|--|-------------------------------------|
| - Aristochia duran (Pfeifenwinde) | - Campsis radicans (Trompetenblume) |
| - Clematis viticla u. a. in Sorten (Waldreben) | - Hedera helix (Efeu) |
| - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) | - Lonicera periclymenum (Geißblatt) |
| - Lonicera caprifolium (Leitender Geleier) | - Polygonum aubertii (Kriechend) |
| - Parthenocissus tricuspid. „Veitchii“ (Wilder Wein) | - Wisteria sinensis (Blaugraen) |

Heckenpflanzen

- | | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| - Acer campestre (Feld-Ahorn) | - Carpinus betulus (Hainbuche) |
| - Fagus sylvatica (Rotbuche) | - Ligustrum vulgare (Liguster) |
| - Taxus baccata (Eibe) | |

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensani-erung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAiBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessisches Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuental den Bebauungsplan Nr. 27 „Am Vogelfang“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Neuental, den _____

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Neuental
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuental hat in ihrer Sitzung am 02.09.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Vogelfang“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am **00.00.2026** bekannt gemacht

Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuental hat in ihrer Sitzung am **00.00.2026** dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Vogelfang“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **00.00.2026** öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungs-planes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom **00.00.2026** bis **00.00.2026** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der freigezeichnet abgegebenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Ge-meindevertretung den Bebauungsplan Nr. 27 „Am Vogelfang“ mit örtlichen Bauvorschriften und Be-gründung in ihrer Sitzung am **00.00.2026** als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Neuental, den _____

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Neuental
Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuental übereinstimmt und dass die für die Rechtswirk-samkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neuental, den _____

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Neuental
Bürgermeisterin

Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekannt-machung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung

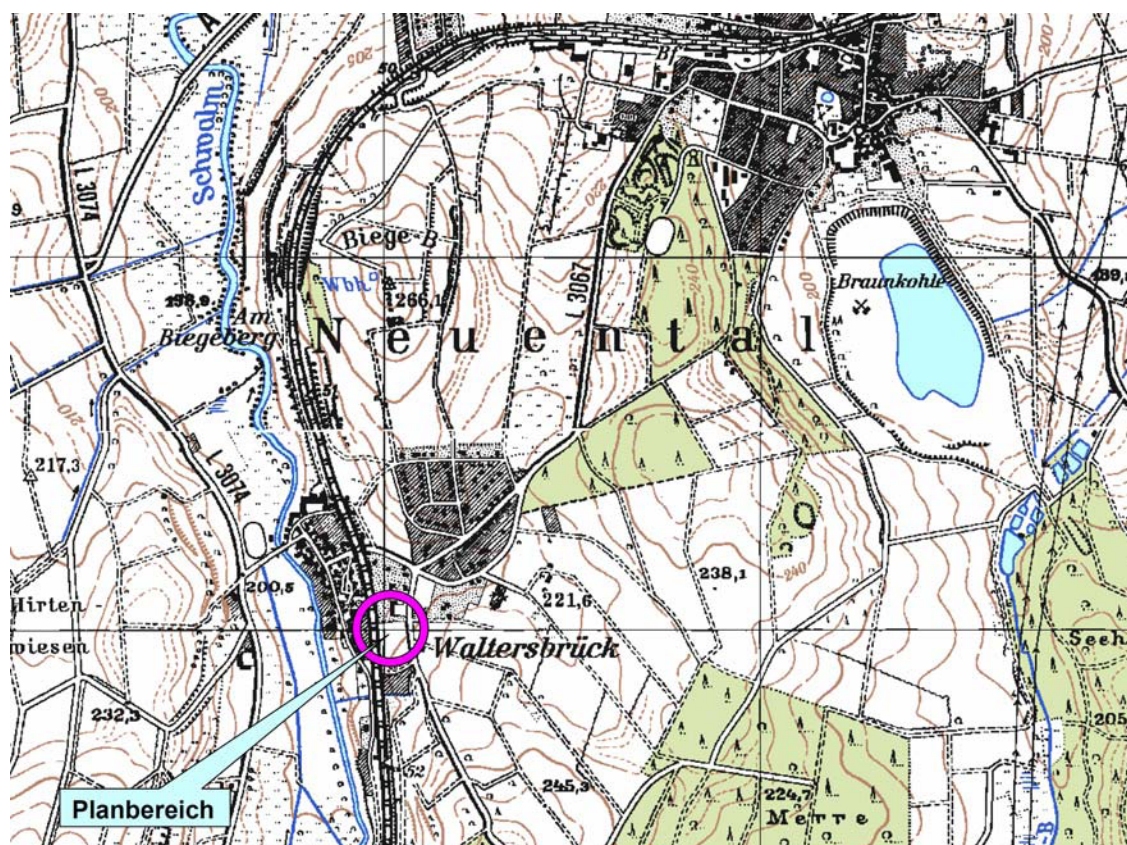
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Ver-hältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB be-achtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB vorliegen.

Neuental, den _____

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Neuental
Bürgermeisterin

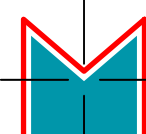
Gemeinde Neuental , Gemarkung Waltersbrück

Bebauungsplan Nr. 27 „Am Vogelfang“



0480 – Stand: 26.07.2026

Übersichtsplan ohne Maßstab

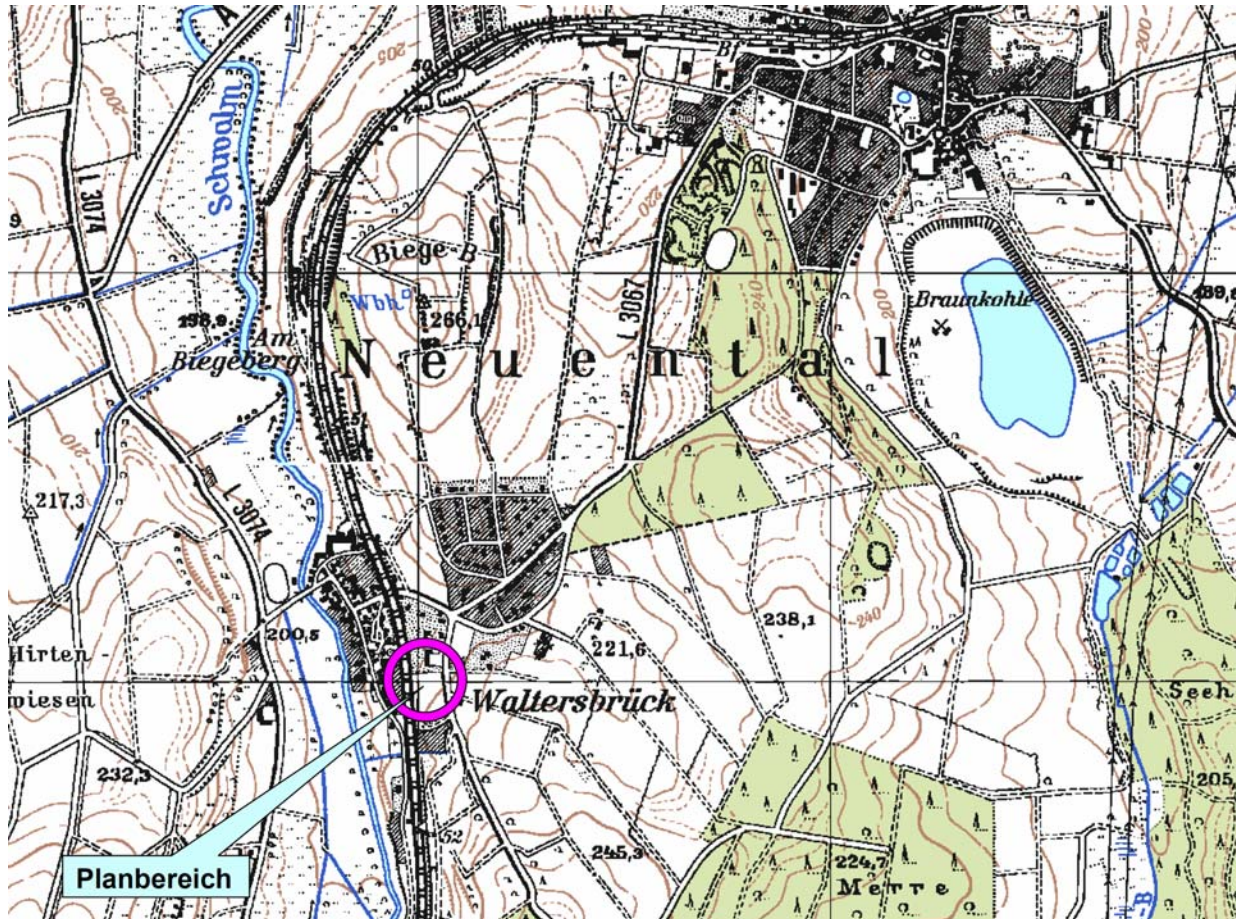


Büro für Stadtbaugesetzen

Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: info@meissner-sbw.de

Gemeinde Neuental, Gemarkung Waltersbrück

Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes



0480/FNP Stand: 26.07.2026

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edemünde
Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung.....	3
1.1	Anlass und Ziele	3
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Planverfahren.....	4
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	4
2.1	Regionalplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Bebauungspläne	4
2.4	Fachplanungen/ Untersuchungen.....	5
3.	Planungsziel und Konzept.....	5
4.	Ver- und Entsorgung	5
5.	Änderungsbeschluss	6

Anlage 1

Umweltbericht zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes		8
1.	Anlass und Ziel der Planung.....	8
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	9
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
3.1	Regionalplanung	9
3.2	Flächennutzungsplan.....	10
3.3	Bebauungspläne	10
3.4	Fachplanungen / Untersuchungen.....	10
4.	Planungsziel.....	10
5.	Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	10
6.	Schutzgüter	11
7.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens	26
8.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens.....	26
9.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
10.	Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	29
11.	Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	29
12.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
13.	Referenzliste der Quellen	30

