

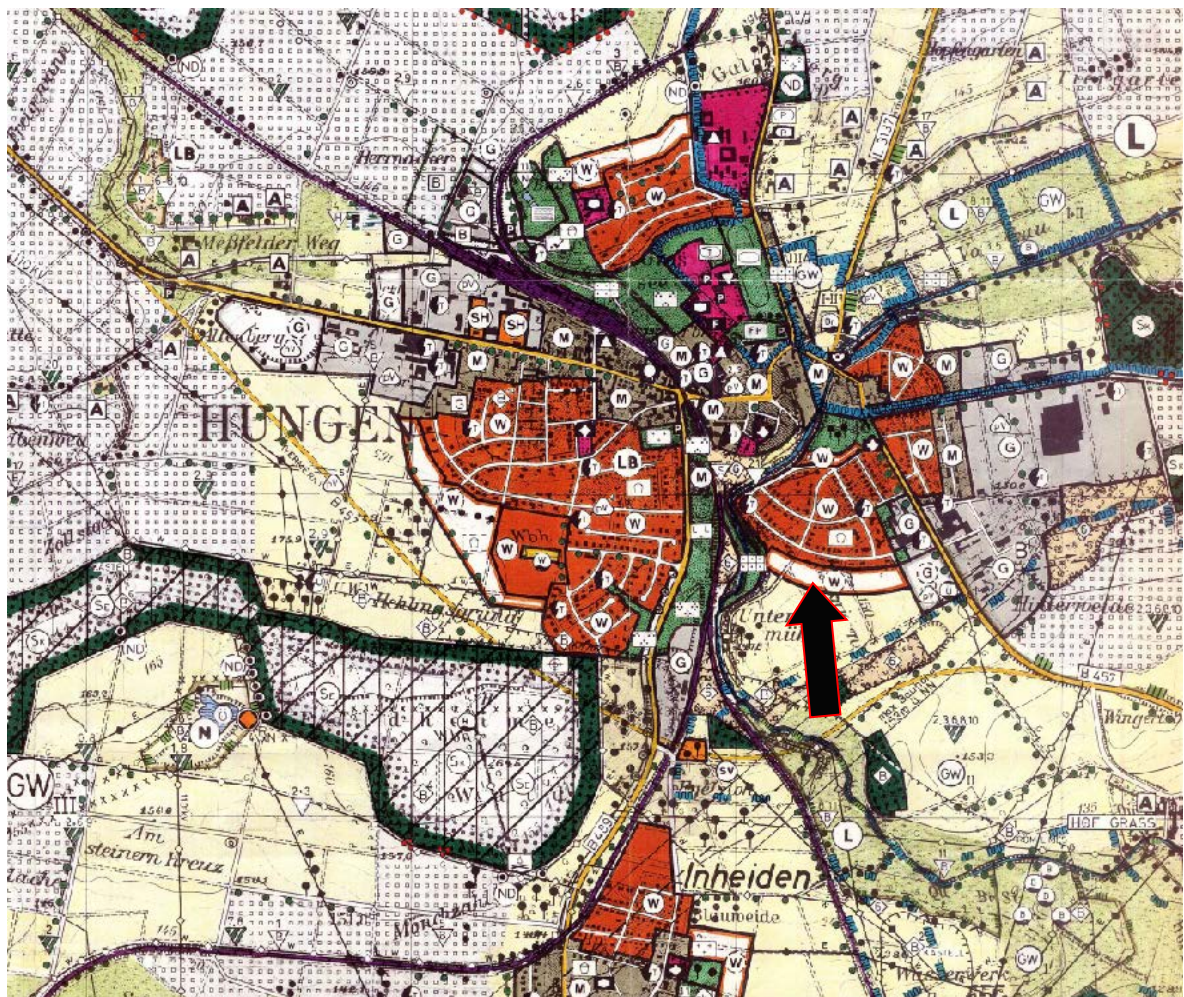
STADT HUNGEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 1.37 „MÜLLERWEG- STOCKWIESEN“ IN DER KERNSTADT HUNGEN

(Bebauungsplan nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



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

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4

35410 Hungen - Rabertshausen

Tel.: 06043/9840180

Fax: 06043/9840181

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, 06.02.2020

.....
R. Hofmann

Bearbeitungsstand / Bemerkung	BauGB	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	29.08.2019
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	23.09.2019 – 04.11.2019
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	17.09.2019
Satzungsbeschluss	§ 10 (1)	06.02.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung und Planziel	5
2	Geltungsbereich	6
3	Planverfahren und Prüfung der Anwendung im beschleunigten Verfahren	7
4	Übergeordnete Planungen	9
5	Schutzgebiete / Schutzobjekte	15
6	Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung	16
6.1	Nutzungsstruktur	16
6.2	Verkehrerschließung	17
6.3	Ver- und Entsorgung	17
6.3.1	Trink- und Löschwasserversorgung	17
6.3.2	Niederschlagswasserbehandlung und Abwasserentsorgung	18
6.3.3	Elektrotechnische Erschließung	18
6.3.4	Telekommunikation	18
7	Städtebauliche Planung	18
7.1	Alternativenprüfung	18
7.1.1	Innenbereichspotential und Standortalternativen	18
7.1.2	Konzeptalternativen	19
7.2	Städtebauliche Ziele	19
7.3	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	20
7.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	21
7.3.2	Maß der baulichen Nutzung	22
7.3.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	23
7.3.4	Sonstige Festsetzungen	23
7.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
8	Immissionsschutz	24
8.1	Lärmimmissionen	24
8.2	Sonstige Immissionen	25
9	Planverwirklichende Maßnahmen	25
10	Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung	25
10.1	Rechtliche Grundlagen	25
10.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung	26
10.2.1	Beanspruchung von Grund und Boden	26
10.2.2	Naturräumliche Gliederung	26
10.2.3	Geologie, Boden und Baugrund	26
10.2.4	Wasserhaushalt	31
10.2.5	Klima und Lufthygiene	31
10.2.6	Potentielle natürliche Vegetation	32
10.2.7	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	33
10.2.8	Vegetations- und Biotopausstattung	33
10.2.9	Mensch / Erholung / Orts- und Landschaftsbild	35
10.3	Berücksichtigung der Vorgaben nach § 1a BauGB	36
10.4	Ausgleichsplanung	36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.37 „Müllerweg – Stockwiesen“ in der Kernstadt Hungen.....	7
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen (ohne Maßstab, genordet).....	10
Abbildung 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hungen	13
Abbildung 4:	Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Müllerweg“ von 1964 mit etwaiger Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 1.37 „Müllerweg – Stockwiesen“ (rot-gestrichelte Umgrenzung).....	14
Abbildung 5:	Auszug aus der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Vor der Grasserhöhe“ von 2007 mit etwaiger Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 1.37 „Müllerweg – Stockwiesen“ (rot-gestrichelte Umgrenzung).....	15
Abbildung 6:	Luftbildaufnahme 2017 mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Quelle: Geoportal Hessen).....	16
Abbildung 7:	Anschlussbereiche an die Beethovenstraße (Links) und den Müllerweg (rechts) .	17
Abbildung 8:	Städtebaulicher Entwurf mit etwaiger Grundstückseinteilung (ohne Maßstab)	20
Abbildung 9:	Beispiele für II-geschossige Gebäude mit zusätzlichem III-Geschoss, welches nicht als Vollgeschoss angerechnet wird.	23
Abbildung 10:	Geologie.....	27
Abbildung 11:	Bodengruppen	27
Abbildung 12:	Bodenfunktionale Gesamtbewertung	28
Abbildung 13:	Rasenflächen des Flurstückes 109/4 im Osten des Baugebietes (Foto aus westlicher Blickrichtung; Aufnahmedatum 21.07.2019)	34
Abbildung 14:	Großflächige Ackerflächen des Baugebietes sowie nördlich angrenzende Wohngebiete (Foto aus südwestlicher Richtung vom Müllerweg; Aufnahmedatum 05.08.2019).....	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Realnutzung (Bestand).....	26
Tabelle 2:	Planung.....	26
Tabelle 3:	Zusammenfassung der Maßnahmen zum Schutz des Bodens	30

1 Veranlassung und Planziel

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die hohe Bedeutung der Kernstadt Hungen als attraktiver Wohnstandort. So kommt der Kernstadt neben all den anderen zu erfüllenden mitelzentralen Funktionen insbesondere die Bedeutung als Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Stadtgebietes zu.

