

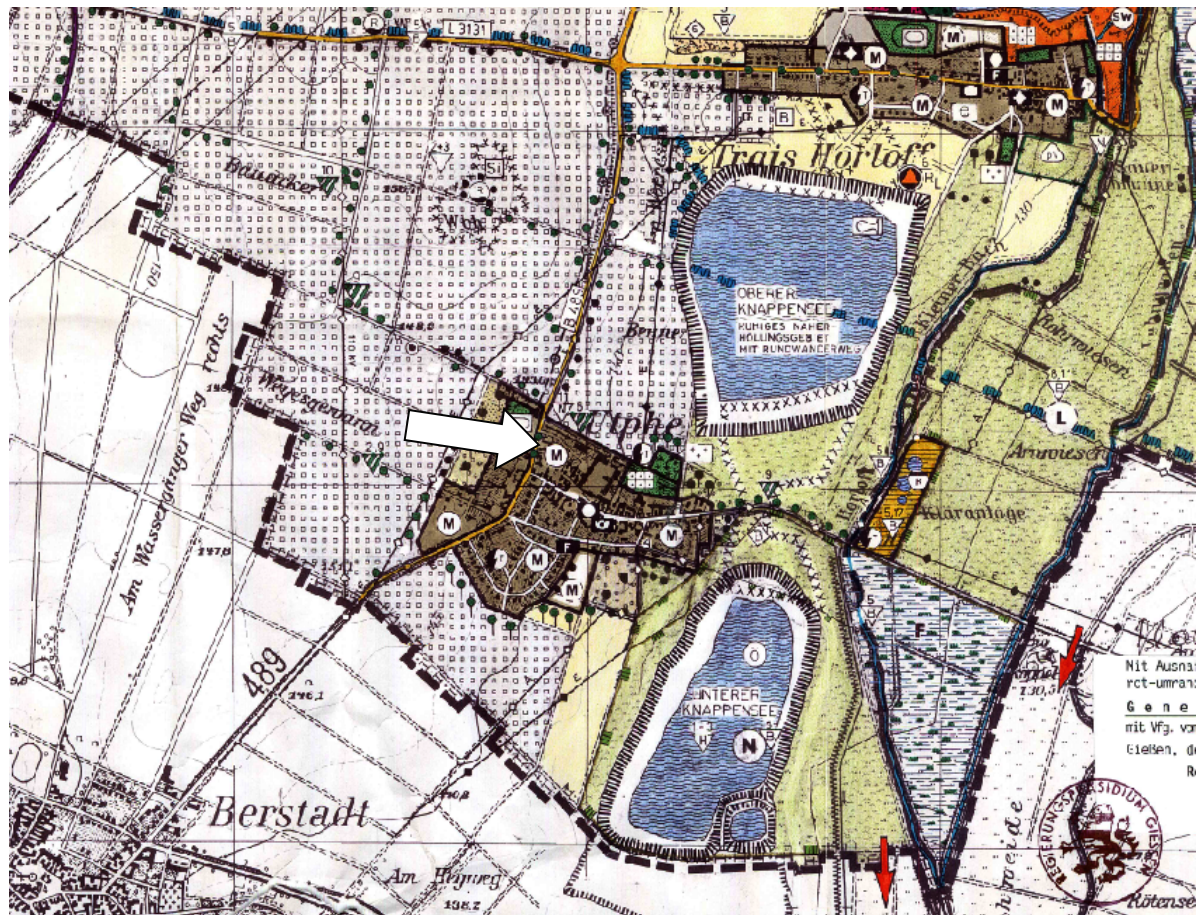
STADT HUNGEN



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „BERSTÄDTER STRASSE 11“ IM STADTTTEIL UTPHE

(Bebauungsplan nach § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtsplan – Auszug aus dem FNP der Stadt Hungen (ohne Maßstab, genordet)

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Dipl. Geogr. R. Hofmann

Am Hirtenweg 4

35410 Hungen - Rabertshausen

Tel.: 06043/9840180

Fax: 06043/9840181

Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de



Im Auftrag der: Stadt Hungen
 Kaiserstraße 7
 35410 Hungen
 Tel.: 06402 850
 Fax.: 06402 8554
 E-Mail: info@hungen.de

Hungen,

.....
R. Wengorsch (Bürgermeister)

Auftragnehmer: Planungsbüro Hofmann
 Am Hirtenweg 4
 35410 Hungen - Rabertshausen
 Tel.: 06043 9840180
 Fax.: 06043 9840181
 Mobil: 0172 4224801
 E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

Hungen, 16.12.2021

.....
R. Hofmann

| Bearbeitungsstand / Bemerkung | BauGB | Datum / Zeitraum |
|--|--------------|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | § 2 (1) | 24.06.2021 |
| Öffentliche Auslegung | § 3 (2) | 02.08.2021 – 03.09.2021 |
| Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange | § 4 (2) | 28.07.2021 |
| Satzungsbeschluss | § 10 (1) | 16.12.2021 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------|---|----|
| 1 | Vorbemerkungen und Verfahrensunterlagen | 5 |
| 2 | Veranlassung und Planziel | 5 |
| 3 | Geltungsbereich | 6 |
| 4 | Planverfahren und Prüfung der Anwendung im beschleunigten Verfahren | 7 |
| 5 | Übergeordnete Planungen | 8 |
| 6 | Schutzgebiete / Schutzobjekte | 10 |
| 7 | Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung | 10 |
| 7.1 | Nutzungsstruktur | 10 |
| 7.2 | Verkehrerschließung | 10 |
| 7.3 | Ver- und Entsorgung | 11 |
| 7.3.1 | Trink- und Löschwasserversorgung | 11 |
| 7.3.2 | Niederschlagswasserbehandlung und Abwasserentsorgung | 11 |
| 7.3.3 | Elektrotechnische Erschließung und Telekommunikation | 11 |
| 8 | Städtebauliche Planung | 12 |
| 8.1 | Alternativenprüfung | 12 |
| 8.2 | Städtebauliche Ziele | 12 |
| 8.3 | Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes | 13 |
| 9 | Immissionsschutz | 14 |
| 9.1 | Lärmimmissionen | 14 |
| 9.2 | Sonstige Immissionen | 15 |
| 10 | Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung | 15 |
| 10.1 | Rechtliche Grundlagen | 15 |
| 10.2 | Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung | 15 |
| 10.2.1 | Beanspruchung von Grund und Boden | 15 |
| 10.2.2 | Naturräumliche Gliederung | 16 |
| 10.2.3 | Geologie, Boden und Baugrund | 16 |
| 10.2.4 | Wasserhaushalt | 19 |
| 10.2.5 | Klima und Lufthygiene | 19 |
| 10.2.6 | Potentielle natürliche Vegetation | 19 |
| 10.2.7 | Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete | 20 |
| 10.2.8 | Vegetations- und Biotopausstattung | 20 |
| 10.2.9 | Mensch / Erholung / Orts- und Landschaftsbild | 23 |
| 10.3 | Ausgleichsplanung | 23 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berstädter Straße 11“ im Stadtteil Utphe | 7 |
| Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen (ohne Maßstab, genordet)..... | 9 |
| Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hungen | 9 |
| Abbildung 4: Hoffläche mit Blickrichtung von der Berstädter Straße | 21 |
| Abbildung 5: Bestehende Überdachung bzw. Durchgang zum Gartenbereich | 22 |
| Abbildung 6: Bestehende Überdachung zum Gartenbereich | 22 |
| Abbildung 7: Rasen- und Gartenfläche | 23 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Zusammenstellung und Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes | 13 |
| Tabelle 2: Realnutzung (Bestand) | 15 |
| Tabelle 3: Planung | 16 |
| Tabelle 4: Zusammenfassung der Maßnahmen zum Schutz des Bodens | 18 |