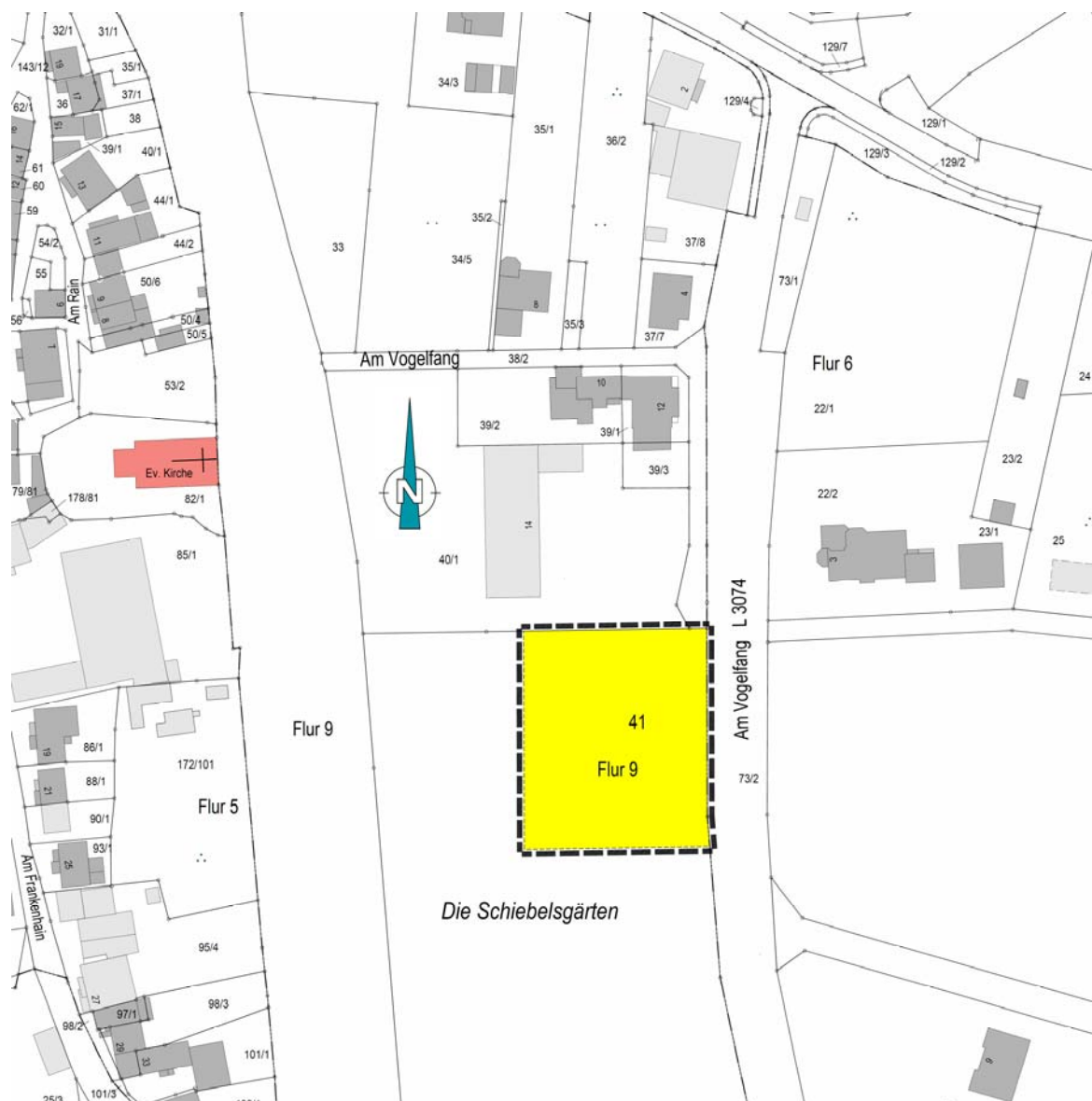
1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs sollen für eine Wohnbauentwicklung vorbereitet werden. Die vorbereitende Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung einer Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zu schaffen.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet befindet sich in Neuental und umfasst eine Teilfläche des in der Gemarkung Waltersbrück in der Flur 9 liegenden Flurstücks 41.



Übersichtsplan ohne Maßstab

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch die vorhandene Bebauung, im Osten durch die Gemeindestraße Am Vogelfang, im Süden und im Westen durch Flächen der Landwirtschaft.

1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuental hat in ihrer Sitzung am 02.09.2025 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 00.00.2026 bekannt gemacht. Entsprechend den Bestimmungen des 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie Erörterung der Planung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Nach dem Entwurfsbeschluss am 00.00.2026 wurden die Planunterlagen in der Zeit vom 00.00.2026 bis 00.00.2026 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite der Gemeinde Neuental einsehbar. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Gemeinde Neuental hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Die Planbereichsfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt ist.



Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

2.2 Flächennutzungsplan

Vor der Änderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Planfläche als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Nach der Änderung

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird die beanspruchte Fläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.3 Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht keine verbindliche Bauleitplanung.

2.4 Fachplanungen/ Untersuchungen

Fachplanungen und Untersuchungen liegen nicht vor.

3. Planungsziel und Konzept

Entwicklungsziele

Das Flurstück 41 ist der nördlich liegenden Hofanlage *Am Vogelfang 2* zuzuordnen. Da der landwirtschaftliche Betrieb an die Kinder übergeben werden soll, beabsichtigt der Eigentümer die Errichtung eines Wohngebäudes, dass von ihm selbst und seiner Frau genutzt wird. Darüber hinaus möchte ein Familienmitglied ebenfalls ein selbstgenutztes Wohnhaus errichten.

Zur Realisierung der Vorhaben hat der Eigentümer des Flurstücks 41 die Umwandlung einer Teilfläche zu einer Baufläche beantragt.

Die Gemeinde Neuental unterstützt das Vorhaben. Die Lage der Fläche zum Siedlungsgefüge, die Verfügbarkeit der Fläche, eine kostengünstige Erschließung und Anbindung an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sind wesentliche Gesichtspunkte, die für den Planbereich sprechen.

Gebietserschließung

Die zwei geplanten Baugrundstücke werden im Nordosten über eine private Zuwegung an die Gemeindestraße *Am Vogelfang* angebunden.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die in der *Lindenstraße* gelegene Haltestelle „Waltersbrück“ gegeben. Die Entfernung bis zum Mittelpunkt des Planstandortes beträgt ca. 500 m. Der Haltepunkt ist mit folgenden Streckenabschnitten vernetzt:

Linie 411: Oberurff <> Jesberg <> Neuental <> Borken

Linie 419: Borken / Neuental <> Verna

Linie 498: Jesberg-Reptich <> Neuental <> Schwalmstadt-Treysa

4. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch die vorhandenen Anlagen des Wasserverbandes Neuental – Jesberg sichergestellt.

Die **Stromversorgung** wird durch die vorhandenen Anlagen der EAM Netz GmbH Region Niederlassung Borken gewährleistet.

Wasser-/ Abwasserentsorgung

Die **Ableitung der Schmutzfrachtmengen** erfolgt durch einen Anschluss an die vorhandene Entwässerungsleitung, die im Bereich der Gemeindestraße *Am Vogelfang* verläuft. Zur Entlastung des Abwassernetzes ist das zukünftige Abwasser aus dem geplanten Baugebiet **im Trennsystem** abzuleiten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das anfallende Schmutzwasser in das gemeindeeigene Kanalnetz abgeleitet und der Kläranlage Neuental zugeführt werden. Die Anlage kann das in geringem Umfang anfallende Schmutzwasser ohne Probleme aufnehmen. Eine Erweiterung des Versorgungsnetzes wird nicht notwendig, da die vorhandenen Einrichtungen ausreichend dimensioniert sind.

5. Änderungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuental am 00.00.2026 die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Neuental, den

Die Bürgermeisterin

Sandra Bischoff

Änderungsplan einfügen

Anlage 1

Umweltbericht zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

gemäß § 2 Abs. 4 und 2a BauGB

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Ziel der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Den Umfang und Detaillierungsgrad legt die Gemeinde fest.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die zu behandelnden Inhalt des Umweltberichtes sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB festgelegt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und in allgemein anerkannte Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Umweltprüfung basiert auf allgemein verfügbarem Datenmaterial, das in Bezug der zu untersuchenden Umweltbelange als ausreichend angesehen wird. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erfolgt. Ziel der Prüfung ist die Feststellung von möglichen erheblichen Beeinträchtigungen, da nur diese für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit relevant sind. Da zur Beurteilung einiger Schutzgüter keine weitergehenden Grenz- oder Orientierungswerte vorliegen, erfolgt eine Beurteilung durch eine abwägende, qualitative Argumentation.

Einzelne Bestandsbeschreibungen basieren auf grundsätzlichen Annahmen. In Anbetracht der eng umgrenzten Vorhabenplanung und des geringen Umfangs der Planung wurden detaillierte Bestandserhebungen und Fachuntersuchungen nicht durchgeführt. Zur Bewertung und Einschätzung der zu erwartenden Eingriffe wird die Untersuchungstiefe als ausreichend angesehen.