In der Kernstadt Hungen wurde zuletzt das Baugebiet „Hinterm Mühlberg“ ausgewiesen und in 2018/19 erschlossen. Von den insgesamt 14 Baugrundstücken wurden zwischenzeitlich alle Baugrundstücke vermarktet, sodass von der Stadt Hungen den Bauinteressenten derzeit keine Baugrundstücke zum Verkauf angeboten werden können. Demgegenüber verzeichnet die Stadt Hungen eine anhaltend hohe Nachfrage auf Baugrundstücke insbesondere für Wohnzwecke, welche derzeit nicht bedient werden kann.

Aufgrund fehlender Brachflächen oder sonstige Nachverdichtungspotenziale und von den Hintergrund, dass die Stadt keinen Zugriff auf die für eine bauliche Nutzung geeigneten privaten Baulücken hat, wird die Ausweisung eines neuen Wohngebietes dringend erforderlich. In diesem Zusammenhang wird auf § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB verwiesen, danach sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Um der Nachfrage Rechnung zu tragen, soll die bereits in dem seit 1991 rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche im Süden von Hungen planungsrechtlich gesichert werden. Hierfür ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1.37 „Müllerweg – Stockwiesen“ erforderlich. Mit diesem Bebauungsplan soll das Wohnungsangebot nachfrageorientiert gesichert und Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in einem attraktiven Wohnumfeld ermöglicht werden.

Die Stadt Hungen verfügt über eine sehr gute überörtliche verkehrliche Anbindung sowohl in Richtung Gießen als auch in Richtung Friedberg und darüber hinaus in den Frankfurter Raum. Dieses Potential wird zukünftig durch die Reaktivierung der „Horlofftal“ gestärkt werden. Nach realistischen Einschätzungen ist die Aufnahme des Bahnverkehrs bereits für 2023 vorgesehen. Neben der verkehrlichen Situation sowie den besonderen Funktionen wie Gewerbe, Nahversorgung und Bildung weist die Stadt Hungen ebenso in dem Funktionsbereich Fremdenverkehr „Freizeit/Erholung/Tourismus“ innerhalb des Stadtgebietes eine wichtige Ergänzungsfunktion auf. Zu nennen sind hier insbesondere die Mehrzweckhalle, das Sport- und Freizeitzentrum, der nahegelegene Inheiden/Trais Horloffsee, das Stadtbad und das Radwegenetz.

Die Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentralität der Stadt Hungen sowie die Bedeutung als attraktiver Wohnstandort gegenüber den umliegenden Gemeinden sind somit sehr hoch und werden durch eine ausgeglichene Wohn- und Gewerbeansiedlung von der Stadt Hungen weiter unterstützt.

Könnte bisher der Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotenziale zumindest z.T. ein Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete gegeben werden, so verfügt die Stadt derzeit innerhalb des Stadtgebietes nur noch über einzelne für die Wohnnutzung geeignete Baulflächen. Dem gegenüber steht jedoch die anhaltend hohe Nachfrage nach weiteren Wohngrundstücken, die durch Innenbereichspotenziale in diesem Umfang nicht gedeckt werden kann. Unter Nutzung vorhandener und guter Infrastruktureinrichtungen soll diesem Bedarf über das neu geplante Wohngebiet im Bereich „Müllerweg – Stockwiesen“, Rechnung getragen werden. Bei dem Baugebiet werden zwar überwiegend Ackerflächen beansprucht, dennoch handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung zwischen der vorhandenen Bebauung am „Müllerweg“ im Westen und der „Beethovenstraße“ im Norden und Osten.

Ausschlaggebend für die Realisierung des Baugebietes im Bereich „Müllerweg – Stockwiesen“ war auch die Tatsache, dass die Flächen des Plangebietes hinsichtlich der zu beachtenden Belange (u.a. naturschutzfachliche Belange) ein vergleichsweise geringes Konfliktpotential aufweisen und letztlich infolge der Verkaufsbereitschaft des Eigentümers die Fläche verfügbar ist, wodurch eine Erschließung und Bebauung kurzfristig realisiert werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.37 werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Bedarfsorientierte Ausweisung eines Baugebietes für ca. 20 Baugrundstücke, im Anschluss an bestehende Wohngebiete.
- Entwicklung eines neuen Wohngebietes unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung und in Ergänzung der vorhandenen Bebauung.
- Schaffung eines Wohngebietes, das der Nachfrage aller Bevölkerungsschichten nach erschwinglichem attraktivem Bauland dient.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für den festgesetzten Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung, die Grünordnung und die Bebauung des Gebietes.

2 Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen hat in ihrer Sitzung am 29.08.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.37 „Müllerweg – Stockwiesen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Das Plangebiet liegt am südlichen Ostrand von Hungen, im südlichen Anschluss an die Wohnbebauung der Beethovenstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hungen, Flur 7, die Flurstücke: 63/1 (teils), 90/1 (teils), 91/1 (teils), 93/1 (teils), 109/4 (komplett), 167/2 (Müllerweg, teils), 170/1 (Wirtschaftsweg, teils), 219 (teils) und 224 (Wirtschaftsweg, teils). Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Abbildung 1 dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha.

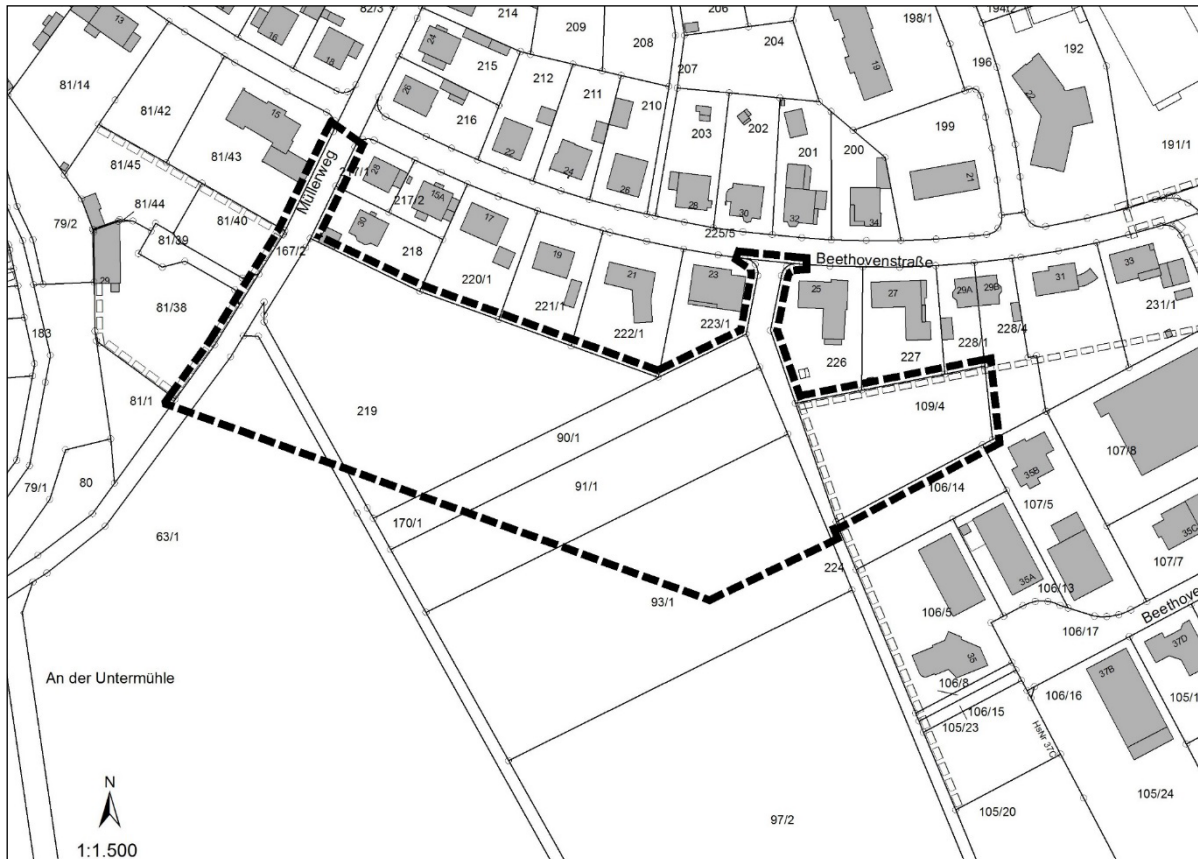


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.37 „Müllerweg – Stockwiesen“ in der Kernstadt Hungen

3 Planverfahren und Prüfung der Anwendung im beschleunigten Verfahren

Bisher wird lediglich der östliche Teilbereich (Flurstück Nr. 109/4) durch den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Vor der Grasser Höhe“ - 1. Änderung und Erweiterung von 2007 bauleitplanerisch erfasst. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht jedoch kein Bebauungsplan. Aus diesem Grund ist das Plangebiet derzeit überwiegend dem sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind Bauvorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn es zu den privilegierten Vorhaben im Sinne von Abs. 1 Nr. 1 bis 8 (u.a. land- und forstwirtschaftliche Betriebe) oder zu den sonstigen Vorhaben im Sinne von Abs. 2 der genannten Norm gehört.