1 Vorbemerkungen und Verfahrensunterlagen

Die Stadt Hungen beabsichtigt zur Realisierung eines konkret abgestimmten Bauvorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplanes, dieser findet Anwendung, wenn ein bereits präzise umrissenes Projekt von einem Vorhabenträger realisiert werden soll. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt Hungen auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) nach § 12 abgestimmt.

Die vorliegende Ausfertigung der als vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berstädter Straße Nr. 11“ im Stadtteil Utphe bezeichneten Planurkunde (Stand: Entwurf) schließt auch den Regelungsinhalt des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans mit ein. Das bedeutet, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen wird.

Die Planzeichnung umfasst den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Hinweisen, Verfahrensvermerken sowie den ebenfalls auf der Plankarte dargestellten Vorhaben- und Erschließungsplan. Dem Bebauungsplan wird eine Begründung mit integrierter Landschaftsplanung beigelegt.

Darüber hinaus wird die Stadt Hungen mit der Bauherrschaft in einem Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB u.a. die zu erbringenden Leistungen und Erschließungsmaßnahmen regeln. Der wirksame Durchführungsvertrag wird spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses abgeschlossen.

2 Veranlassung und Planziel

Im Stadtteil Utphe stehen derzeit keine Baugrundstücke im Bereich von wirksamen Bebauungsplänen zur Verfügung, ungeachtet dessen besteht weiterer Bedarf auf bebaubare Flächen insbesondere für die Wohnbebauung. Dieser Bedarf kann derzeit zumindest in geringem Umfang durch die Ausnutzung vereinzelter Baulücken und durch die Nachverdichtung bestehender Bauflächen gedeckt werden.

Grundsätzlich unterstützt die Stadt Hungen die Ausnutzung von Baulücken und die Nachverdichtung im Bestand, sofern dies aus städtebaulichen und stadtökologischen Gesichtspunkten vertretbar ist. Die Nachverdichtung ist auch im Sinne der Nachhaltigkeit eine zukunftsweisende Form des Bauens, da u.a.

- die bereits vorhandene städtebauliche Infrastruktur und Erschließung genutzt werden kann (Straßen, Strom-, Wasser-, Telefonleitungen usw.),
- es bereits eine vorhandene institutionelle Infrastruktur gibt (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten usw.),
- die Kosten für den Grundstückserwerb meist geringer sind und somit die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht wird.

In der Regel hat die Stadt jedoch nur wenige Möglichkeiten auf eine Nachverdichtung positiv einzuwirken, dies resultiert aus der begrenzten Flächenverfügbarkeit und insbesondere aufgrund der Besitzstrukturen, da sich derartige Nachverdichtungspotentiale überwiegend im Privatbesitz befinden und die Stadt hierauf keinen Zugriff hat. Die Bebauung dieser Flächen erfolgt in dörflichen Siedlungsstrukturen meist nur durch Familienangehörige oder Personen die in engem Kontakt mit den Grundstückseigentümern stehen.

Im vorliegenden Fall möchte die Familie Rensch, die mit ihren zwei Kindern im elterlichen Wohnhaus in der Berstädter Straße 11 in 35410 Hungen-Utphe lebt, mit dem Neubau eines Wohnhauses dringend erforderlichen eigenen und separaten Wohnraum schaffen. Hierzu wird beabsichtigt im Garten des Flurstückes 123/1, im rückwärtigen Bereich der Bebauung Berstädter Straße 13, 15 und 17 ein Einfamilienhaus zu errichten. Der betreffende Bereich befindet im Innenbereich der Ortslage Utphe, ein wirksamer Bebauungsplan besteht für diese Fläche nicht.

Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um einen Bereich, der unter Ausnutzung der südwestlich angrenzenden familiären Hofanlage, hinsichtlich der technischen Infrastruktur (Verkehrs-anbindung, Kanal, Wasser, Strom) voll erschlossen ist.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen befürwortet die an dieser Stelle städtebau-lich vertretbare Nachverdichtung und hat daher in ihrer Sitzung am 24.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Berstädter Straße 11“ gefasst. Mit der Nachverdichtung wird der Siedlungsdruck zur Ausweisung von neuen Baugebieten zumindest reduziert, außerdem bleiben zukünftige Neubaugebiete vorrangig solchen Bauinteressenten vor-behalten, denen vorgenannte Siedlungspotentiale zur Nachverdichtung nicht zur Verfügung ste-hen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat den Zweck, die rechtsverbindlichen bauplanungs-und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug der baulichen Nutzung sowie weiterer Maßnahmen, wie u.a. die Vermessung, die Erschließung und die Grünordnung innerhalb des Gebietes.