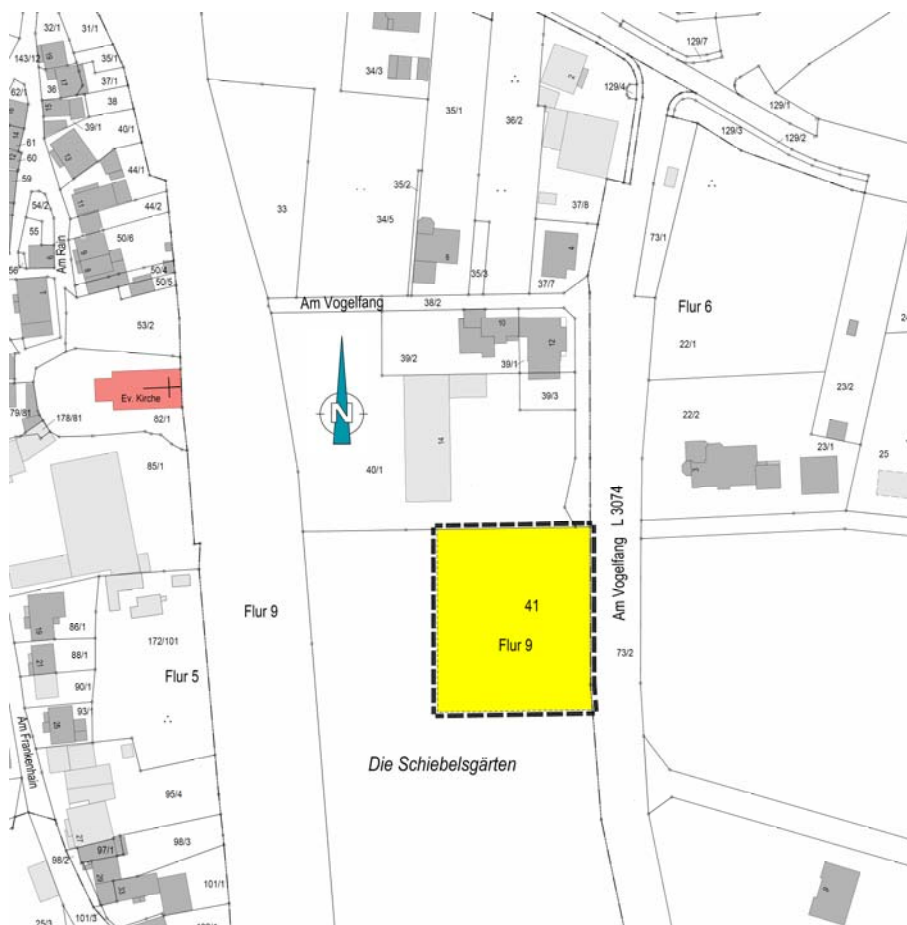
1. Anlass und Ziel der Planung

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs sollen für eine Wohnbauentwicklung vorbereitet werden. Die vorbereitende Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung einer Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zu schaffen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet befindet sich in Neuental und umfasst eine Teilfläche des in der Gemarkung Waltersbrück in der Flur 9 liegenden Flurstücks 41.

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch die vorhandene Bebauung, im Osten durch die Gemeindestraße Am Vogelfang, im Süden und im Westen durch Flächen der Landwirtschaft.



Übersichtsplan ohne
Maßstab

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung

Die Planbereichsfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt ist.



Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

3.2 Flächennutzungsplan

Vor der Änderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Planfläche als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Nach der Änderung

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird die beanspruchte Fläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3.3 Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht keine verbindliche Bauleitplanung.

3.4 Fachplanungen / Untersuchungen

Fachplanungen und Untersuchungen liegen nicht vor.

4. Planungsziel

Entwicklungsziele

Das Flurstück 41 ist der nördlich liegenden Hofanlage *Am Vogelfang 2* zuzuordnen. Da der landwirtschaftliche Betrieb an die Kinder übergeben werden soll, beabsichtigt der Eigentümer die Errichtung eines Wohngebäudes, dass von ihm selbst und seiner Frau genutzt wird. Darüber hinaus möchte ein Familienmitglied ebenfalls ein selbstgenutztes Wohnhaus errichten.

Zur Realisierung der Vorhaben hat der Eigentümer des Flurstücks 41 die Umwandlung einer Teilfläche zu einer Baufläche beantragt. Der Planbereich umfasst zwei Grundstücke für eine Einzelhausbebauung.

Die Gemeinde Neuental unterstützt das Vorhaben. Die Lage der Fläche zum Siedlungsgefüge, die Verfügbarkeit der Fläche, eine kostengünstige Erschließung und Anbindung an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sind wesentliche Gesichtspunkte, die für den Planbereich sprechen.

Gebietserschließung

Die zwei geplanten Baugrundstücke werden im Osten über eine private Zuwegung an die Gemeindestraße *Am Vogelfang* angebunden.

5. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Umweltprüfung betrachtet auf der Grundlage vorhandener Umweltinformationen sowie einer Biotop- und Nutzungskartierung die Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter

- Pflanzen und Tiere / Boden / Wasser / Luft / Klima / Immissionen (Lärm, Luftverunreinigung)
- Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

- Emissionen/ Abfälle/ Abwässer
- Erneuerbare Energien

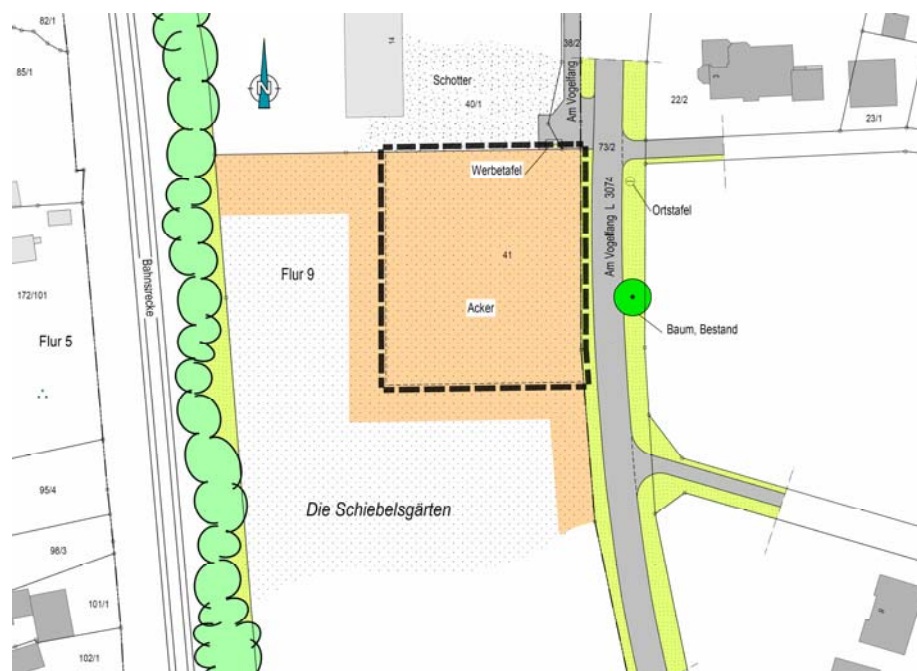
Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung wird der derzeitige Landschaftszustand mit der Planung durch argumentative Gegenüberstellung verglichen.

5.1 Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum

Für eine Bebauung wird eine Teilfläche einer intensiv genutzten Ackerfläche beansprucht. Die Bewirtschaftung erfolgt bis unmittelbar an die Grundstücksgrenzen.

Innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Fläche bestehen keine Baum- und Gehölzbestände.

Östlich der Planbereichsfläche verläuft die Landesstraße 3074 (Am Vogelfang). Der zwischen der Planbereichsfläche und der Fahrbahn liegende Streifen ist als Verkehrsgrünfläche ausgebildet.



Bestandsplan, ohne Maßstab

6. Schutzgüter

In den folgenden Ausführungen wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben. Es werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt. Wechselwirkungen bestehen zwischen allen Schutzgütern. Die Wirkungsweisen sind unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der derzeitige Zustand erhalten bleibt.

6.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Nachzeitigem Kenntnisstand tangiert die Planung keine Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht.

Durch die vorliegende Planung sind nicht betroffen:

- Biotopschutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Artenschutz gemäß § 44 ff BNatSchG
- Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff BNatSchG
- Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH – Richtlinie
- Landschaftsschutzgebiete

6.1.1. Vorhandene Vegetation

Die beanspruchte Fläche unterliegt seit Jahrzehnten einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. In Abhängigkeit von der landwirtschaftlichen Nutzung und den Standortbedingungen sowie aufgrund des Einsatzes von Pestiziden (Herbizide, Insektizide usw.), Düngung (Mineraldünger, Gülle, u. a.), intensiver Bewirtschaftungsmethoden und veränderter Fruchtfolge sind die Ackerwildkrautfluren der Halm- und Hackfruchtäcker nur fragmentarisch anzutreffen. Durch den Anbau von Nutzpflanzen und der damit verbundenen Form der Bewirtschaftung bietet die Fläche nur wenig Lebensraum für Arten der naturtypischen Flora und Fauna. So sind die überwiegend einjährigen Ackerwildkräuter so gut wie nicht mehr anzutreffen. Die ökologische Bedeutung der Ackerfläche ist gering. Durch Bewirtschaftung bis an die Grundstücksgrenzen existieren keine nennenswerten Ackerraine.

Der westliche Seitenstreifen der Landesstraße 3074 (Am Vogelfang) ist strukturarm ausgebildet. Durch intensive Unterhaltung haben sich innerhalb der Verkehrsgrünfläche keine Baum- und Gehölzbestände ausgebildet.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Flächen aufgrund der intensiven Nutzung vorbelastet und haben eine geringe Bedeutung für die Biotopfunktion.

In den vorgenannten Flächen haben sich keine besonderen Pflanzenstrukturen entwickelt, so dass das Schutzgut Vegetation von der Planung nicht betroffen ist.

Bewertung

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.

6.1.2. Fauna

Aufgrund der Ausgangslage sind im Planbereich keine wild lebenden Tiere anzutreffen. 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.

Bewertung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage und ist bereits von menschlicher Nutzung geprägt. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung durch die Landwirtschaft hat die Entwicklungsfläche für die Fauna eine geringere Bedeutung. Die biologische Vielfalt innerhalb der Fläche wird aufgrund der Überprägung als gerade noch als mittel eingestuft. Hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird die Fläche eingeschränkt. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind auf Grund der geringen Artenvielfalt eher gering. Eine nachhaltige Beeinträchtigung besteht nicht.

6.1.3. Prognose bei Durchführung der Planung

▪ Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase, zu der die Einrichtung der Baustelle und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, kommt es zu Störungen in Form von Lärmemissionen und Staubemissionen. Die Dauer der Bautätigkeiten ist durch den Bauleitplan nicht begrenzt; sie kann sich über einen längeren Zeitraum hinziehen.

Allgemein kommt es zu einer teilweisen Zerstörung der gegenwärtig vorhandenen Biotope und somit von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Bei den im Gebiet vorkommenden Arten handelt es sich um häufige und störungsunempfindliche "Allerweltsarten". Diese finden in der Umgebung für die zeitlich und räumlich begrenzten Bautätigkeiten ausreichende Ausweichhabitate. Nach Abschluss der Bautätigkeiten kann davon ausgegangen werden, dass in den verbleibenden und neu geschaffenen Freiräumen eine Wiederbesiedlung erfolgt.