Seit der BauGB-Novelle durch Einfügen des § 13b BauGB zum 13.05.2017¹ ist es möglich, Bebauungspläne durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. In diesem Verfahren ergeben sich zahlreiche Vereinfachungen, sodass schneller Baurecht geschaffen werden kann.

¹ § 13 b BauGB in der am 13.05.2017 geltenden Fassung des Baugesetzbuch, geändert durch Artikel 1 G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Seitens der Stadt Hungen wird aufgrund der bestehenden Nachfrage auf Wohnbaugrundstücke, die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. dem beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 29.08.2019 gebilligt und in gleicher Sitzung die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ 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 10.000 m². Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16.936 m². Auf die Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) entfällt eine Fläche von 13.426 m², die Grundflächenzahl wird mit 0,4 GRZ festgelegt. Für das Baugebiet ergibt sich daher eine anrechenbare Grundfläche von 5.370 m², diese maßgebliche Grundfläche liegt somit weit unter des Zulässigkeitsmaßstabes nach § 13b 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 Nr. 1.37 auch in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplanänderungen in der Kernstadt Hungen.

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 (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
- c) 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 Nr. 1.37 keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan Nr. 1.37 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. 7b genannten Schutzgüter

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 Nr. 1.37 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. 7b BauGB vor.

zu c) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Das Trennungsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen und ausgeübten Wohn- und gewerblichen Nutzungen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden zusätzlichen Immissionskonflikte (Hausbrand, Verkehr) auch mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist. Der Stadt Hungen sind darüber hinaus auch keine Betriebe oder Einrichtungen in der Nähe des Plangebietes bekannt, die der Störfallverordnung unterliegen.

Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens i. S. d. § 13a BauGB gegeben sind. Aus diesem Grund kann das Bauleitplanverfahren im Sinne des § 13b BauGB (Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt werden.

In Abstimmung mit der Bauverwaltung der Stadt Hungen erfolgt die öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 23.09.2019 bis einschl. 04.11.2019, dies entspricht einer Auslegungsfrist von sechs Wochen und somit deutlich länger als nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zwingend vorgeschrieben. Aufgrund der nach derzeitigem Kenntnisstand unproblematischen Planung, sind der Stadt Hungen darüber hinaus keine Gründe bekannt, die eine angemessene noch längere Auslegungsdauer (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB) erfordern würden.

4 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 sind folgende regionalplanerische Ziele und Grundsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

1. Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Landwirtschaft
2. Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
3. Das Plangebiet liegt komplett im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz



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

Zu 1: Beanspruchung des Vorranggebietes für Landwirtschaft

Nach den Zielen (6.3-1) der Regionalplanung, hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen; die Gebiete dienen der langfristigen Sicherung von für eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden.

Begründung zur Beanspruchung der Flächen

Gemäß dem Regionalplan Mittelhessen werden für die Kernstadt Hungen „Vorranggebiete Siedlung Planung“ im nördlichen und westlichen Anschluss an die Kernstadt ausgewiesen. Eine Entwicklung der im Norden ausgewiesenen Flächen als Siedlungsflächen wird seitens der Stadt Hungen nicht beabsichtigt, diese Flächen schließen an bestehende gewerbliche Bauflächen und sollen daher zukünftig vorrangig einer gewerblichen Entwicklung der Kernstadt Hungen dienen.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung am westlichen Ortsrand von Hungen erfolgt derzeit die Aufstellung eines Gesamtkonzeptes, allerdings liegen bisher keine konkreten Ergebnisse vor. Aufgrund der hohen Nachfrage auf Baugrundstücke für Wohnzwecke, beabsichtigt die Stadt Hungen daher als kurzfristig realisierbare Zwischenlösung, zunächst das Plangebiet im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1.37 „Müllerweg – Stockwiesen“, welches im Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist, zu realisieren.

Die Standortwahl ist auch damit zu erklären, dass der gewählte Standort sowohl im Westen, Norden und Osten unmittelbar an den Siedlungsrand angrenzt und aus städtebaulicher Sicht die geplante Siedlungsentwicklung eine sinnvolle Erweiterung darstellt.

Hinsichtlich der Vermeidung der Beanspruchung des VRG Landwirtschaft wird festgestellt, dass innerhalb der Kernstadt Hungen keine geeigneten Alternativstandorte zur Aus-

weisung eines Baugebietes bestehen, potentielle Siedlungsflächen sind somit zwangsläufig an der Stadtrandlage zu suchen. Im Rahmen dieser Suche hat sich das Plangebiet als vorzugswürdig erwiesen.

In Bezug auf die landwirtschaftlichen Nutzung wird festgestellt, dass im Bereich des Plangebietes Böden beansprucht werden, die eine Ertragsmesszahl von 39-40 aufweisen und somit deutlich unter der durchschnittlichen Ertragsmesszahl der Gemarkung Hungen von 65 Punkten liegen. Es handelt sich somit lediglich um „geringe bis mittlere“ Ackerstandorte in der Gemarkung Hungen. Besonders hochwertige Böden finden sich überwiegend im west-, nord- und östlichen Anschluss an die Kernstadt. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass weder vom Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 51.1 „Landwirtschaft“ noch vom Kreis Ausschuss des Lahn-Dill-Kreises „Abteilung für den ländlichen Raum“, Bedenken gegen die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Flächen vorgebracht wurden.

- Zu 2: Grundsatz 6.1.3-1: In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Begründung zur Beanspruchung der Flächen

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden Ackerflächen beansprucht die grundsätzlich zur Kaltluftproduktion beitragen, aufgrund der mäßig nach West abfallenden Fläche kann damit auch ein geringer Kaltluftabfluss zur Horloffau verbunden sein. Die Umsetzung der Maßnahme führt daher zu einem Verlust von klimawirksamer Freifläche. Es ist davon auszugehen, dass sich die Inanspruchnahme auf das Lokalklima auswirkt, aufgrund der Kleinflächigkeit sind die Auswirkungen jedoch als gering anzusetzen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der thermischen Ausgleichsfunktion für das nördlich angrenzende Siedlungsgebiet von Hungen ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist unter lufthygienischen Aspekten als nicht hochwertig zu betrachten.

- Zu 3: Grundsatz 6.1.4-12: Die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwassers ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Begründung zur Beanspruchung der Flächen

Hinsichtlich der Gründe für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes wird auf das Kapitel 1 verwiesen. Das Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz umfasst das gesamte Stadtgebiet sowie große Teilbereiche der Nachbargemeinden. Die Ausweisung des Baugebietes mit einer Größe von 1,7 ha wird keine nennenswerten Auswirkungen auf dieses Vorbehaltsgebiet haben.

Weiterhin ist gemäß Ziel 5.2-5 vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der Vorranggebiete Siedlung/Planung zu erbringen. Begründet wird das vorgenannte Ziel u. a. damit, dass die Nachweispflicht dazu dient, dem für die Siedlungsentwicklung wichtigen Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen. Mit dem Ziel wird verdeutlicht, dass vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die

Gemeinden der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) ... zu decken ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.35 „Hinterm Mühlberg“ in 2017 wurde für die Stadt Hungen eine Untersuchung der Flächenreserven im Innenbereich und deren Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit vorgenommen. Es wurden weiterhin die Angaben zu ungefährender Lage und Größe der Flächen dargestellt und einer Überprüfung unterzogen, welcher Anteil dieser Baulücken etc. zur Deckung des Bedarfs an Siedlungsflächen beitragen kann. Die Untersuchung ergab, dass ca. 4,2 ha Flächen im Innenbereich als Freiflächen bestehen, die überwiegend (>70 %) in Bebauungsplangebieten liegen. Größere Entwicklungs-/Nachverdichtungsbereiche umfassen ca. 10.000 m² Fläche, davon hat die Stadt Hungen nur 3.300 m² Fläche im Eigentum. Für diesen Bereich hat die Stadt Hungen in 2017 den Bebauungsplan Nr. 1.36 „Turmweg“ aufgestellt und zwischenzeitlich bereits entwickelt. Auf dem Areal entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Sozialwohnungen.