3 Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen hat in ihrer Sitzung am 24.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Berstädter Straße 11“ im Stadtteil Utphe gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 123/1 und 124/3 (jeweils teilweise), Flur 1 in der Gemarkung Utphe. Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Utphe, es grenzt östlich an die Berstädter Straße an. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.030 m², es ist auf der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

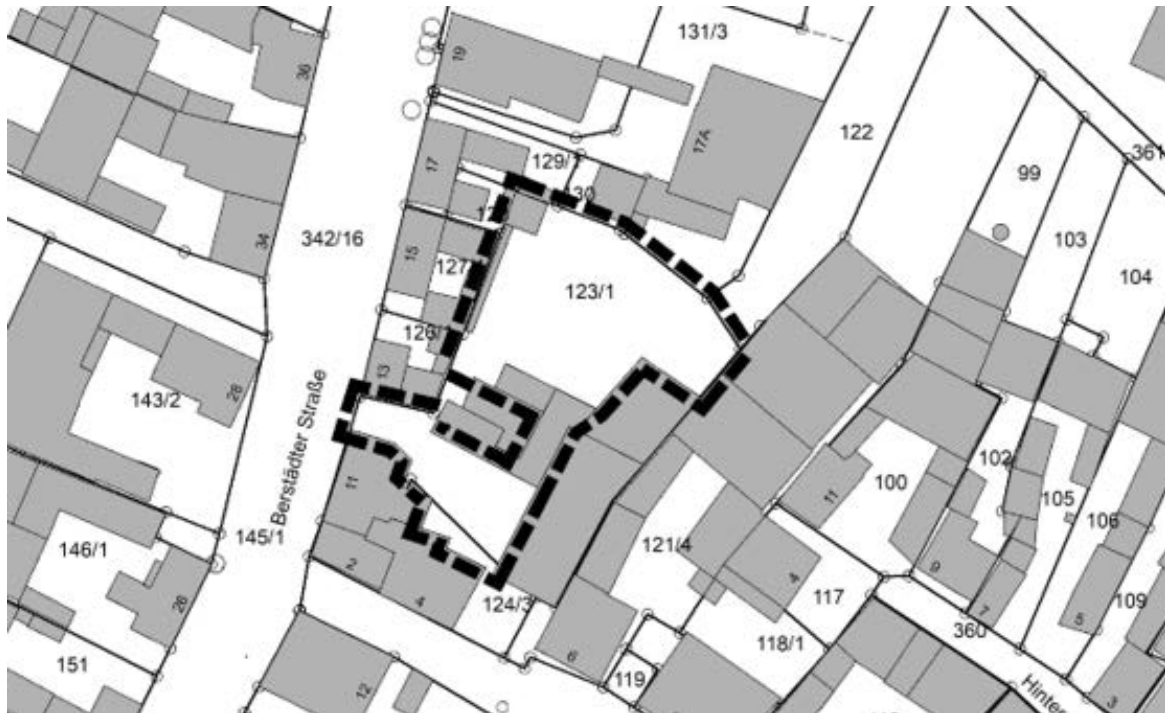


Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berstädter Straße 11“ im Stadtteil Utphe

4 Planverfahren und Prüfung der Anwendung im beschleunigten Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der Ortslage Utphe und kann somit als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ i. V. m. dem beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan darf im Verfahren nach § 13a BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von lediglich 1.030 m², die für das Baugebiet maßgebliche Grundfläche nach der Grundflächenzahl (GRZ) umfasst eine Fläche von 620 m² und liegt somit weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Die Prüfung bezüglich der möglichen kumulativen Wirkung des Bebauungsplanes i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, im Zusammenhang mit angrenzenden Bebauungsplänen hat ergeben, dass im vorliegenden Fall keine kumulative Wirkung entfaltet wird. Im Planungsumfeld wurden zuletzt keine Bebauungspläne aufgestellt, insofern steht der Bebauungsplan auch in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplanänderungen.

Weiterhin ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung

oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Änderungsplanung stellt kein Vorhaben dar, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter / Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Hiermit sind die nach Flora- Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit dem Bebauungsplan werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt. Des Weiteren ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die maßgebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB vor.

Es ist nicht zu erwarten, dass es zu einer Zunahme der Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt kommt (Entspricht im wesentlichen Art. 12 Seveso-II-Richtlinie; Umsetzung in § 50 BImSchG).

Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB i. V. m. dem beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 BauGB gegeben sind.

Die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 28.07.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt, das Fristende wurde auf den 03.09.2021 festgelegt, das entspricht einem Beteiligungszeitraum von ca. 5,5 Wochen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 02.08.2021 bis einschl. 03.09.2021, dies entspricht einer Auslegungszeit von 33 Tagen. Das Planvorhaben wurde bereits im Vorfeld der Planaufstellung intensiv mit dem zuständigen Bauamt des Landkreises Gießen abgestimmt. Aufgrund der insgesamt unproblematischen Planung waren der Stadt Hungen keine Gründe bekannt, die eine angemessene längere Auslegungsdauer nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfordern hätte müssen.

5 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Mittelhessen 2010 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN, 28.02.2011):

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher sind die Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 zu beachten. Gemäß dem Regionalplan Mittelhessen 2010 liegt das Plangebiet im Vorranggebiet Siedlung Bestand, das Vorhaben ist somit mit den Zielen des Regionalplans vereinbar.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen (ohne Maßstab, genordet)

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hungen ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hungen

Landschaftsplan (STADT HUNGEN, 2003):

Im Landschaftsplan der Stadt Hungen ist das Plangebiet als „Siedlungsgebiet“ dargestellt.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Plangebietes sowie die angrenzenden Flächen bestehen keine Bebauungspläne.

6 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Schutzgebiete nach Wasserrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzbezirks für die in der Provinz Oberhessen gelegenen Heilquellen (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929).

Außerdem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes für die Quellen Bad Salzhausen. Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 06.10.1992, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 45/1992, Seite 2836.

Die entsprechenden Verbote der o.a. Schutzgebietsverordnungen sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen zu beachten. Im Bebauungsplan erfolgt ein nachrichtlicher Hinweis auf die betroffenen Heilquellenschutzgebiete.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht berührt.

Denkmalschutz/Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie in dessen Umfeld sind keine denkmalgeschützten Anlagen bekannt.

Auf die Hinweispflicht gemäß § 21 HDSchG wird in der Planzeichnung nachrichtlich hingewiesen.