Es sind für die weitverbreiteten Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Vorübergehende Funktionsbeeinträchtigungen durch Lärm und eine allgemeine Unruhe durch die Bautätigkeiten werden als vernachlässigbar eingestuft.

▪ Anlagebedingte Auswirkungen

Die anlagenbedingten Auswirkungen werden als solche zusammengefasst, die sich durch die Lage und Beschaffenheit der Bebauung ergeben. Durch die Bebauung gehen die gegenwärtigen Biotope und Lebensräume verloren. Andererseits entstehen neue Biotope und Lebensräume, die besiedelt werden können.

▪ Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb des Wohngebietes auftreten. Vom Menschen verursachte Schadstoff-, Lärm- und Lichtemissionen sowie Abfall können sich negativ auf die Funktionen der Biotopstrukturen und somit auch auf Tiere und Pflanzen auswirken. Die gegenständlichen Flächen werden bereits anthropogen genutzt. Eine verstärkte Frequentierung auch der angrenzenden Biotopstrukturen wird betriebsbedingt nicht erwartet. Somit sind keine erheblichen Störungen zu erwarten.

▪ Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Zur Minimierung von Eingriffen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen, die zur Verbesserung der ökologischen Funktion beitragen. Die getroffenen Festsetzungen vermeiden und minimieren zusätzlich weitere Eingriffe in die Schutzgüter.

Im Rahmen der Freianlagengestaltung sollte der Anteil extensiv gepflegter Grün- und Gehölzflächen möglichst hoch ausfallen, da ein geringer Pflegeaufwand die Artenvielfalt fördert. Der Anteil standort-

fremder Baumarten und Gehölze ist gering zu halten, da diese nur eine geringe Lebensraumeignung für heimische Pflanzen- und Tierarten aufweisen. Da ein hoher Grünanteil zur Reduktion von Flächenaufheizungen und Schadstofffilterung beiträgt, sollte ein möglichst hoher Grünanteil im Bereich von nicht überbaubaren Flächen geschaffen werden. Grünflächen und Gehölze haben positive Auswirkungen auf biotopvernetzende Strukturen, sodass Auswirkungen insgesamt minimiert werden.

6.1.4. Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Zusammenfassend wird festgehalten, dass das Konfliktpotenzial für das Schutzgut Pflanzen und Tiere als gering zu erachten ist. Ausgehend von den angetroffenen Verhältnissen und der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie auf Grund allgemeiner Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planbereich keine gesetzlich geschützten Biotope bestehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass geschützte Tier- und Pflanzenarten erheblich beeinträchtigt werden.

Durch Umwandlung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Allgemeine Wohnbaufläche werden in Folge der zukünftigen Nutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Mit der Umwandlung einer ortsrandnahen Fläche 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 vorhandenen Freifläche nicht nachhaltig verändern.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen. Es bestehen keine Erkenntnisse, dass die Vorschriften für geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verletzt werden.

Im Rahmen der allgemeinen Bestandserfassung wurde das zu erwartende Artenspektrum auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, das nach § 44 BNatSchG zu beachten wäre, erscheint für diese Fläche ausgeschlossen. 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.

6.2 Schutzgut Boden

6.2.1 Einschlägige Ziele und Fachplanungen

Böden erfüllen zahlreiche Funktionen. Man unterscheidet zwischen natürlichen Funktionen des Bodens, z. B. als Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, und den Nutzungsfunktionen, die der Mensch für sich in Anspruch nimmt, z. B. zur landwirtschaftlichen Nutzung oder als Siedlungsfläche.

Böden mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind ein wesentlicher Bestandteil des Naturhaushalts. Sie beinhalten ein Abbau- und Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen und tragen somit auch in nicht unerheblichem Umfang zum Schutz des Grundwassers bei.

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Böden, u. a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung

der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind seine biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie den Vorrang der Innenentwicklung in § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) verankert. Zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (u. a. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten), zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

6.2.2 Arbeitshilfen zur Bodenbewertung

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt entsprechend der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen "Bodenschutz in der Bauleitplanung". Als Grundlage dient die Bodenfunktionsbewertung des Boden Viewers Hessen, der verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung zusammenfügt und der Geologie Viewer Hessen.

▪ Geländere Relief

Das Geländere Relief ist vom Grundsatz natürlich ausgebildet und entspricht den naturräumlichen Strukturen. Die Planbereichsfläche erstreckt sich auf einem leicht nach Nordwesten abfallenden Gelände. Planbereich und Umfeld beeinträchtigen nicht die Gesamtcharakteristik des Naturraumes sowie die topographischen Verhältnisse. Topographische Besonderheiten bestehen nicht.

▪ Aktuelle Nutzung

Die für eine Bebauung beanspruchte Fläche wird als Ackerfläche genutzt.

▪ Bodenfunktionsbewertung

Die am Ortsrand gelegene Bodenfläche bildet einen Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Der Boden beeinflusst den Wasser- und Nährstoffhaushalt.

Die vorherrschende Bodenart im Plangebiet ist lehmiger Sand (Lehm auf Sand auf schwerem Lehm; lehmiger Sand auf Ton; Moor). Die Ertragsfähigkeit der Fläche liegt zwischen > 30 bis ≤ 35 . Das Ertragspotenzial der Flächen ist als mittel eingestuft. Die Funktion des Wasserhaushaltes wird über das Kriterium Feldkapazität des Bodens definiert. Die Feldkapazität ist die Wassermenge, die ein Boden gegen die Schwerkraft zu speichern vermag. Diese ist als gering eingestuft und liegt zwischen >130 bis ≥ 260 mm.

▪ Altablagerungen

Im geplanten Eingriffsbereich und dessen unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Altlasten bzw. Altablagerungen bekannt.

▪ **Bodenbedeutung**

Böden mit besonderen Standorteigenschaften sowie seltene oder gefährdete Bodenarten (z.B., Moore bzw. besonders nährstoffarme Böden) sind nicht betroffen. Staunasse Bereiche, Feuchtzonen oder Quellen werden durch die Planung nicht tangiert. Als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte hat der Boden keine Bedeutung.

6.2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

▪ **Baubedingte Auswirkungen**

Während der jeweiligen Bauphasen, zu denen die Einrichtung von Baustellen und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, kommt es zu Störungen in Form von Lärmemissionen und Staubemissionen. Die Dauer der Bautätigkeiten ist durch den Bauleitplan nicht begrenzt; sie kann sich über einen längeren Zeitraum hinziehen.

Zur Herstellung der Standsicherheit von Gebäude-, Betriebs- und Erschließungsflächen kommt es auch unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einer starken Verdichtung. Außerdem kommt es durch den notwendigen Bodenaufbau von ca. 30 – 40 cm zum Verlust des Oberbodens, wodurch das Wasserrückhaltevermögen des Bodens in den versiegelten und verdichteten Bereichen stark eingeschränkt wird.

Durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen kann es zu einer Bodenverdichtung kommen, die bei feuchten, Witterungsverhältnissen höher ausfällt. Bei Bodenauf- und -abträgen (z. B. für Ver- und Entsorgungsleitungen, Geländenievellierungen, Kellerräume), ist eine erhöhte Beeinträchtigung möglich. Zu diesem Zweck muss der Boden ausgehoben und zwischengelagert beziehungsweise einer ordnungsgemäßen Nutzung zugeführt werden. Die baubedingten Auswirkungen sind zeitlich und räumlich begrenzt. Bei entsprechender Vorgehensweise ergeben sich für das Schutzgut Boden als auch für das Schutzgut Fläche keine erheblichen Beeinträchtigungen. Erhebliche Bodenvernässungen infolge von Befahrung mit Baufahrzeugen werden ausgeschlossen; ebenso Bodenerosionen.

▪ **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich aus Bebauung und Erschließung. In den versiegelten Bereichen können Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen im Normalfall nicht mehr wahrnehmen. Vorhandene Bodenfunktionen werden mehr oder weniger stark beeinflusst und gehen zum Teil verloren. Versiegelungen beeinflussen Lebensräume, die Puffer-, Filter- und Speicherfunktion sowie die Temperatúrausbildung. Der Abbau von organischen Stoffen und mineralischen Nährstoffen durch Bodenorganismen wird eingeschränkt. Durch Aufschüttungen und Abgrabungen ergeben sich weitere anlagebedingte Auswirkungen.

Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten, da im Bereich versiegelten Flächen Niederschlagswasser nicht direkt versickern kann, wodurch die Grundwasserneubildung bzw. -anreicherung verringert wird. Eine Ableitung über die unbefestigten Randzonen ermöglicht jedoch eine Einleitung und minimiert die Beeinträchtigungen.

Infolge der Umsetzung der Planung ergibt sich aufgrund der eng umgrenzten Entwicklungsmöglichkeiten ein kleinräumiger Eingriff sowohl in das Schutzgut Boden als auch in das Schutzgut Fläche. Ein zusätzlicher Ausgleich wird aufgrund der Kleinräumigkeit der Entwicklungsfläche für nicht erforderlich erachtet.

▪ **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Bebauung auftreten. Beeinträchtigung durch den Kfz-Verkehr (Brems- und Reifenabrieb, austretende Treibstoffe) sowie durch Winterdienste (Einsatz von Streusalz). Erheblichen Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

▪ **Berücksichtigung der Bodenschutzklausel**

§ 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch enthält eine generelle Bodenschutzklausel für die Bauleitplanung. Sie besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die „Bodenschutz-Klausel“ behindert nicht eine Neuausweisung von Bauland in bisher unbebautem Bereich, auch wenn dadurch erstmals Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden.

Die verbindliche Bauleitplanung berücksichtigt die Vorgaben zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Der bauliche Eingriff wurde auf das notwendige Maß reduziert. Die nicht bebaubaren Flächen werden als Grünflächen ausgebildet.

▪ **Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Durch Ausweisung einer umgrenzten Entwicklungsfläche auf das Notwendige werden der Flächenverbrauch und damit der Eingriff in das Bodengefüge auf das Erforderliche reduziert. Der gewählte Standort ermöglicht eine bodenschonende Erschließung und Bebauung.

Der Baubetrieb wird so organisiert, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das jeweilige eng umgrenzte Baufeld beschränkt bleiben. Die Böden werden am Ende des jeweiligen Vorhabens wieder fachgerecht hergestellt, so dass eine bleibende Beeinträchtigung der Bodenfunktion weitgehend vermieden werden kann.