Der durchschnittliche Bedarf an Baugrundstücken in der Kernstadt Hungen beträgt im Jahr ca. 14 Bauplätze, wodurch ein jährlicher Flächenbedarf von ca. 9.000 m² bei einer durchschnittlichen Baugrundstücksgröße von 650 m² zugrunde gelegt wird.

Die bestehenden Flächenreserven im Innenbereich unterliegen damit nur zu einem sehr geringen Anteil der Verfügbarkeit der Kommune, sie sind weitaus dominierend privates Eigentum. Aus genannten Gründen ist die Flächenbeanspruchung nachvollziehbar und begründet und an dem Standort auch städtebaulich vertretbar.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hungen ist das Plangebiet bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

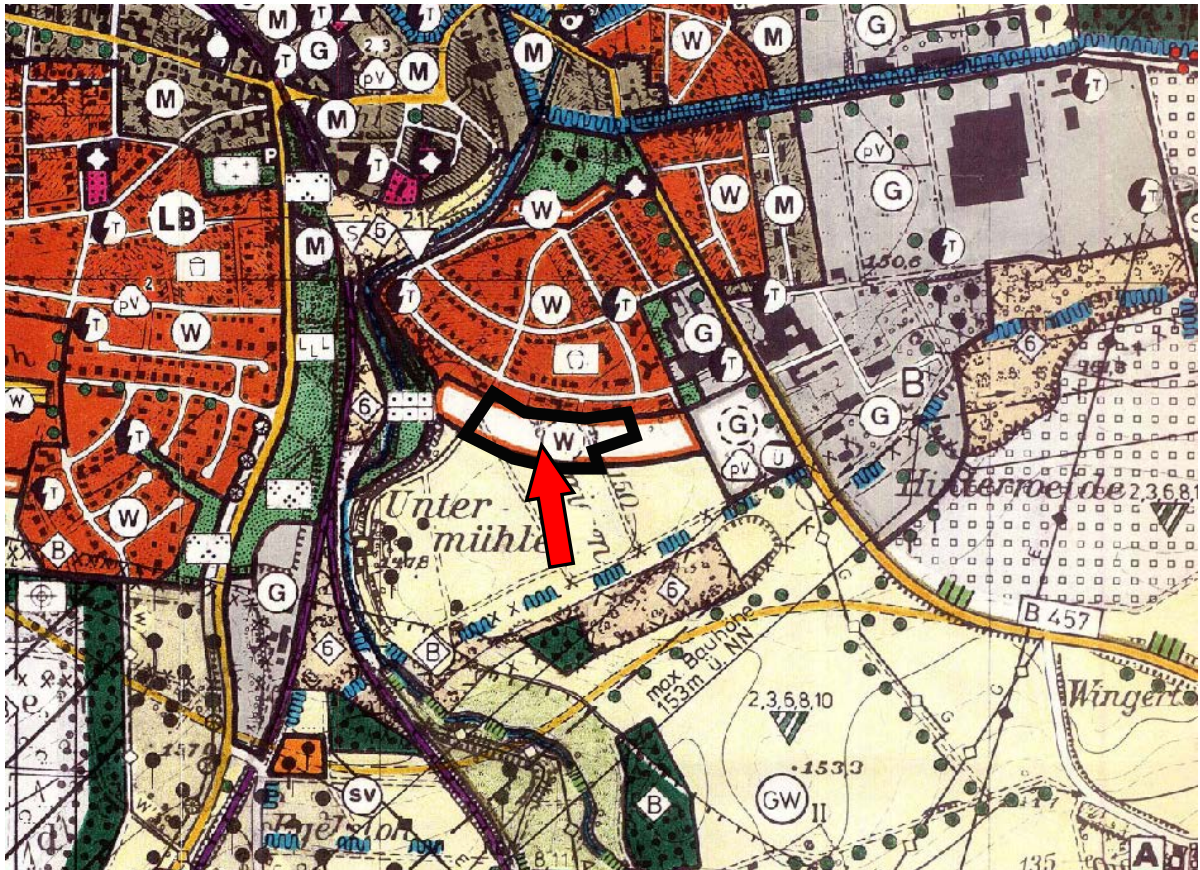


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hungen

Landschaftsplan (STADT HUNGEN, 2003):

In der Karte I „Vegetation und Nutzung“ des Landschaftsplanes ist das Plangebiet als „Intensiv-Acker“ dargestellt.

In der Karte II „Fachplanung und Nutzungskonflikte“, ist das Plangebiet als „Zuwachs Siedlung/Gewerbe“ ausgewiesen.

Bebauungsplan:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.37 „Müllerweg – Stockwiesen“ umfasst einen Teilbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes „Am Müllerweg“ von 1964, der den angrenzenden Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt und für einen Teilbereich des Baugebietes lediglich den Schriftzug „Bauerwartungsland“ vorsieht.

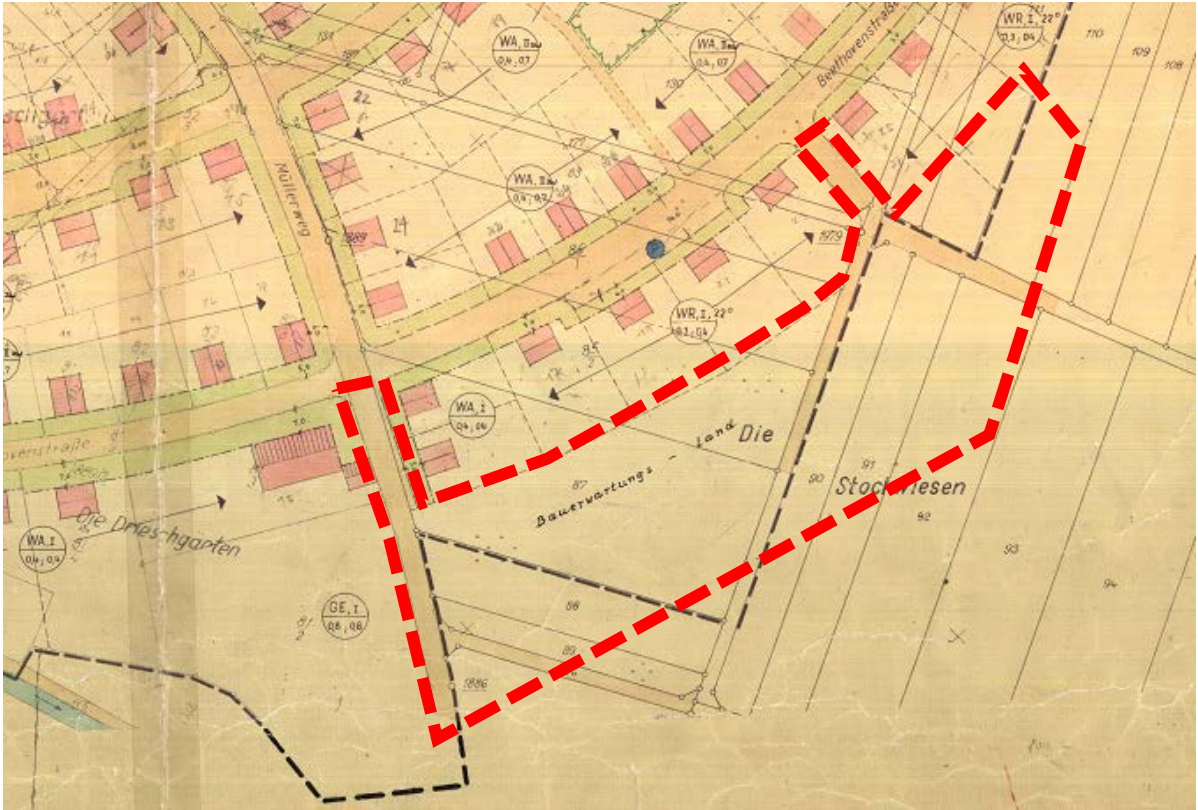


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Müllerweg“ von 1964 mit etwaiger Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 1.37 „Müllerweg – Stockwiesen“ (rot-gestrichelte Umgrenzung)

Im Westen grenzt der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Müllerweg“ von 2001 an, der abweichend von Abbildung 4 ebenfalls ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt.