7 Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung

7.1 Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umfassend durch dörfliche Mischbebauung umfasst. Im Norden, Westen und Süden wird diese durch überwiegend Wohnbebauung (Berstädter Straße 13, 15, 17, 17a und Weedstraße 2, 4) sowie das Wohngebäude mit Gaststättenbetrieb der Antragstellerfamilie Rensch (Berstädter Straße 11) geprägt. Im östlichen Anschluss bestehen diverse Wirtschaftsgebäude der Familie Rensch sowie darüber hinaus ein landwirtschaftlicher Betrieb. Das Nutzungsumfeld kann daher zweifelsfrei als dörflichen Mischbebauung bezeichnet werden, innerhalb dessen das „Wohnen“ grundsätzlich möglich ist.

7.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Hofzufahrt der Familie Rensch, welche direkt an die Berstädter Straße (B 489) anbindet. Zusätzliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Erforderliche Pkw-Stellplätze und Garagenplätze können innerhalb des Hofes und den baulichen Anlagen problemlos nachgewiesen werden.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist durch Anschluss an die bestehenden Trassen sichergestellt.

Der Landkreis Fulda, Fachdienst 26 „Gefahrenabwehr“ weist in der Stellungnahme vom 30.07.2021 auf nachstehenden Sachverhalt hin:

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen-Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23.08.2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen. Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln. Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW). Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschutz):

$$WB/GFZ = (0,3 - 0,7) = 96 \text{ m}^3 = (1600 \text{ l/Min})$$

In der Stellungnahme werden weitere allgemeine Maßnahmen des Brandschutzes aufgeführt, die im Rahmen der Bebauung und Erschließung zu beachten sind.

7.3.2 Niederschlagswasserbehandlung und Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal, der den Bereich des Baufeldes von Nord nach Süd quert. Der Kanal liegt in einer ausreichenden Tiefe, sodass bei der geplanten Bebauung ohne Keller, keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Ungeachtet dessen wird sowohl für den bestehenden Kanal als auch für eine ggf. erforderliche spätere Verlegung der Kanaltrasse, ein Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine hiervon abweichende Form der Abwasserentsorgung, wie z. B. die Einleitung oder Versickerung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen bedarf einer weitergehenden Beurteilung und ggf. wasserrechtlichen Zulassung (vgl. Stellungnahme des Landkreises Fulda, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz vom 09.08.2021).

Die gesetzlichen Regelungen nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Niederschlagswasserverwertung bzw. -versickerung sind bei der weitergehenden Planung zu berücksichtigen.

7.3.3 Elektrotechnische Erschließung und Telekommunikation

Die elektrotechnische Erschließung und die telekommunikative Versorgung ist durch Anschluss und Erweiterung der bestehenden Trassen möglich.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in der Stellungnahme vom 30.07.2021 auf nachstehenden Sachverhalt hin:

Entlang der westlichen und südlichen Randzone befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom sowie TK-Linien auf dem Grundstück Nr. 11 und 13 zur Versorgung der darauf befindlichen Gebäude. Sollen bauliche Veränderungen vorgenommen

werden (z. B. wegen Abbau des Hausanschlusses oder telefonische Versorgung eines neuen Gebäudes) ist es notwendig, dies so früh wie möglich – mindestens 3 Monate vor Baubeginn - anzuzeigen.

Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

8 Städtebauliche Planung

8.1 Alternativenprüfung

Bereits vor Beginn der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde durch den Antragsteller geprüft, ob die Möglichkeit der Umnutzung eines Gebäudes im Bereich des Flurstückes 123/1 dazu geeignet ist den gewünschten Wohnraum zu schaffen. Diese Überlegungen wurden jedoch verworfen, da die bestehenden Gebäude aufgrund des Gaststättenbetriebes und der Unterstellung von landwirtschaftlichen Maschinen weiterhin benötigt werden.

Weiterhin wurde die Bebauung auf dem Flurstück 122, im nördlichen Anschluss an den nunmehr festgesetzten Geltungsbereich geprüft, auch diese Überlegung wurde verworfen, da zur Erschließung dieses Bereiches ein Wirtschaftsweg auf einer Strecke von ca. 75 m Länge hätte ausgebaut werden müssen, des Weiteren wäre zusätzlich eine flächenintensive Wendeanlage für u.a. Müllfahrzeuge erforderlich gewesen.

Der nunmehr vorgesehene Standort der geplanten Wohnbebauung ist hinsichtlich der beanspruchten Biotopstrukturen (intensiv Rasenfläche) von geringer Bedeutung. Für die verkehrliche Erschließung sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich, außerdem ist die sonstige technische Infrastruktur problemlos zu bewerkstelligen nicht zuletzt wird darauf hingewiesen, dass sich die beanspruchten Flächen im Familienbesitz befinden. Aus genannten Gründen ist die Baufläche im Vergleich zu anderen Flächen alternativlos.

Ziel der Planung ist eine städtebauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich Berstädter Straße. Mit dieser Nachverdichtung erfolgt gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1a BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

8.2 Städtebauliche Ziele

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern,

weiterhin ist die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Flächen für das „Wohnen“. Im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 3 BauGB ist die Stadt bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und der aufgrund § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden. Es sind daher nicht die nach §§ 5-7 Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Betriebe möglich, sondern lediglich die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan explizit aufgeführten baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen.

8.3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes tabellarisch zusammengestellt und begründet.

Tabelle 1: Zusammenstellung und Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

| Art der baulichen Nutzung | |
|--|--|
| Festsetzung | Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise |
| Wohnen | Innerhalb des Baugebietes ist nur ein Wohngebäude sowie solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht zur Errichtung eines Wohngebäudes. Im Flächennutzungsplan der Stadt Hungen ist der Planbereich als „Gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt, innerhalb dieser Flächen ist das Wohnen grundsätzlich zulässig. |
| Maß der baulichen Nutzung | |
| Festsetzung | Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise |
| GFZ 0,6 GRZ 0,6 VG max. II FH 8,5 m TH 6,0 m | Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird ebenfalls mit 0,6 festgesetzt. Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen wird über durch Festsetzung der First- und Traufhöhe geregelt. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes der als Anlage dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt ist. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist bereits ein erheblicher Flächenanteil versiegelt (u.a. Hofflächen), aus diesem Grund ist die hohe GRZ erforderlich. |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | |
| Festsetzung | Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise |
| Offene Bauweise | Gemäß dem konkret abgestimmten Bauvorhaben erfolgt die Festsetzung der offenen Bauweise |
| Baugrenzen | Die Fläche für den Hauptbaukörper wird durch die Darstellung der Baugrenze bestimmt. Stellplätze sowie Nebenanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. |

| Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | |
|--|--|
| Festsetzung | Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise |
| Reduzierung der Versiegelung | Unter dem Begriff der Bodenversiegelung werden alle Formen einer nicht natürlichen Bodenabdeckung zusammengefasst. Trotz gesetzlichem Anspruch zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, ist es für besonders stark frequentierte Bereiche wie z. B. gewerbliche Bauflächen, Zufahrten wichtig eine geeignete und zweckmäßige Befestigung zu ermöglichen. Im Hinblick auf die negativen Auswirkungen für den Naturhaushalt ist es jedoch ein Unterschied, ob die Flächen voll- oder teilversiegelt werden. So unterbindet eine Asphaltdecke (Vollversiegelung) beispielsweise nahezu vollständig eine Versickerung oder Verdunstung von Niederschlagswasser während eine gepflasterte Fläche oder Parkfläche mit Rasengittersteinen (Teilversiegelung) zumindest noch ein gewisses Maß an Austauschvorgängen zwischen Erdreich und Atmosphäre gestattet. |
| Anpflanzung von Bäumen | Je 200 m ² vollversiegelter Fläche ist ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen. Die Baumpflanzung soll der Durchgrünung der Baufläche dienen. |
| Ver- und Entsorgungsleitungen / Leitungsrecht | |
| Abwassertrasse / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | Die Kanaltrasse wird im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung erforderlicher Leitungsrechte. |
| Sonstige Planzeichen | |
| Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | |
| <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, dass Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften nur in dem Umfang getroffen werden, soweit sie im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig sind. In diesem Sinne werden die planerischen Festsetzungen so formuliert, dass eine gewisse Freizügigkeit in der Gebäudeplanung erhalten bleibt und somit eine übermäßige Forderung nach Befreiung von den planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden wird.</p> <p>Neben den o.a. aufgeführten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen weiterhin auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen die die Außengestaltung der Gebäude und der Freiflächen regeln sollen. Im Einzelnen werden Regelungen zur Dachform, Dacheindeckung und zur Fassadengestaltung getroffen.</p> | |

9 Immissionsschutz

9.1 Lärmimmissionen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dörfliche Mischbebauung so weit wie möglich vermieden werden. Mit dem geplanten Wohngebäude innerhalb des dörflichen Mischgebietes, kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) grundsätzlich entsprochen werden.

Nach Abschluss der Bauarbeiten gehen von dem Baugebiet keine maßgeblichen Lärm- oder Geruchsmissionen aus.

Im gesamten Nutzungsumfeld des Baugebietes bestehen die üblichen Lärmquellen in Form von Verkehrsflächen, Landwirtschaft und Anliegerstraßen. Das Plangebiet ist infolge der bestehenden Bebauung insbesondere zur westlich gelegenen Berstädter Straße gut abgeschirmt.

9.2 Sonstige Immissionen

Im ländlichen Raum und insbesondere an der Ortsrandlage sind saisonale Geräusch- und Staubemissionen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen üblich und im Rahmen des nachbarrechtlichen Rücksichtnahmegebotes zu dulden.

10 Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung

10.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Der bezogene § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB lautet: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären.“

10.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung

10.2.1 Beanspruchung von Grund und Boden

Die Beanspruchung von Grund und Boden ergibt sich aus den nachstehenden Flächenbilanzierungen im Bestand und gemäß der Planung.

Tabelle 2: Realnutzung (Bestand)

| Nutzung | Bestand |
|---|----------------------------|
| 1. Intensiv genutzte Rasenflächen | 541 m ² |
| 2. Garten- und Staudenbeet | 111 m ² |
| 3. Vollversiegelte Flächen (Asphalt, Pflasterflächen) | 249 m ² |
| 4. Bauliche Anlagen | 129 m ² |
| Gesamtfläche | 1.030 m² |

Tabelle 3: Planung

| Nutzung | Bestand |
|---|----------------------------|
| 1. Grundstücksfreiflächen | 412 m ² |
| 2. Baufläche gemäß Baugrenze | 133 m ² |
| 3. Zuwegungen / Zufahrten (Fläche gemäß GRZ abzgl. Nr. 2) | 485 m ² |
| Gesamtfläche | 1.030 m² |

Der Anteil von versiegelten Flächen beträgt im Bestand 378 m² und gemäß der Planung bei optimaler Ausnutzung der Grundflächenzahl 618 m². Die zusätzliche maximale Versiegelung beträgt daher lediglich ca. 240 m².

10.2.2 Naturräumliche Gliederung

Die Ortslage Utphe liegt nach Klausing (KLAUSING, 1988) in der naturräumlichen Haupteinheit „Wetterau (234)“, konkret innerhalb der Teileinheit „Hungener Höhen (234.00)“.

10.2.3 Geologie, Boden und Baugrund

Gemäß dem Geologie Viewer (HLNUG, 2021) bilden ungegliederte Ton-Schluff-, Sand- und Kiesablagerungen des Pliozän den geologischen Sockel des Plangebietes. Die im Umfeld anstehenden Böden werden der Bodeneinheit „Pseudogley-Parabraunerden“ zugerechnet.

Die geplante Baugebiet ist eben und liegt auf einer Höhe um ca. 142 m ü. NN.

Nach dem Bodenviewer von Hessen (HLUG, 2018) liegt das Baugebiet im besiedelten Bereich und ist daher nicht bewertet. Aufgrund der Erkenntnisse der benachbarten Bebauung können die Baugrundverhältnisse als „normal“ bezeichnet werden.