Im Rahmen von Gebäudeerrichtungen sowie Herstellung von Erschließungsflächen werden die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden berücksichtigt. Ein fachgerechter Abtrag und die Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet entspricht den Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (siehe § 12 BBodSchV).

Der Eingriff wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl begrenzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Steinbeet- und Steingartenflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zukünftig werden diese Flächen nicht mehr befahren. Infolge von Bepflanzung und Aufbau von naturbetonten Gehölz- und Feldgehölzflächen wird die Bodenschicht zukünftig durchwurzelt, wodurch Eingriffe minimiert werden.

Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden, werden Befestigungen von privaten Stellplatz- und Erschließungsflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien zugelassen. Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann über die Randbereiche und/oder durch entsprechende wasserdurchlässige Befestigungen dem Boden zugeführt werden.

Die getroffenen Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung ermöglichen die Versickerung und Speicherung von Regenwasser und minimieren somit die Eingriffe in das Bodengefüge.

Die Bauleitplanung beinhaltet zudem folgende bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden beitragen:

- Kein Erfordernis zur Ausweisung einer zusätzlichen Baustraße. Das Baufeld wird über die bestehenden Gemeindestraßen erschlossen.

- Temporär oder als Baueinrichtungsfelder genutzte Böden werden vor schädlichen Einwirkungen geschützt. Bei Um- und Zwischenlagerungen wird ein fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial gemäß den geltenden Vorschriften gewährleistet. Der Wiedereinbau des Bodens erfolgt in sachgerechter Form.
- Gebäudedächer unter 20 ° sind ausschließlich als begrünte Dachflächen auszubilden.

Temporär oder als Baueinrichtungsfelder genutzte Böden werden vor schädlichen Einwirkungen geschützt. Bei Um- und Zwischenlagerungen wird ein fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial gemäß den geltenden Vorschriften gewährleistet. Der Wiedereinbau des Bodens erfolgt in sachgerechter Form. Der hochwertige Mutterboden, der im Plangebiet nicht wieder eingebaut werden kann, wird außerhalb des Eingriffsbereichs weiter verwendet. Der abgeschobene Boden wird verladen und im Umkreis von bis zu ca. 5 km auf landwirtschaftliche Flächen, die eine wesentlich niedrigere Bodenqualität aufweisen, verteilt.

Die mit der Erschließung erforderliche Einrichtung einer Baustelle bzw. eines Baustellenlagerplatzes sowie evtl. weitergehende Anforderungen an Baumaschinen können zum jetzigen Zeitpunkt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht benannt werden.

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke eine Lagerstelle für Baumaterialien, Baugeräte und Baustellenfahrzeuge eingerichtet wird, die nach Abschluss der Arbeiten wieder vollständig geräumt wird. Für eine solche Fläche wird der Oberboden abgeschoben und im Baustellenbereich zur Wiederverwendung gelagert.

Mit Ausnahme der privaten Erschließungsfläche sowie umgrenzter Lagerstellen auf den Baugrundstücken werden keine weiteren Flächen für Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Notwendigkeit zur Ausweisung von Tabuflächen ist nicht gegeben.

Im Vorfeld wurde geprüft, ob auf kommunaler Ebene Maßnahmen zur Verbesserung von evtl. beeinträchtigten Böden bestehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen dem Vorhabenträger keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die entsiegelt, teilentsiegelt, rekultiviert oder einer Tiefenlockerung unterzogen werden können.

Bodenverbesserungen ergeben sich durch die Wiederverwendung von höherwertigem Bodenmaterial aus dem Plangebiet auf Böden minderer Qualität.

Zur Minderung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Sicherung zu erhaltender Bodenoberflächen
Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Boden führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Der natürliche Boden ist bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen daher so schonend wie möglich zu behandeln (§ 202 BauGB – Schutz des Mutterbodens, DIN 19731 – Verwertung von Bodenmaterial).
- Sicherung der zu bepflanzenden Bodenflächen
Später zu bepflanzender Boden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird sind daher als Vegetationsflächen abzugrenzen. Noch benötigter Oberboden ist sachgerecht zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Die DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18920 (Schutz vor Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten) sind zu beachten.
- Sicherung der außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche
Die außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche sind während der Bauphasen vor Überfahren und Verdichtung zu schützen. Belastetes Aushubmaterial ist bei Erdarbeiten zu separieren. Aushubmaterial, das nicht auf der Fläche umgelagert werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen.
- Beschränkung des Arbeitsraumes

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass der Arbeitsraum sich auf das Plangebiet beschränkt und nicht in die umliegenden Bereiche eingegriffen wird. Nach dem Rückbau ist der Boden temporär genutzter Baustelleneinrichtungsflächen und der Baustreifen zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtung tiefgründig zu lockern.

- Lagerung von Boden
Der Oberboden ist in Form von nicht zu befahrenden Bodenmieten zu lagern. Dadurch wird eine Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht. Boden- und Biotopbeeinträchtigungen können während der Bauzeit gemindert werden. Eine Lagerung auf Flächen mit wertvollen Vegetationsstrukturen ist zu vermeiden. Zudem sind zu wertvollen Vegetationsstrukturen bei der Anlage von Bodenmieten ausreichende Schutzabstände einzuhalten.
- Oberbodenauftrag
Oberboden, der im Planbereich nicht wieder eingebaut werden kann, ist an anderer Stelle auf Böden mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit zur Bodenverbesserung aufzubringen.

6.2.4 Bewertung des Schutzgutes Boden

Erhebliche Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion sind dann zu erwarten, wenn sie überbaut oder auf ähnlicher Weise beeinträchtigt werden. Der Verlust von offenem Boden ist dabei nur durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen ausgleichbar. Während der Bauphase werden die Flächen aufgrund des Baustellenverkehrs und der Lagerflächen verdichtet. Die Druckbelastung durch Befahren und Lagern führt dabei zu Beeinträchtigungen der Bodenfauna. Durch Versiegelung und Verdichtung nimmt die Eignung des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ab. Außerdem werden seine Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, eingeschränkt. Aufgrund des frostfreien Aufbaus und der Abtragung für die Verkehrs- und Erschließungsflächen wird die Bodenfunktion der betroffenen Bereiche erheblich beeinträchtigt. Zu einer erheblich erhöhten Bodenverunreinigung durch die zukünftige Nutzung wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht kommen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine besonders seltene Böden und Standorte bzw. Böden mit hohem ökologischem Entwicklungspotential vorhanden. Böden, die für natürliche Entwicklungsmöglichkeiten besonders geeignet sind, zum Beispiel Bereiche mit besonderen bzw. extremen Standortfaktoren, wie extreme Trockenheit, sind nicht betroffen.

Entsprechend der festgesetzten Nutzungsbereiche und der jeweiligen Grundflächenzahlen sowie der Herstellung von Verkehrs- und Betriebsflächen erfolgt eine Überbauung bzw. Befestigung von Flächen. Dadurch ergeben sich auf den betroffenen Flächen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes. Die natürliche Puffer- und Sorptionseigenschaften sowie Produktionsfunktionen (Landwirtschaft) gehen auf einer Teilfläche verloren.

Entsprechend den formulierten Zielsetzungen und den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Flächen dauerhaft in Anspruch genommen:

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| - Bauflächen: | ca. 700 m ² |
| - Private Erschließungsflächen: | ca. 99 m ² |

Im Rahmen der Errichtung von Gebäuden und Herstellung von Betriebs- und Erschließungsflächen wird sichergestellt, dass entsprechend § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 der Oberboden in nutzbarem Zustand erhalten bleibt und vor Vernichtung geschützt wird. Der gesicherte Boden wird vorrangig im Plangebiet und ggf. nachrangig an anderer Stelle zur Wiederverwertung zwischengelagert und später wieder fachgerecht eingebaut. Im Zuge der Umsetzung ggf. verbleibende Überschussböden werden im Sinne der Abfallhierarchie unter Berücksichtigung stofflicher (Analytik) und funktionaler Aspekte (Bodenart/ Bodenbeschaffenheit) einer geeigneten, möglichst hochwertigen

Verwertung zugeführt. Erfolgt dies in Form des Auf- oder Einbringens auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, werden die Anforderungen nach § 12 BBodSchV in Verbindung mit der Vollzugshilfe der LABO (Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz) zu § 12 BBodSchV beachtet.

Oberbodenmengen

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Tiefe des Mutterbodens und humosen Oberbodens zwischen 0,3 und 0,5 m liegt. Demnach wird die anfallende Oberbodenmenge auf ca. 240 m³ bis 399 m³ geschätzt. Oberboden, 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. Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Überschüssige Bodenmassen, die im Eingriffsbereich nicht untergebracht werden können, werden im Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Fachbehörde auf dem eigenen Flurstück 41 des Vorhabenträgers aufgebracht.

Boden

Je nach erforderlichem Unterbau können weitere Bodenmengen anfallen, die nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche aufgebracht werden können. Werden Bodenmassen angetroffen, die für die Landwirtschaft nicht geeignet sind, erfolgt ein entsprechender Abtransport über ein Entsorgungsunternehmen.

Es liegen keine detaillierten Angaben über stoffliche Belastungen von Böden vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird jedoch davon ausgegangen, dass die anfallenden Bodenmassen der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche auf benachbarte Flächen aufgebracht werden können. Besondere Schutzvorkehrungen werden daher nicht erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass eine temporäre Inanspruchnahme von Flächen nicht erforderlich wird.

Im Bereich der Entwicklungsfläche wird eine Bebauung mit entsprechenden Freiraumanteilen angestrebt. Flächenversiegelungen beschränken sich auf Gebäudestandorte sowie auf Wege- und Erschließungsflächen.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der ausgewiesenen Flächen mit gründordnerischen Bindungen verbleiben zukünftig Freiflächenanteile, die einer äußerst geringen Bodenbelastung ausgesetzt sind. Private und öffentliche Grünflächen werden je nach Ausstattung strukturarm bis strukturreich ausgebildet. Gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung wird eine regelmäßige Bodenbearbeitung deutlich zurückgehen.

Um Bodenbeeinträchtigungen zu minimieren, sind Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen, „Ökopflaster“).