Im Osten umfasst der Bebauungsplan Nr. 1.37 einen Teilbereich (Flst. 109/4) der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Vor der Grasserhöhe“ von 2007. Der betreffende Bereich ist als „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt, darüber hinaus weist der Bebauungsplan „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ und „Gewerbegebiet“ aus.

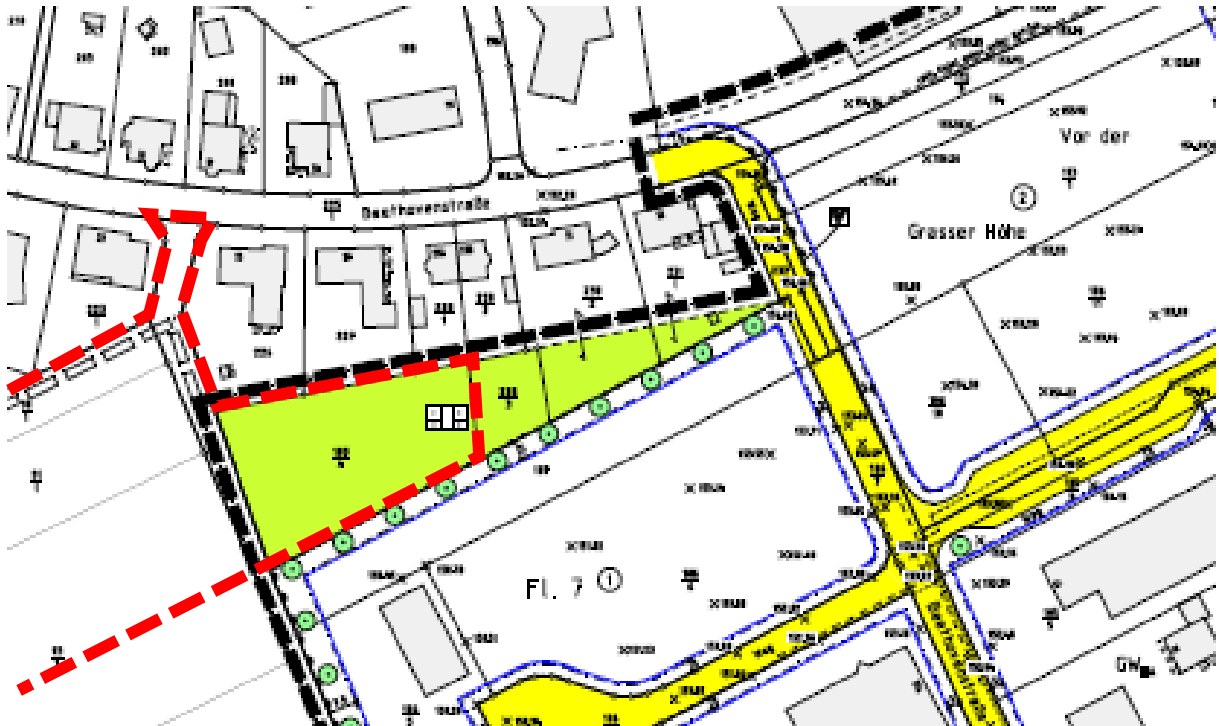


Abbildung 5: Auszug aus der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Vor der Grasser Höhe“ von 2007 mit etwaiger Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 1.37 „Müllerweg – Stockwiesen“ (rot-gestrichelte Umgrenzung)

5 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Schutzgebiete nach Wasserrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt komplett in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG), welches mit der Verordnung vom 27.06.1995 (St. Anz. 46/95, S. 3594) festgesetzt wurde.

Weiterhin liegt das Plangebiet komplett in der Zone II des Heilquellenschutzgebietes für die in der Provinz Oberhessen gelegenen Heilquellen, das mit Verordnung vom 19.02.1929 (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929) festgesetzt wurde.

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

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht berührt.

Denkmalschutz/Bodendenkmäler

Das Planungsgebiet liegt ca. 220 m nördlich des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“, zu dessen Schutz sich die Bundesrepublik Deutschland sowie das Land Hessen im Rahmen internationaler Abkommen verpflichtet haben. Geringste Abstand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur festgesetzten Pufferzone des Limes beträgt ca. 200 m.

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

6 Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung

6.1 Nutzungsstruktur

Im westlichen und nördlichen Anschluss an das Baugebiet wird das Nutzungsumfeld durch Wohngebiete im Bereich der Beethovenstraße und des Müllerweges geprägt. Diese Wohngebiete werden überwiegend durch eine lockere 1-2 geschossige Einzelbebauung charakterisiert.

Im Osten grenzt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Vor der Grasserhöhe“ an, der hier zunächst ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ und mit einem Abstand von ca. 100 m zum Plangebiet ein „Gewerbegebiet“ festsetzt. Insbesondere das eingeschränkte Gewerbegebiet ist durch einen hohen Anteil an Wohnnutzung vorrangig durch Betriebsinhaber gekennzeichnet. Weiterhin ist festzustellen, dass in dem südöstlich gelegenen Gewerbegebiet keine das Wohnen störenden Gewerbebetriebe angesiedelt wurden.

Aufgrund der angrenzenden Nutzungen passt sich das geplante Wohngebiet gut in das bestehende Nutzungsumfeld ein.

Im südlichen Anschluss an das Plangebiet bestehen großflächige Ackerflächen, darüber hinaus verläuft die Bundesstraße 457 mit einem geringsten Abstand von ca. 180 m zum geplanten Baugebiet.



Abbildung 6: Luftbildaufnahme 2017 mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Quelle: Geoportal Hessen)

6.2 Verkehrserschließung

Die überörtliche verkehrliche Erschließung von Hungen erfolgt im durch die Bundesstraße 457 (Gießen – Lich - Hungen - Nidda) sowie die B 489 (Hungen - Berstadt), über welche nach ca. 7 km der Anschluss an die Autobahn A 45 gegeben ist.

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt durch Anschluss an den „Müllerweg“ im Westen sowie an die „Beethovenstraße“ im Osten. Über diese Straßen erfolgt der Anschluss an die Landesstraße L 3307 (Niddaer Straße). Sowohl der Müllerweg als auch die Beethovenstraße sind hinsichtlich ihres Straßenquerschnitts und Ausbauzustands ausreichend ausgelegt, um den zusätzlichen Anliegerverkehr aufnehmen zu können.

Das Neuverkehrsaufkommen durch das Baugebiet wird überschlägig mit rund 200 Kfz/24 h an einem durchschnittlichen Werktag angenommen. In den Spitzenstunden sind dies rund 30 Fahrzeuge (je zur Hälfte im Ziel und Quellverkehr) pro Stunde. Der sonstige Anliegerverkehr zur Mühle sowie durch die Landwirtschaft ist von untergeordneter Bedeutung.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine Verkehrsfläche mit einer Gesamtverkehrsflächenbreite von 7,0 bzw. im Bereich der Anbindungen an den Müllerweg und die Beethovenstraße von 8,0 m. Zum möglichen Anschluss eines zweiten Bauabschnittes werden vorsorglich zwei Anschlussstraßen vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen ist durch das Wirtschaftswegebnetz in ausreichendem Maße gesichert.



Abbildung 7: Anschlussbereiche an die Beethovenstraße (Links) und den Müllerweg (rechts)

6.3 Ver- und Entsorgung

6.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist durch Neuausbau innerhalb des Plangebietes und Anschluss an die vorhandenen Versorgungsstrassen im Bereich der Beethovenstraße herzustellen.

Die Löschwasserversorgung richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W 405.