Die Leistungsfähigkeit des Schutzguts „Boden“ wird anhand von folgenden Funktionen ermittelt:

- Boden als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf,
- Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe,
- Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation (Standortfunktion),
- Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde,
- Standort für Kulturpflanzen (Produktionsfunktion).

zu a: Boden als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf

Die Bodenoberfläche und der Bodenkörper beeinflussen alle Prozesse des Wasserkreislaufs. Dem Boden kommt hierbei insbesondere die Fähigkeit zu, durch Aufnahme von Niederschlagswasser den Abfluss zu verzögern bzw. zu verhindern. Das im Boden gespeicherte Wasser steht den Pflanzen zur Transpiration zur Verfügung oder es trägt zur Grundwasserspende bei. Im Hinblick auf die geringe Flächenbeanspruchung hat das Gebiet eine „geringe“ Bedeutung als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf.

zu b: Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe

Altablagerungen bzw. Altstandorten sind nach Auswertung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans nicht bekannt.

zu c: Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation (Standortfunktion)

Die intensiv genutzten Grün- und Gartenflächen haben eine „geringe“ Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation.

zu d: Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde

Böden, die als naturgeschichtliche Urkunde gelten können (seltene, natürliche Böden mit geringer Reproduzierbarkeit wie beispielsweise Niedermoore), sind nicht betroffen.

zu e: Boden als Standort für Kulturpflanzen (Ertragspotential)

Hinsichtlich des Ertragspotential wird das Plangebiet aufgrund der Gunstlage in der Wetterau mit „hoch“ bewertet.

Im Hinblick auf die anthropogen überformten Böden und die geringe zusätzliche Flächenbeanspruchung von nur ca. 240 m², wird die Flächenbeanspruchung seitens der Stadt Hungen als vernachlässigbar erachtet.

Baubedingte Wirkungen:

Baubedingt werden die Böden im Bereich des geplanten Baugebietes mit Maschinen/Arbeitsgeräten befahren und zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Maßgebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Grundflächenzahl wurde auf das Planvorhaben abgestimmt und mit einer GRZ 0,6 festgesetzt. Im Bereich der zukünftig versiegelten bzw. überbauten Flächen wird, die Wirkung von den anlagebedingten Maßnahmen überlagert. Die verbleibenden Freiflächen sind als Rasen- und Gehölzflächen anzulegen. Artenarme Schottergärten die u.a. das Kleinklima beeinflussen, sind nicht erwünscht.

Emissionen von Baufahrzeugen (Abgase, Öl, Diesel, Schmierstoffe der Baumaschinen) oder die Lagerung von Betriebsstoffen können bei fahrlässigem Verhalten zu potentiellen Verunreinigungen des Bodens (und in der Folge des Grundwassers) führen. Bei einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen (der vorausgesetzt werden kann) ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation eher gering.

Anlagebedingte Wirkungen:

Die Versiegelung und Befestigung von Flächen bewirkt den Verlust aller Bodenfunktionen (insb. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Lebensraum für Bodenorganismen, Standort für die natürliche Vegetation). Durch vorhabenbedingte Versiegelungen und Befestigungen wird maximal eine zusätzliche Fläche von ca. 240 m² beeinträchtigt, maßgebliche Auswirkungen sind nicht zu prognostizieren.

Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen:

Aufgrund der geplanten Nutzung für das „Wohnen“ können Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen ausgeschlossen werden.

Tabelle 4: Zusammenfassung der Maßnahmen zum Schutz des Bodens

| Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes | | Maßnahmen zum Schutz des Bodens |
|--|--|---|
| Sparsamer und schonender Umgang mit Boden | Standortalternativen / Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Lenkung der Flächeninanspruchnahme | Die Gründe für die zwingend erforderliche Ausweisung einer Baufläche wird in Kapitel 1 näher aufgeführt. Hinsichtlich der Standortalternativen wird auf Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. verwiesen. |
| | Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß | Grundsätzliches Ziel der Planung ist es eine effektive Ausnutzung der Bauflächen. Zur optimalen baulichen Ausnutzung der Grundstücke wird die maximal zulässige GRZ mit 0,6 festgesetzt. |
| | Erschließung und Baufenster | Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine neu herzustellende Spange, die an vorhandene Anschlussstellen angebunden werden kann. |
| Bodenbetrachtung | Bodenfunktionen | Die im übergeordneten Sinn nachfolgend aufgeführten allgemeinen Bodenfunktionen, sind wenn auch stark eingeschränkt zu sichern bzw. zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensraum- und Standortfunktionen ▪ Regelungsfunktionen im Energie-, Wasser- und Stoffhaushalt ▪ Produktions- und Nutzungsfunktionen für die Versorgung der Gesellschaft ▪ Träger- und Lagerstättenfunktionen ▪ Informations- und Kulturfunktionen |
| | Archivfunktion | Die betroffenen Böden haben nach bisherigen Erkenntnissen keine Archivfunktion. |
| | Empfindlichkeit / Erosionsgefährdungspotential | Das Plangebiet hat aufgrund des ebenen Geländes keine Erosionsgefährdung durch Wasser. |
| | Vorbelastung | Vorbelastungen bestehen infolge der versiegelten Hofflächen. |
| | Nutzungshistorie | Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Hoffläche und Rasenfläche genutzt. |
| Bauzeitliche Mindestmaßnahmen | Vorsorgender Bodenschutz | Das Plangebiet wird zukünftig baulich genutzt, besonders schützenswerte Bereiche sind nicht vorhanden, daher ist die Ausgrenzung von Tabuflächen nicht erforderlich. Eingriffsminimierende Maßnahmen: <ol style="list-style-type: none"> 1. Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“) 2. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) 3. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs 4. Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden 5. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens 6. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden |

10.2.4 Wasserhaushalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzbezirks für die in der Provinz Oberhessen gelegenen Heilquellen (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929). Außerdem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Auf die Lage innerhalb der Heilquellenschutzgebiete, die hierzu erlassenen Verordnungen und die hierin formulierten Verbotsregelungen wird im Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen.

Das Planvorhaben berührt weder fließende noch stehende Oberflächengewässer.

10.2.5 Klima und Lufthygiene

Das Klima im Planungsraum ist deutlich trockener und wärmer als das der Hochlagen des Vogelsberges. Die Niederschläge sind mit Durchschnittswerten von 600-650 mm im Jahr relativ gering und in der Lage des Plangebiets im Regenschatten der umliegenden Mittelgebirge begründet. Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt bei ca. 8°C. Nach H. und C. Ellenberg (ELLENBERG, 1974) wird der Planungsraum in der 11-stufigen Skala mit 8 als „mild“ eingestuft.

Das Klimatop des Planungsraumes ist durch eine mäßig dicht bebaute dörfliche Siedlungsfläche, mit überwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung und Wirtschaftsgebäuden geprägt.

Mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme ist kein Verlust von klimawirksamer Freifläche zu erwarten. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Inanspruchnahme maßgeblich auf das Lokalklima auswirkt.