Durch die Vorgabe zum Einbau von Regenrückhalteanlagen auf dem jeweiligen Grundstück wird Oberflächenwasser zurückgehalten und tlw. zu eigenen Zwecken genutzt.

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Am Vogelfang“ beinhaltet Kompensationsmaßnahmen, die zur Minimierung des Eingriffs beitragen. Die natürlichen Funktionen der Böden gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 Buchstabe c BBodSchG werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Bodenfunktion sowie das Bodenfeuchteregimes sind nicht erkennbar.

6.3 Schutzgut Wasser

6.3.1 Fließgewässer

Im Planbereich sind keine Fließgewässer vorhanden.

▪ Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiete

Der Planbereich liegt in folgenden Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Die Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten:

1. Schutzzone III/2 des amtlich festgesetzten Heilquellengebietes Alter Löwensprudel, Bad Zwesten, festgesetzt am 22.03.2001 (StAnz. Nr. 25, Jahr 2001, Seite 2287)
2. Schutzzone IV des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Wildungen, festgesetzt am 22.06.1977 (StAnz. Nr. 31, Jahr 1977, Seite 1543)
3. Schutzzone IIIA des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Wassergewinnungsgebiet Haarhausen (Status: im Festsetzungsverfahren)
4. Schutzzone IIIA des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB + VI + VIII Haarhausen, festgesetzt am 14.04.1976 (StAnz. Nr. 22, Jahr 1976, Seite 959)
5. Schutzzone IIIA des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB IX Haarhausen, festgesetzt am 13.07.1986 (StAnz. Nr. 33, Jahr 1986, Seite 1609)
6. Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG TB Bischhausen, ZV Zimmesrode, festgesetzt am 22.01.1974 (StAnz. Nr. 10, Jahr 1974, Seite 502)

▪ Grundwasser

Im Plangebiet besteht aufgrund vorhandener Gesteinsformationen eine geringe bis mittlere Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Das anfallende Niederschlagswasser gelangt derzeit ungehindert in den Boden. Der Boden weist eine gute Aufnahme- und Speicherfähigkeit auf. Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägter Oberflächengewässer sowie Fließgewässer werden durch die Bebauung nicht tangiert.

Mit einem Anschnitt des Grundwasserspiegels während der Baumaßnahmen ist nicht zu rechnen. Oberflächennahe oder grundwasserführende Schichten sind nicht bekannt. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels sowie eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung werden ausgeschlossen. Die durch Hoch- und Tiefbaumaßnahmen versiegelten Flächen verhindern den oberflächennahen Zufluss. Entsprechend vermindert sich die Grundwasseranreicherung im Bereich dieser Flächen.

6.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

▪ Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen, zu der die Einrichtung der Baustelle und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, besteht die Gefahr, dass es durch baubedingte Schadstoffeinträge (Treibstoffe/Mineralöle) zu einer Bodenverunreinigung kommen kann. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei einem sachgerechten Umgang mit diesen Stoffen eine Verschmutzung des Grundwassers nicht eintritt.

- **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich aus Bebauung und Erschließung. Im Bereich der versiegelten Flächen kann Regenwasser nicht versickern, wodurch die Grundwasserneubildungsrate reduziert wird. Eine Ableitung über die unbefestigten Randzonen ermöglicht jedoch eine Einleitung und minimiert die Beeinträchtigungen. Ein beschleunigter Abfluss von Niederschlagswasser wird aufgrund des verhältnismäßig geringen Versiegelungsgrades ausgeschlossen. Aufgrund der eng umgrenzten Entwicklungsmöglichkeiten werden anlagenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering gewertet.

- **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Bebauung auftreten. Mit Aufnahme der Nutzung sind keine negativen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

6.4 Schutzgut Luft und Klima

6.4.1 Einschlägige Ziele und Fachplanungen

Schutzziele der Schutzgüter Luft und Klima sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung der Klimafunktionen des Naturhaushaltes, insbesondere die Durchlüftungs-, Regenerations- und Austauschfunktion.

6.4.2 Ausgangssituation

Entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht zum Regionalplan 2009 wird die lufthygienische Situation in Nordhessen insgesamt als weitgehend unproblematisch eingestuft. Die Planbereichsfläche liegt in keinem abgegrenzten Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Die Planbereichsfläche umfasst eine Ackerfläche, von der eine bodennahe Kaltluftentwicklung ausgeht. Diese trägt zur Durchlüftung des Raumes bei. Aufgrund des leicht abfallenden Geländes entsteht ein geringer Kaltluftstrom, der in den tiefer liegenden Bereich abfließt. Die vorgesehene Bebauung beeinflusst die örtliche Kaltluftentwicklung nur in geringem Umfang. Kaltluftströme können nach wie vor den zukünftig bebauten Abschnitt durch- oder überströmen.

6.4.3 Prognose bei Durchführung der Planung

- **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauphase, zu der die Einrichtung von Baustellen und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, sind zeitlich befristete Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase sowie Staubentwicklungen von Baumaschinen und Baufahrzeugen zu erwarten. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

- **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich aus Bebauung und Erschließung und deren Lage. Flächenversiegelungen beeinträchtigen das lokale Kleinklima negativ. Je nach Flächenversiegelung werden Kaltluftentstehungsprozesse in unterschiedlicher Intensität beeinflusst. Bodenversiegelungen ermöglichen keine Regenwasserspeicherung und damit auch keine Verdunstungen zu einem späteren Zeitpunkt. Durch fehlende Frei- und Vegetationsflächen bleiben Verdunstungen aus. Ausbleibende Verdunstungen beeinflussen somit die Luftkühlung an Sommertagen. Aufgrund der

umgrenzten Entwicklungsmöglichkeiten, der Kleinräumigkeit des Vorhabens sowie der Lage im Raum werden anlagenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima als gering gewertet. Anlagebedingte Auswirkungen durch Anlegung von Grün- und Freizeitflächen sind nicht zu erwarten.

▪ **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen auf das Stadtklima und die Lufthygiene umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Bebauung auftreten. Dazu zählen insbesondere der Betrieb von Heizungsanlagen sowie das mit der Wohnnutzung verbundene Verkehrsaufkommen. In Bezug auf das Stadtklima und die Lufthygiene ergeben sich durch das Vorhaben und aufgrund seiner Kleinräumigkeit keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen.

▪ **Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung privater Erschließungsflächen, eine Oberflächenwasserversickerung vor Ort sowie Einzelbaumpflanzungen tragen zur Minimierung des Eingriffs bei und beeinflussen das örtliche Kleinklima positiv. Die damit verbundenen Ausgleichsfunktionen bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren (Temperaturausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung).

6.4.4 Bewertung des Schutzgutes Luft und Klima

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima wird aufgrund des geringen Eingriffsumfangs sowie der getroffenen Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage und dem Umfang der geplanten Bebauung wird eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima ausgeschlossen. Es sind keine Veränderungen erkennbar, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der besonderen klimatischen Funktion führen (z. B. Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiete; Abflussbahnen für Frisch- und Kaltluft). Der Freiraum trägt nach wie vor zur Sicherung guter lufthygienischer und bioklimatischer Verhältnisse bei.

6.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen können zwischen verschiedenen Schutzgütern auftreten, so dass Wirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Auswirkungen auf ein anderes Schutzgut hervorrufen können. Durch Wechselwirkungen kann es auch zu Wirkungsverstärkungen oder -abschwächungen kommen. Mögliche Auswirkungen werden nicht separat bearbeitet, sondern bei der Betrachtung von Schutzgütern ggf. auch die Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern abgehandelt. Zusätzliche durch Wechselwirkungen ausgelöste Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

6.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

6.6.1 Einschlägige Ziele und Fachplanungen

Schutzziel ist die Erhaltung des Landschaftsbildes in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit.

6.6.2 Ausgangssituation

Die am Ortsrand gelegene Entwicklungsfläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Für die allgemeine Freizeitnutzung und Erholung steht die Fläche nicht zur Verfügung. Die Fläche ist vom öffentlichen Straßen- und Wegenetz einsehbar.

6.6.3 Prognose bei Durchführung der Planung

▪ Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase, zu der die Einrichtung der Baustelle und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, sind zeitlich befristete Beeinträchtigungen durch Baumaterialien, Baumaschinen und Baufahrzeuge zu erwarten. Die Beeinträchtigungen werden allenfalls als gering gewertet.

▪ Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich aus Bebauung und Erschließung und deren Lage. Durch entsprechende Vorgaben innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung kann sichergestellt werden, dass sich die zukünftige Bebauung mit den vorgesehen Grün- und Freiflächen in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügt.

▪ Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Bebauung auftreten. Die Nutzungen verursachen keine negativen Beeinträchtigungen.

▪ Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Das Entwicklungsgebiet enthält im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung differenzierte Festsetzungen zur baulichen Entwicklung sowie grünordnerische Vorgaben, die positiv auf das Orts- und Landschaftsbild wirken.

6.6.4 Bewertung des Schutzgutes Landschaft und Landschaftsbild

Im Hinblick auf das Landschaftsbild kommt dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung zu. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung wie z.B. natürliche landschaftsbildprägende Oberflächenformen, natürliche bzw. naturnahe Biotoptypen, treten im Planungsgebiet nicht in Erscheinung. Nach allgemeinen Beurteilungsmaßstäben hat die Entwicklungsfläche keine besonderen landschaftlichen Besonderheiten.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft und Landschaftsbild wird aufgrund des geringen Eingriffsumfangs sowie der getroffenen Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ausgeschlossen.

6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

6.7.1 Einschlägige Ziele und Fachplanungen

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten

Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG) unter Schutz gestellt.

6.7.2 Ausgangssituation

Denkmalgeschützte Bauwerke sind im Plangebiet nicht vorhanden, Vorkommen von Bodendenkmälern oder archäologischer Fundstellen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Planbereichsfläche tangiert keine Bereiche traditioneller Kulturlandschaften bzw. Bereiche kulturhistorischer Siedlungs- und Bauformen. Bereiche, die als denkmalgeschützte Gesamtanlage eingestuft wurden sowie Einzelkulturdenkmäler werden nicht berührt.

6.7.3 Bewertung des Schutzgutes Kultur und Sachgüter

Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur und Sachgüter zu erwarten.