6.3.2 Niederschlagswasserbehandlung und Abwasserentsorgung

Im Bebauungsplan wird als Hinweis aufgeführt, dass zur Rückhaltung des Niederschlagswassers dezentrale Retentionsspeicher auf den Baugrundstücken herzustellen sind. Das Volumen der Niederschlagswassernutzung kann frei gewählt werden, das Rückhaltevolumen hingegen muss mindestens 30 Liter pro Quadratmeter Dachfläche betragen - der Drosselabfluss darf maximal einen Liter pro Sekunde in das öffentliche Kanalnetz betragen. Die rechtliche Sicherung der dezentralen Anlagen wird über die Kaufverträge der Grundstücke geregelt.

Nach derzeitigem Planungsstand soll das Plangebiet im Trennsystem erschlossen werden.

Details zur abwassertechnischen Erschließung sind in im Rahmen der konkreten technischen Ausführungsplanung mit den Fachbehörden abzustimmen.

6.3.3 Elektrotechnische Erschließung

Die elektrotechnische Erschließung des Planungsgebietes ist durch Anschluss und Erweiterung der bestehenden Trassen möglich.

6.3.4 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem Versorger so früh wie möglich angezeigt werden.

7 Städtebauliche Planung

7.1 Alternativenprüfung

7.1.1 Innenbereichspotential und Standortalternativen

Grundsätzlich ist vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig im Innenbereich durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.35 „Hinterm Mühlberg“ in 2017 wurde für die Stadt Hungen eine Untersuchung der Flächenreserven im Innenbereich und deren Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit vorgenommen. Es wurden weiterhin die Angaben zu ungefährender Lage und Größe der Flächen dargestellt und einer Überprüfung unterzogen, welcher Anteil dieser Baulücken etc. zur Deckung des Bedarfs an Siedlungsflächen beitragen kann.

Die Untersuchung ergab, dass ca. 4,2 ha Flächen im Innenbereich als Freiflächen bestehen, die überwiegend (>70 %) in Bebauungsplangebietes liegen. Größere Entwicklungs-/Nachverdichtungsbereiche umfassen ca. 10.000 m² Fläche, davon hat die Stadt Hungen nur 3.300 m² Fläche

im Eigentum. Für diesen Bereich hat die Stadt Hungen in 2017 den Bebauungsplan Nr. 1.36 „Turmweg“ aufgestellt und zwischenzeitlich bereits entwickelt. Auf dem Areal entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Sozialwohnungen.

Der durchschnittliche Bedarf an Baugrundstücken in der Kernstadt Hungen beträgt im Jahr ca. 14 Bauplätze, wodurch ein jährlicher Flächenbedarf von ca. 9.000 m² bei einer durchschnittlichen Baugrundstücksgröße von 650 m² zugrunde gelegt wird. Die bestehenden Flächenreserven im Innenbereich unterliegen damit nur zu einem sehr geringen Anteil der Verfügbarkeit der Kommune, sie sind weitaus dominierend privates Eigentum.

Weiterhin ist festzustellen, dass in der Kernstadt Hungen unter Berücksichtigung der üblichen Fluktuationsreserve, kein nennenswerter Gebäude- bzw. Wohnungsleerstand zu verzeichnen ist.

Zur Deckung der hohen Nachfrage auf Wohnbaugrundstücke hat sich die Stadt Hungen intensiv mit der Ausweisung einer geeigneten Bauflächen befasst. Vorrangiges Ziel ist es entsprechend dem Regionalplan Mittelhessen, die mittel- bis langfristige Wohnsiedlungsentwicklung am Westrand von Hungen vorzusehen. Für diesen Bereich wird derzeit das städtebauliche Konzept „Hungen-West“ erarbeitet, kurzfristig ist jedoch eine Entwicklung neuer Baugebiet an dieser Stelle aus unterschiedlichen Gründen noch nicht möglich. Das nunmehr vorgesehene Plangebiet im Süden der Ortslage von Hungen, welches bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wurde, hat sich gegenüber anderen Standorten als vorzugswürdig erwiesen, zumal diese Fläche ein relativ geringes Konfliktpotential aufweist.

Ausschlaggebend für die Realisierung des Baugebietes im Bereich „Müllerweg – Stockwiesen“ ist letztlich auch die Tatsache, dass die Flächen des Plangebietes komplett verfügbar sind und somit eine Erschließung und Bebauung kurzfristig realisiert werden kann.

7.1.2 Konzeptalternativen

Aufgrund des Zuschnitts des Geltungsbereiches, ist das gewählte städtebauliche Konzept (s. Abbildung 8) zweckorientiert, wesentlich abweichende Konzeptalternativen ergeben sich für das kleine Baugebiet nicht.

7.2 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).

Das Plangebiet wird entsprechend dem Nutzungsumfeld als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Nach den Vorstellungen der Stadt Hungen, soll im Baugebiet in Anlehnung an die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche, eine lockere 1-2 geschossige Ein- und Doppelhausbebauung erfolgen. Nach dem unverbindlichen Baukonzept ergeben sich bei einer Einzelhausbebauung ca. 20 Bauplätze (s. Abbildung 8) mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von etwa 670 m².

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.37 „Müllerweg - Stockwiesen“ werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Ausweisung von Baugrundstücken im Anschluss an bestehende Wohngebiete.
- Entwicklung eines neuen Wohngebietes unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung und in Ergänzung der vorhandenen Bebauung.
- Schaffung eines Wohngebietes, das der Nachfrage aller Bevölkerungsschichten nach erschwinglichem attraktivem Bauland dient.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für den festgesetzten Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung, die Grünordnung und die Bebauung des Gebietes.



Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf mit etwaiger Grundstückseinteilung (ohne Maßstab)

7.3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wurden die im Folgenden erläuterten, zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

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.

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an die benachbarten Baugebiete und berücksichtigen zudem Erkenntnisse die sich im Rahmen jüngerer Baugebiete im Stadtgebiet Hungen ergeben haben und sich im Rahmen ihrer Umsetzung als praktikabel erwiesen haben.

7.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung im Bebauungsplan:

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind:

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

unzulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen wie:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung der Festsetzung:

Die Art der baulichen Nutzung entspricht der geplanten Nutzung und dem angrenzenden Nutzungsumfeld.

Der verbindliche Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt vor dem Hintergrund der Sicherung des Nutzungsumfeldes, welches überwiegend durch Wohnbebauung geprägt wird. Im Einzelnen wird der Ausschluss wie nachfolgend begründet.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe begründen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie einen entsprechenden Parkdruck für Gäste und Mitarbeiter. Für derartige Nutzungen bestehen an anderer Stelle der Stadt Hungen entsprechende Flächenpotentiale. Das Baugebiet soll ausschließlich der Deckung der hohen Nachfrage auf Baugrundstücke für Wohnzwecke dienen.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Für derartige Anlagen besteht im Bereich des Plangebietes keine Nachfrage, außerdem ist ihre Zulässigkeit aufgrund der festgesetzten Trinkwasserschutzzone IIIA (vgl. Anlage 3 und 4) nur sehr eingeschränkt möglich. Ausgenannten Gründen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit werden sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts) ausgeschlossen werden. In diesen Zusammenhang wird auch festgestellt, dass die Zulässigkeit von Tankstellen aufgrund der festgesetzten Trinkwasserschutzgebietszone IIIA nur sehr bedingt möglich ist (vgl. Anlage 3 und 4).

Für die vorgenannten ohnehin „nur ausnahmsweise“ zulässigen Nutzungen bestehen an anderer Stelle der Ortslage von Hungen die Möglichkeit der Ansiedlung sofern hierfür Bedarf besteht.

7.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl - Festsetzung im Bebauungsplan:

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Verbindung der Größe der Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene überbaubare Fläche geringer als die angegebene GRZ, so ist grundsätzlich die Planzeichnung maßgebend.

Aufgrund der angestrebten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in Verbindung mit den erforderlichen Stellplätzen wird eine Grundflächenzahl von 0,4 GRZ festgesetzt.

Begründung der Festsetzung:

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl, soll eine optimale bauliche Ausnutzung - auch auf kleinen Grundstücken ermöglicht werden.

Geschossflächenzahl / Gebäudehöhen / Anzahl der Vollgeschosse – Festsetzung im Bebauungsplan

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im WA¹-Gebiet mit 0,6 GFZ und im WA²-Gebiet mit 0,8 GFZ festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt maximal II-Vollgeschosse. Die Gebäudehöhen werden je nach Dachform in unterschiedlicher Weise festgesetzt.