Klimaschutz – Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten kann auf die speziellen energiefach-rechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten kann auf die speziellen energiefach-rechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 10 Abs. 2 Nr. 3 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 00.08.2020, BGBl. IS. 1728) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes zumindest anteilige durch die Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Weiterhin ist sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortgeschriebenen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

10.2.6 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation (pot. nat. Veg.) ist nach Bohn (BOHN, 1996) diejenige Vegetation, die sich einstellen würde, wenn jegliche menschliche Aktivität aufhörte. Im Plangebiet wird als potentiell natürliche Vegetation der „Typischer Perlgras-Buchenwald“ beschrieben.

Für das Plangebiet wird als potentiell natürliche Vegetation der „Typische Perlgras-Buchenwald“ (Melico-Fagetum) beschrieben. Dies ist eine anspruchsvolle Buchenwaldgesellschaft, die sich auf nährstoff- und basenreichen Standorten findet.

Als bodenständige Gehölze sind folgende Arten zu erwähnen:

- Bäume:
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Bergulme (*Ulmus glabra*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Bruchweide (*Salix fragilis*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Salweide (*Salix caprea*)

- Sträucher:
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Kratzbeere (*Rubus caesius*)
- Grauweide (*Salix cinerea*)
- Rosen (*R. canina*, *R. dumetorum*,
R. tomentosa, *R. rubiginosa*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Im Rahmen von Pflanzungen sollten diese standortheimischen Arten vorrangig verwendet werden.

10.2.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Durch die geplante „Wohnnutzung“ sind Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht betroffen.

10.2.8 Vegetations- und Biotopausstattung

Die Fläche wurde im Rahmen der üblichen Realnutzungskartierung sowie zu diversen Abstimmungsgesprächen in 2020 und 2021 mehrfach zu unterschiedlichen Jahres- und Tageszeiten begangen und in diesem Zusammenhang auch hinsichtlich der Biotop- und Habitatstrukturen und hinsichtlich betroffener artenschutzrechtlicher Belange untersucht.

Bestand:

Der südliche Teilbereich des Geltungsbereiches umfasst die vorhandene Hoffläche, welche der zukünftigen Erschließung der eigentlichen Baufläche dient, diese Fläche ist komplett mit Verbundpflaster versiegelt (s. Abbildung 4).

Im schmalen nördlichen Anschluss besteht eine überdachte Durchfahrt bzw. Durchgang zu dem sich öffnenden Garten (s. Abbildung 5).

Zum Garten hin bestehen weitere Überdachungen in einfacher Bauform, welche im Zuge der Neubebauung zurück gebaut werden sollen. Die Überdachungen weisen keine Vorkommen von

nistenden Vögeln auf (Abbildung 6), es wurden keine Strukturen nachgewiesen, die als Tages- oder sogar Wochenstubenquartier für Fledermäuse geeignet wären.

Der Gartenbereich ist durch intensiv beanspruchte Rasenfläche und den kleinen Nutzgarten-, Blumen- und Staudenbeet geprägt, erhaltenswerte Gehölze- und sonstige wertvolle Biotopstrukturen sind nicht vorhanden (Abbildung 7). Die Realnutzungskartierung ist als Anlage 2 „Bestandsplan“ der Begründung beigefügt.

Bemerkenswerte Vorkommen gefährdeter oder nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützter Pflanzenarten sind nicht vorhanden und aufgrund der vorgefundenen Strukturen auch nicht zu erwarten.

Auf dem Gelände zu erwarten sind die gängigen Garten- und Ortsrandvögel. Dazu zählen unter anderem Amsel (*Turdus merula*), Blau- (*Parus caeruleus*) und Kohlmeise (*Parus major*), Zilzalp (*Phylloscopus collybita*) oder Buchfink (*Fringilla coelebs*). Ebenso verhält es sich mit den verschiedenen Insektengruppen. Für das Vorkommen von Amphibien und Reptilien fehlen die erforderlichen Habitatstrukturen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) eintreten. Für die Vogelarten ist nicht zu erwarten, dass durch die spätere Bebauung bestehende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Dies gilt ebenfalls für Auswirkungen auf sonstige gefährdete oder seltene Tierarten. Eine Beeinträchtigung sonstiger Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Habitatvoraussetzungen und der Wirkfaktoren ebenfalls ausgeschlossen werden.



Abbildung 4: Hofffläche mit Blickrichtung von der Berstädter Straße



Abbildung 5: Bestehende Überdachung bzw. Durchgang zum Gartenbereich



Abbildung 6: Bestehende Überdachung zum Gartenbereich



Abbildung 7: Rasen- und Gartenfläche

10.2.9 Mensch / Erholung / Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch die umfassende dörfliche Mischbebauung geprägt.

Das Plangebiet erfüllt keine Erholungsfunktion für die örtliche Bevölkerung. Umweltauswirkungen bezüglich Mensch und Erholung sind mit der Umsetzung des Bauvorhabens nicht zu erwarten.

10.3 Ausgleichsplanung

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Der bezogene § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB lautet: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären.“

Aus genannten Gründen wird auf die Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

Literaturverzeichnis

- BOHN, U. (1996). Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland - Potentielle natürliche Vegetation, Blatt CC 5518 Fulda M 1:200.000, 2. erweiterte Auflage. Bonn-Bad Godesberg.
- ELLENBERG, H. u. (1974). Karte : Wuchsklimagliederung von Hessen 1:200.000, auf pflanzenphänologischer Grundlage; Wiesbaden 1974. Wiesbaden.
- HLNUG. (27. 07 2021). Geologie Viewer. Von <http://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de> abgerufen
- HLUG. (10. 10 2018). Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie; BodenViewer Hessen. Von <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de> abgerufen
- KLAUSING, O. (1988). Die Naturräume Hessens. Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, 67. Wiesbaden.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN. (28.02.2011). Regionalplan Mittelhessen. Gießen.
- STADT HUNGEN. (2003). Landschaftsplan der Stadt Hungen.