6.8 Schutzgut Mensch

6.8.1 Einschlägige Ziele und Fachplanungen

Die Allgemeine Wohngebietsfläche wird über einen privaten Stichweg an die Gemeindestraße *Am Vogelfang* angebunden. Es ist davon auszugehen, dass infolge der Realisierung der beschriebenen Planung kein nennenswertes zusätzliches Verkehrsaufkommen entsteht, sodass nachhaltige Belastungen ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im Plangebiet keine Emissionsquellen, die negative Folgen für die menschliche Gesundheit haben.

6.8.2 Prognose bei Durchführung der Planung

▪ Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase, zu der die Einrichtung der Baustelle und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, sind zeitlich befristete Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase sowie Staubentwicklungen von Baumaschinen und Baufahrzeugen zu erwarten. Erhebliche oder nachhaltige baubedingte Auswirkungen werden jedoch ausgeschlossen.

▪ Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich aus der Lage der Bebauung und deren Erschließung. Anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

▪ Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Bebauung auftreten. Dazu zählen insbesondere Lärm- und Stoffemissionen aus dem örtlichen Verkehrsaufkommen. Die betriebsbedingten Auswirkungen infolge der Nutzung werden als geringfügig eingestuft.

▪ **Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Durch Erschließung und Errichtung von Gebäuden entstehen Emissionen und Beeinträchtigungen z. B. durch Geräusche, Erschütterungen und Luftverunreinigungen. Durch entsprechende vorbeugende Maßnahmen werden die Belastungen minimiert.

6.8.3 Bewertung des Schutzgutes Mensch

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

Entsprechend den formulierten Zielsetzungen sind keine immissionswirksamen Nutzungen zu erwarten. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der vorhandene Charakter des Plangebietes vom Grundsatz unverändert. Eine Nichtdurchführung der Bauleitplanung hat keine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität zur Folge.

Unter Beibehaltung bestehender Nutzungen wird es zu keiner wesentlichen Verbesserung der Umweltqualität kommen. Gemessen an den vorhandenen Biotopstrukturen würde der Lebensraum der Flora und Fauna keine nennenswerte höhere Wertigkeit erlangen. Die Entwicklung vorhandener Strukturen unterliegt nach wie vor den bestehenden Einflussfaktoren. Bei Beibehaltung der Nutzung entstehen keine weiteren Biotopausprägungen. Für die Fauna ändert sich der Lebensraum nicht.

Nachhaltige Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft und Landschaft sind nicht anzunehmen. Aufgrund der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten bleibt der Umweltzustand vom Grundsatz unverändert.

8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens

Im Rahmen der Umweltprüfung sind keine Auswirkungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Menschen durch die geplante Gebietsausweisung wird ausgeschlossen.

Aufgrund einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung existiert kein ausgeprägter Biotop- und Vegetationsbestand. Durch die Lage des Planbereichs zur vorhandenen Bebauung sind naturräumliche Zusammenhänge unterbrochen.

Zur Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen werden die für Hoch- und Tiefbauflächen beanspruchten Flächen vorbereitet. Der Oberboden wird gesichert und soweit wie möglich innerhalb der Flächen des Planbereichs wieder eingebaut. Baufahrzeuge erreichen das Baufeld über das bestehende und geplante Wegenetz.

Während der Bauphase sind temporäre Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten zu erwarten. Durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen sowie Baumaschinen entstehen Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen. Der Einsatz erfordert die Verwendung von boden- und wassergefährdenden Stoffen wie Treibstoffe sowie Schmier- und Hydraulikölen.

Im Rahmen der Bewertung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich teilweise Beeinträchtigungen des Umweltzustandes. Auswirkungen einzelner Wirkfaktoren beeinträchtigen im Allgemeinen dabei gleichzeitig mehrere Schutzgüter, wobei diese wiederum in Wechselbeziehungen zueinander stehen. Die durch das Planvorhaben für die jeweiligen Schutzgüter zu erwartenden Risiken wurden zuvor bewertet. Durch entsprechende Regelungen innerhalb des Bebauungsplanes können Risiken ausgeschlossen oder auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Bei Durchführung der Planung ist mit den zuvor beschriebenen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der geplante Eingriff geringen Umfangs führt zu keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Im Rahmen der Beurteilung des Vorhabens wird davon ausgegangen, dass ein entsprechender Ausgleich geleistet werden kann, so dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowohl in qualitativ-funktionaler als auch quantitativ-ausreichender Form kompensiert werden können.

Unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen kommt die Ermittlung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Konflikte mit Schutzgebieten oder übergeordneten Planungen bestehen nicht. Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Eine weitere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild ist jedoch nicht zu erwarten. Infolge der verbindlichen Bauleitplanung sind keine Eingriffe zu erwarten, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung bestehender Strukturen führen. Die Grundsätze gemäß § 1a BauGB bleiben gewahrt.

Das Kompensationskonzept ist so aufgebaut, dass entsprechend den Vorgaben des Naturschutzgesetzes (§§ 14 und 15 BNatSchG) angestrebt wird, die zu erwartenden Eingriffe so weit wie möglich zu mindern. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden Maßnahmen in funktionalem Zusammenhang gesucht.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen sowie Ausweisung von neuen Lebensräumen für Vogel-, Tier- und Pflanzenarten wird davon ausgegangen, dass im Eingriffsbereich sowie innerhalb der Planbereichsfläche ein ausreichender Ausgleich geleistet werden kann.

Zur Minimierung bzw. Kompensation von Beeinträchtigungen auf die Belange von Natur und Landschaft wurden Maßnahmen erarbeitet, die im bauplanungsrechtlichen Sinne geeignet sind, die Eingriffe weitestgehend auszugleichen. Im Folgenden werden die in der Begründung ausführlich dargelegten Maßnahmen und Festsetzungen noch mal in Kurzform aufgelistet.

Wesentliche Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Am Vogelfang“ berücksichtigt. Diese führen zu Minimierung negativer Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.

▪ **Tiere und Pflanzen**

- Erhalt von Freiräumen.
- Ausweisung von Grünflächen mit Pflanzbindungen.
- Grünordnerische Festsetzung zu Bepflanzung nicht überbaubarer Flächen.
- Neuanpflanzung von standortheimischen und gebietstypischen Baum- und Gehölzarten.
- Berücksichtigung der naturraumtypischen Artenauswahl bei Gehölzpflanzungen als Nahrungsangebot für die heimische Tierwelt.
- Verbindliche Regelungen zur Begrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung bis 20 Grad.
- Begrenzung von Oberflächenbefestigungen.

▪ **Boden**

- Berücksichtigung der vorhandenen Geländetopographie.
- Kein Erfordernis zu nennenswerten Geländemodellierungen.
- Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens.
- Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen.
- Flächenschonende Bebauung durch Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das unbedingt erforderliche Maß.
- Sicherung eines Mindestgrünflächenanteils, extensive Pflege der Grünflächen.
- Erhaltung der Wasserversickerung durch weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser durch direkte Einleitung.
- Auflockerung der Baufeld- und Lagerbereiche nach Beendigung der Bauarbeiten.

▪ **Wasser**

- Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen.
- Verwendung von inertem, unbelastetem Material für mögliche Aufschüttungen und Auffüllungen.
- Erhaltung der Wasserversickerung durch weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege, Stellplätze, Plätze, Zufahrten o. ä..
- Weitgehende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Bauflächen durch Speicherung und Verwendung als Brauchwasser
- Durch Flächenextensivierung Reduzierung von Dünger- und Pestizideinträgen.

▪ **Klima / Immissionen**

- Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das notwendige Maß sowie Einhaltung eines Mindestgrünflächenanteils.
- Verbesserung der Klimabilanz durch Nutzung regenerativer Energien. Der Bedarf zur Verbrennung fossiler Energieträger wird reduziert.
- Ausweisung von Grünflächen mit Pflanzbindungen.

- Ein- und Durchgrünung des Gebietes durch Grünflächen und Pflanzung von standortgerechten Gehölzen.
 - Verbindliche Begrünung von Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 20 Grad.
 - Nutzung der Sonnenenergie durch den Einsatz von Energieträgern (Solarthermie und Photovoltaik).
- **Mensch/ Landschaft/ Erholung**
- Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, technischen Normen und Richtlinien zur Vermeidung von Baulärm während der Baumaßnahmen.
 - Ausweisung von Grünflächen mit Pflanzbindungen.
 - Baum- und Gehölzpflanzungen.
 - Ortsgerechte Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen.

10. Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Grundstückseigentümer und ein Familienmitglied beabsichtigen auf der Entwicklungsfläche die Errichtung von zwei Wohngebäuden, die diese selbst bewohnen wollen. Die Grundstücke werden über eine private Zufahrt erschlossen.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung soll die Siedlungslage im südlichen Bereich der Ortslage arrondiert werden. Mit der Bauleitplanung kann dem Wunsch der Familie entsprochen werden, auf einem Grundstück ein bedarfsgerechtes Angebot zu schaffen. Darüber hinaus wird die örtliche Eigenumbildung gefördert. Einer Abwanderung kann entgegen gewirkt werden.

Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten geprüft.

11. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, von der Gemeinde/ Stadt zu überwachen. Da nach dem heutigen Kenntnisstand unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden, entfällt eine vertiefende Beschreibung evtl. geplanter Überwachungsmaßnahmen. Sollten wider Erwarten erhebliche Umweltauswirkungen in Folge der Durchführung der Bauleitplanung auftreten, wird die Gemeinde Neuental geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen und die zuständigen Fachbehörden einschalten.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kommt der Umweltbericht zu dem Fazit, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und der in der bisherigen Planung bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umweltverträglich umgesetzt werden kann.