Begründung der Festsetzung:

Die hinsichtlich der GFZ und der Gebäudehöhen für das WA¹-Gebiet getroffenen Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an das nördlich angrenzende Wohngebiet, in welchem nur eine I-geschossige Bebauung zulässig ist. Es ist grundsätzlich städtebauliches Ziel der Stadt Hungen, dass das neue Baugebiet optimal baulich genutzt werden kann, aus diesen Grund erfolgt die Festsetzung einer maximalen II-geschossigen Bebauung. Um einen Übergang von dem nördlich angrenzenden Baugebiet zu der geplanten höheren Ausnutzung zu ermöglichen, erfolgt eine Abstufung im Rahmen der Festsetzung der Gebäudehöhen. Im WA²-Gebiet ist z.B. bei Flachdächern (max. Gebäudehöhe 9,50) ein drittes Geschoss möglich, sofern dieses kein Vollgeschoss ist.² Durch diese Festsetzung soll insbesondere im WA²-Gebiet auch eine Bebauung mit flächenschonenden Mehrfamilienhäusern angeregt und ermöglicht werden (s. Abbildung 9).

² Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.



Abbildung 9: Beispiele für II-geschossige Gebäude mit zusätzlichem III-Geschoss, welches nicht als Vollgeschoss angerechnet wird.

7.3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Im Baugebiet wird die „offene“ Bauweise festgesetzt, dies entspricht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und dem angrenzenden Nutzungsumfeld.

7.3.4 Sonstige Festsetzungen

Weiterhin setzt der Bebauungsplan zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB „Straßenverkehrsflächen“ und „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ fest.

Am Südrand des Plangebietes erfolgt eine Festsetzung zur „Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ zur äußeren Eingrünung. Des Weiteren erfolgte sowohl textlich als auch zeichnerisch die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen sowie zur Anpflanzung von Bäumen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.

7.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Diese Regelungen werden gemäß § 5 HGO i. V. m. § 91 HBO als Satzung beschlossen und als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf der Grundlage der o.a. Gesetze sind zahlreiche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan integriert worden. Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf die von außen sichtbaren Elemente der Gebäude (Dachform, Fassadengestaltung etc.) und der Grundstücksfreiflächen (z.B. Höhe der Einfriedungen).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel, die Neubebauung soweit wie möglich in den städtebaulichen Zusammenhang einzufügen und eine qualitätsvolle Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen zu gewährleisten.

Dachform:

Im Baugebiet sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm, Zelt-, Pult- sowie Flach- und versetzte Pultdächer zulässig.

Begründung der Festsetzung:

Aufgrund der gewachsenen Situation und der unterschiedlichsten Nutzungen ist die Dachlandschaft des Planungsumfeldes durch eine Vielzahl unterschiedlicher Dachformen und Dacheindeckungen (kleinteilige Ziegel, großformatige Platten etc.) geprägt. Aus diesem Grund ist es aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend erforderlich, sich auf eine bestimmte Dachform festzulegen.

Die weiteren gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Zulässigkeit von Solaranlagen, Einfriedungen etc. dienen wie zuvor erwähnt, der qualitätsvollen Eingliederung in das bestehende Wohnquartier.

8 Immissionsschutz

8.1 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 ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen, 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 nördlichen und westlichen Nutzungsumfeld des Baugebietes bestehen die üblichen Lärmquellen in Form von Wohnbebauung und Anliegerstraßen. Im südöstlichen Anschluss grenzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet an, welches einen hohen Anteil an Wohnbebauung durch Betriebsinhaber geprägt wird. Darüber hinaus besteht ein Gewerbegebiet mit einem geringsten Abstand zum Wohngebiet von ca. 90 m. Weder im eingeschränkten Gewerbegebiet noch im Gewerbegebiet sind störende Betriebe vorhanden, die das Wohnen beeinträchtigen. Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen und ausgeübten Wohn- und gewerblichen Nutzungen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden zusätzlichen Immissionskonflikte auch mit dem Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG vereinbar ist.

Darüber hinaus verläuft in einem geringsten Abstand von ca. 180 m südlich des Plangebietes die B 457. Die B 457 weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 5.655 Kfz-Gesamtverkehr auf (HESSEN MOBIL, 2109). Nach dem Lärmviewer von Hessen (Straßenlärm-Plus), wird für das Plangebiet ein Lärmpegel für nachts von 45 - 50 [dB(A)] und tags von 50 – 60 [dB(A)] angegeben. Die Lärmorientierungswerte für Allgemeinde Wohngebiete werden danach sowohl tags als auch nachts um ca. 5 [dB(A)] überschritten. Die Stadt Hungen hat auf dem maßgeblichen Teilabschnitt der B 457 bereits einen Lärmschutzwall aufgeschüttet, es kann davon ausgegangen werden, dass diese aktive Schallschutzmaßnahme bei dem o.a. Lärmviewer nicht berücksichtigt wurde, sodass im Plangebiet keine bzw. nur eine geringe zu vernachlässigende Überschreitung der Orientierungswerte zu verzeichnen ist.

8.2 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.

Das bedeutet, dass die Eigentümer bzw. Nutzer benachbarter Grundstücke bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht nehmen müssen. Ein Nachbar hat damit die Beeinträchtigungen, die mit Erntearbeiten zwangsläufig verbunden sind hinzunehmen. Andererseits wäre es aber mit diesem Rücksichtnahmegebot unvereinbar, dass ein Landwirt erheblich störende Tätigkeiten durchführt obwohl diese auch zu einem anderen Zeitpunkt problemlos möglich wären. Nachbarn haben ihre Tätigkeiten so zu gestalten, dass nicht absichtlich und mutwillig andere beeinträchtigt werden. Sind diese Beeinträchtigungen aber unvermeidbar, hat sie ein Nachbar auch hinzunehmen.

9 Planverwirklichende Maßnahmen

Für die zuvor genannten Maßnahmen ist im Plangebiet eine Änderung der Grundstücksstruktur erforderlich. Der Stadt Hungen stehen zur Realisierung der Bauleitplanung verschiedene planverwirklichende Maßnahmen zur Verfügung. Welches Verfahren letztlich zur Umsetzung gelangt, kann gegenwärtig nicht abschließend und verbindlich festgelegt werden.

10 Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung

10.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 13b BauGB i.V.m. § 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 § 13b BauGB zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ 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.

Da der § 13b BauGB entsprechend zum § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB anzuwenden ist, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „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 1: Realnutzung (Bestand)

Nutzung	Bestand
Rasenflächen	2.153 m ²
Straßen- und Wegränder, unbefestigt	509 m ²
Intensivacker	13.268 m ²
Schotterflächen und -wege	345 m ²
Pflasterflächen	98 m ²
Asphalt	562 m ²
Gesamtfläche	16.935 m²

Tabelle 2: Planung

Nutzung	Planung	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftswege)	381 m ²	
Verkehrsflächen	3.129 m ²	
Bauflächen des WA-Gebietes	Baufläche gem. GRZ	5.370 m ²
	zzgl. Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	2.685 m ²
	Freiflächen	5.370 m ²
Gesamtfläche	16.935 m²	

Der Anteil von versiegelten Flächen beträgt im Bestand 660 m² und gemäß der Planung bei optimaler Ausnutzung der Grundflächenzahl inkl. der möglichen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 11.184 m². Die zusätzliche maximale Versiegelung beträgt daher 10.524 m².

10.2.2 Naturräumliche Gliederung

Die Ortslage Hungen liegt nach Klausing (KLAUSING, 1988) am nördlichen Rand der naturräumlichen Haupteinheit „Wetterau (234)“, innerhalb der Teileinheit „Hungener Höhen (234.00)“.

10.2.3 Geologie, Boden und Baugrund

Gemäß dem Geologie Viewer (HLNUG, 2019) bilden vulkanische Gesteine des Miozäns den geologischen Sockel des Plangebietes (s. Abbildung 10).

Das geplante Baugebiet fällt mäßig von Osten (ca. 153 m ü. NHN) nach Nordwesten (ca. 147 m ü. NHN) ab, was einer durchschnittlichen Geländeneigung von etwa 2,4% bzw. 1,4 Grad entspricht.