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

| | |
|--------|--|
| BauGB | Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015 |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) |
| F1St | Flurstück |
| FNP | Flächennutzungsplan |
| GFZ | Geschossflächenzahl |
| GRZ | Grundflächenzahl |

Anlagen:

- Anlage 1: Gehölzauswahl
- Anlage 2: Bestandsplan (ohne Maßstab)

Anlage 1: Gehölzauswahl

Artenauswahl für standortgerechte Gehölze, Kletterpflanzen und Obstbäume (unvollständige Gehölzliste):

-

Bäume

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rosen (*Rosa canina*, *R. tomentosa*, *R. rubiginosa*, *R. dumetorum*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus alba*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus racemosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)

Selbstklimmer und Ranker (Fassadenbegrünung)

Knöterich (*Polygonum auberti*), Efeu (*Hedera helix*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Echter Wein (*Vitis vinifera*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Waldrebe (*Clematis* Hybriden)

Obstgehölze

Äpfel

Bismarckapfel, Hilde, Himbacher Grüner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kanadarenette, Lohrer Rambour, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Winterzitronenapfel, Winterrambour, Bittenfelder Sämling, Brauner Matapfel, Renette, Boskoop, Ditzels Rosenapfel, Erbachhofener, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Weißer Klarapfel

Birnen

Alexander Lukas, Köstliche von Charneu, Bosc's Flaschenbirne, Madame Verte, Clapps Liebling, Neue Poiteau, Gellerts Butterbrine, Nordhäuser Winterforelle, Gräfin von Paris, Grüne Jagdbirne, Pastorenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Schweizer Wasserbirne, Williams Christ

Süßkirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpelkirsche, Haumüller, Hedelfinger, Königskirsche, Oktavia, Regina, Schmahlfelds Schwarze, Schneiders späte Knorpelkirsche, Teickners Schwarze

Pflaumen

Zimmers Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge in Typen, Nancy Mirabelle, Wangenheims Frühzwetschgen

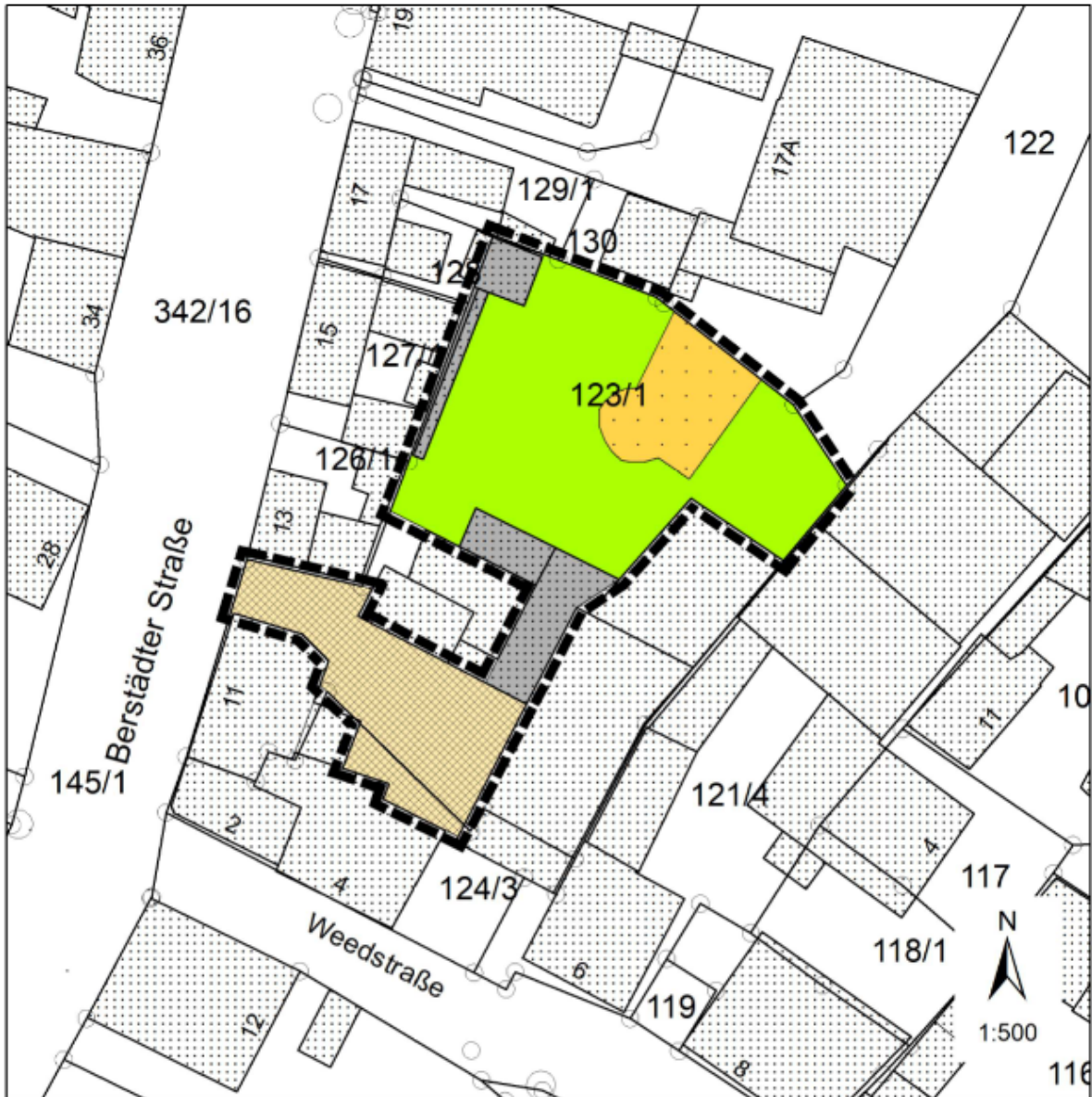
sowie

Walnuss

Speierling

-

Anlage 2: Bestandsplan (ohne Maßstab)



Legende

Biotoptypen

- Bauliche Anlagen
- Vollversiegelte Flächen (Asphalt, Verbundpflaster)
- Intensivrasen
- Garten- und Staudenbeet

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bestandsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Berstädter Straße 11"
Stadtteil Utphe, Stadt Hungen

STADT HUNGEN
KAISERSTRASSE 7
35410 HUNGEN
TEL.: 06402/850



| | | | | |
|---------------------|-------------------|----------------------|-------------|------------------------|
| Maßstab: 1:1.000 | Stand: Entwurf | Datum: 28.07.2021 | Blatt: 1 | Gezeichnet: Hofmann |
|---------------------|-------------------|----------------------|-------------|------------------------|

PLANUNGSBÜRO HOFMANN
35410 HUNGEN - AM HIRTENWEG 4
TEL.: 06043 - 9840180
FAX: 06043 - 9840181