Mit Ausnahme von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten tangiert die Planung keine weiteren Schutzgebiete. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnungen werden beachtet. In der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Planung auf die Umwelt er-

mittelt, in verständlicher Form beschrieben und bewertet. Von der Planbereichsfläche gehen keine Beeinträchtigungen für den Menschen aus. Es bestehen keine immissionswirksamen Nutzungen. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. In Folge der Planung entstehen Beeinträchtigungen auf die Umwelt. Erhebliche oder langandauernde Auswirkungen für den Menschen, das Bodenpotenzial, die Biotoptypen und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

In Folge der Planung entstehen Beeinträchtigungen auf die Umwelt. In Anbetracht der relativ geringen Größe des Vorhabens sind keine erheblichen oder langausdauernden Auswirkungen für den Menschen, das Bodenpotential, die Biotoptypen und das Landschaftsbild zu erwarten. Durch Inanspruchnahme intensiv genutzter Flächen der Landwirtschaft wird eine entsprechende Biotopstruktur beansprucht. Ein Ausgleich bzw. eine Minderung des Eingriffs erfolgt durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die zur Minimierung der beschriebenen Umweltauswirkungen beitragen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen, so dass eine vertiefende Beschreibung evtl. geplanter Überwachungsmaßnahmen nicht vorzunehmen ist.

13. Referenzliste der Quellen

gem. Nr. 3d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Landesentwicklungsplan 2000
- Regionalplan Nordhessen 2009
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuental
- Landschaftsplan der Gemeinde Neuental

Schutzgebiete

Naturschutz:

- Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht berührt.

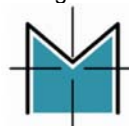
Denkmalschutz:

- Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebiete oder Objekte

Online-Quellen

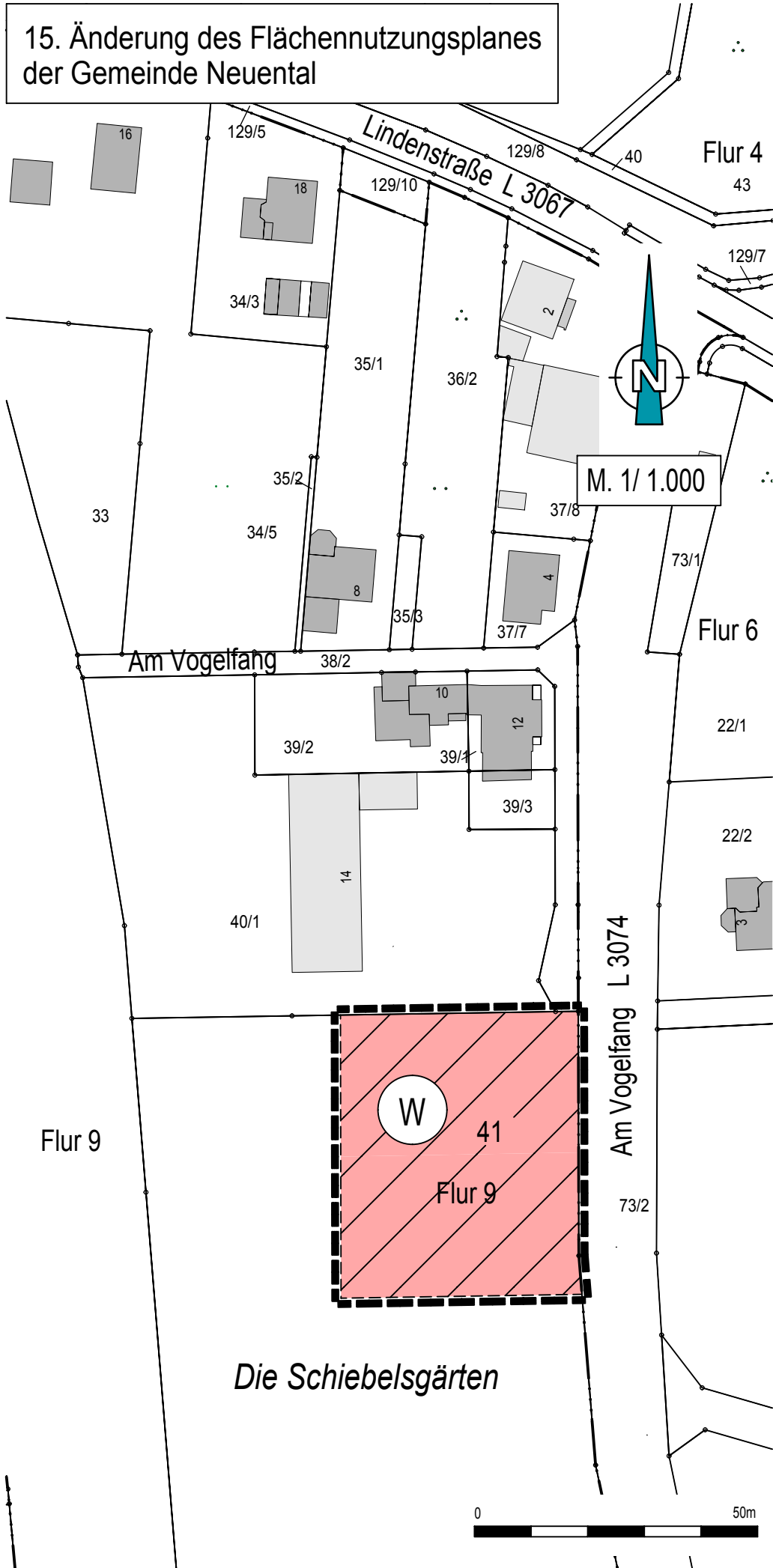
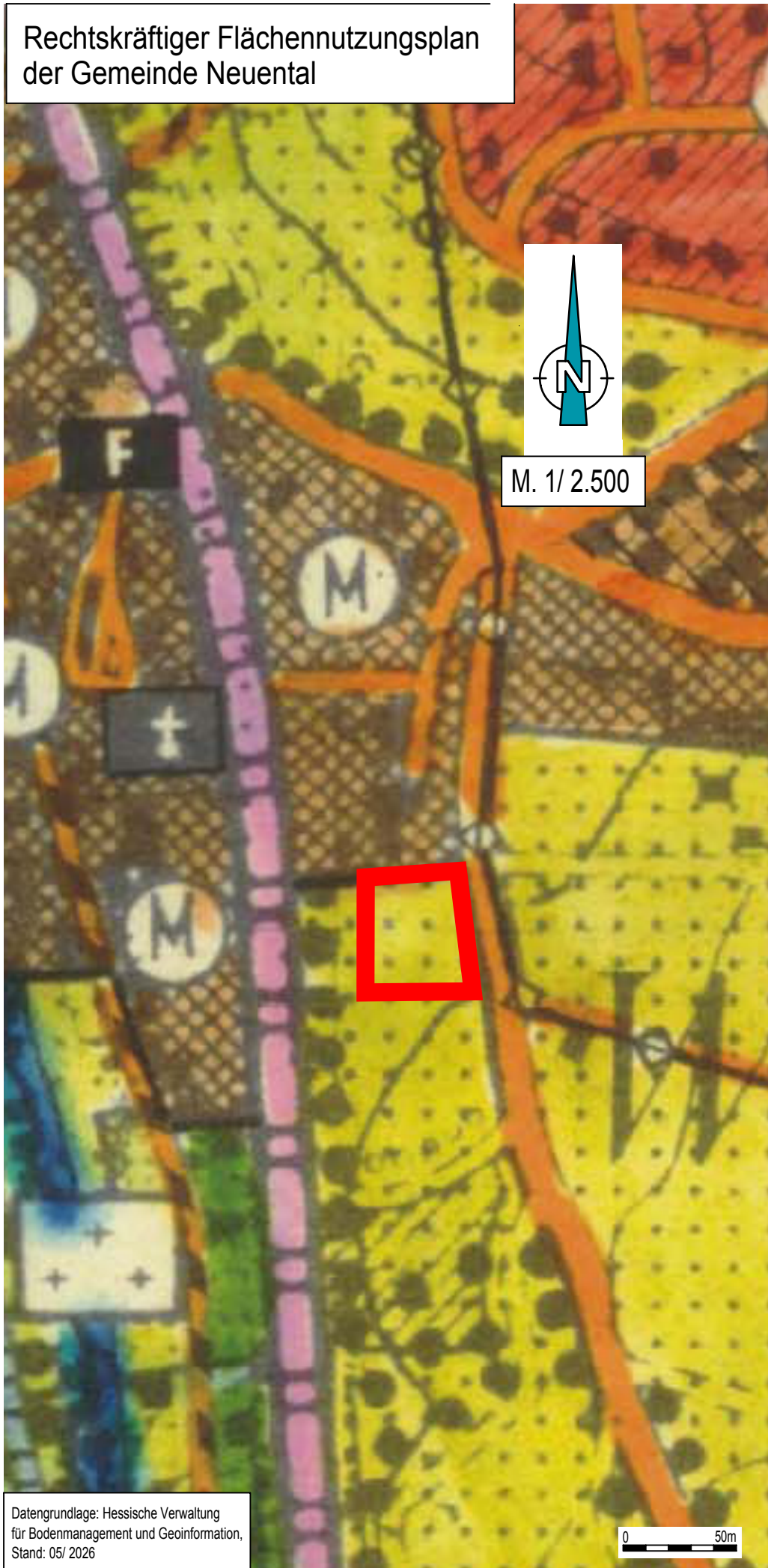
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLHUG)
- Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG)
- Umweltatlas Hessen (Stand: Juni 2017)
- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)

Aufgestellt durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edemünde
Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de



Legende - Bestand

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flächen für die Landwirtschaft
gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

Legende - Planung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Wohnbaufläche gem. § 5 (2) 1 BauGB

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Planzeichenverordnung (PlanzV)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)

- Hessisches Wassergesetz (HWG)

- Hessisches Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)

- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)

- Hessische Bauordnung (HBO)

- Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Gemeindevertretung am 02.09.2025 gefasst. Unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie nach Darlegung der Ziele und Unterrichtung der Öffentlichkeit hat der Änderungsentwurf mit der Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 00.00.2026 bis 00.00.2026 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte gemäß Hauptsatzung am 00.00.2026. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 00.00.2026 beschlossen.

Neuental, den _____

Bürgermeisterin

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde

Die mit dem Genehmigungsvermerk versehene Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB in der gültigen Fassung am _____ öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Neuental, den _____

Bürgermeisterin

Gemeinde Neuental

0480/ FNP – Stand: 26.07.2026

15. Änderung des
Flächennutzungsplanes (Gemarkung Waltersbrück)

aufgestellt durch:

Büro für Stadtbauwesen

Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: info@meissner-sbw.de

H/B = 297 / 570 (0.17m²)

Allplan 2011