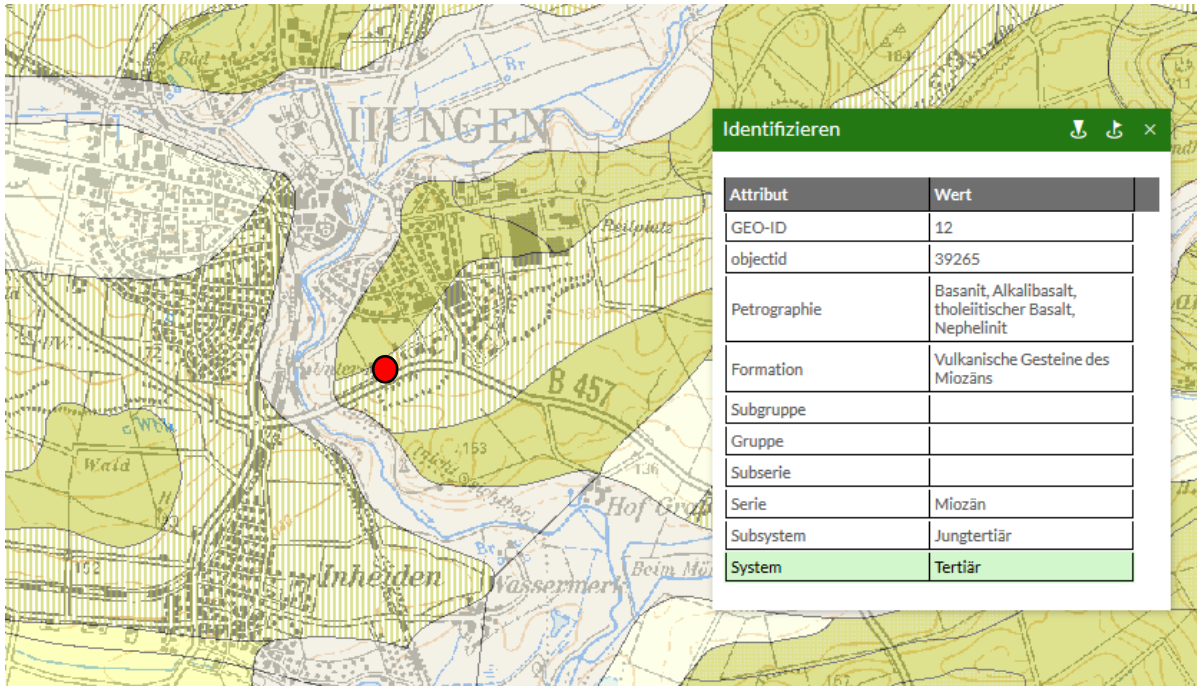


Abbildung 10: Geologie

Nach dem Bodenviewer von Hessen (HLUG, 2018) liegt das Baugebiet im Bereich der Bodenhauptgruppe „Böden aus solifluidalen Sedimenten“ (s. Abbildung 11). Die Bodeneinheit wird mit „Regosole mit Brauerden“ beschrieben. Gemäß den Katasterdaten liegen die Ertragsmesszahlen (EMZ) im Bereich des Plangebietes bei 39-40 EMZ, die mittlere EMZ für die Gemarkung Hungen liegt hingegen deutlich höher und wird mit 65 Punkten angegeben.

Aufgrund der Erkenntnisse von der benachbarten Bebauung können die Baugrundverhältnisse als „normal“ bezeichnet werden.

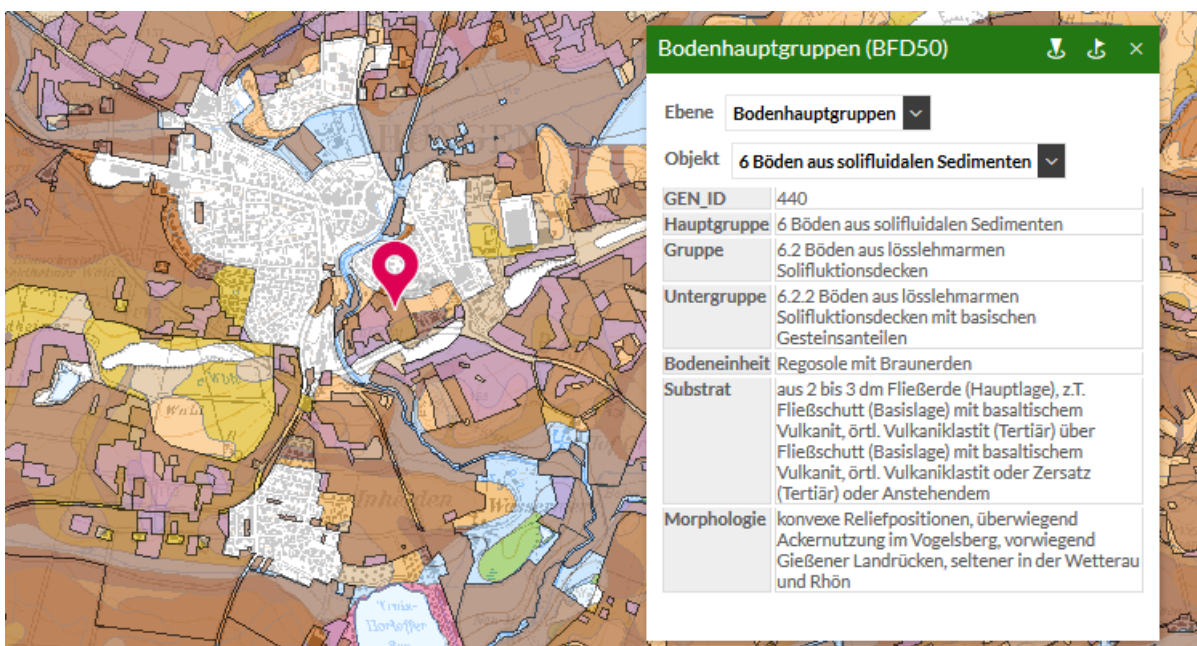


Abbildung 11: Bodengruppen

Gemäß der bodenfunktionalen Gesamtbewertung die Bodenviewers wird das Gebiet der Stufe 3 „mittel“ zugeordnet (s. Abbildung 12).

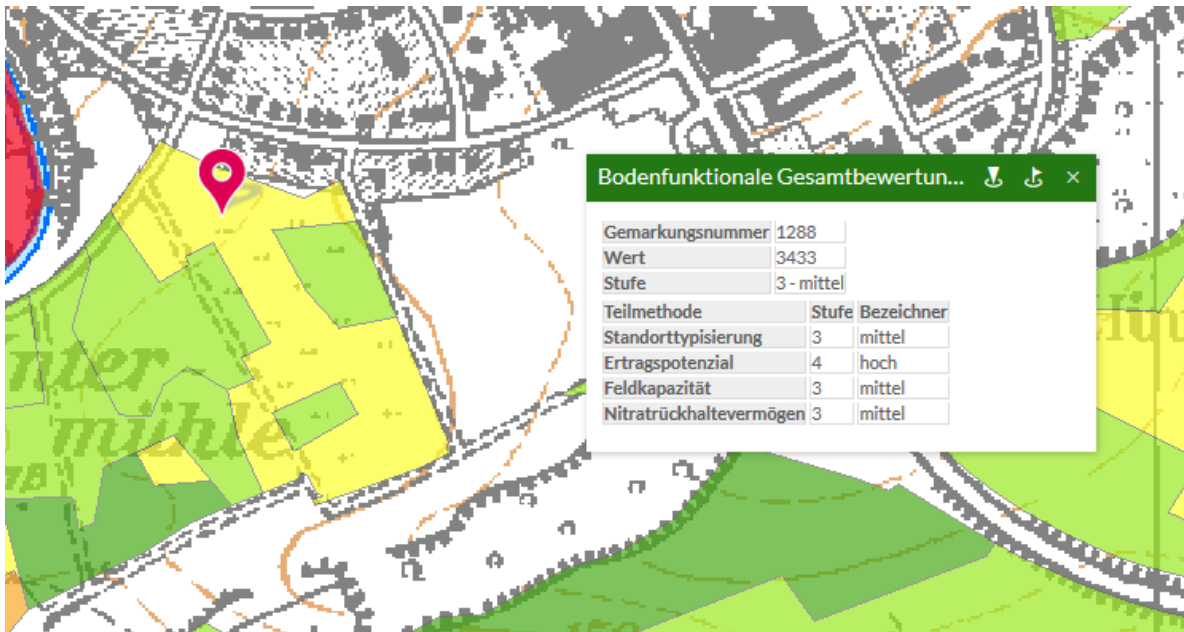


Abbildung 12: Bodenfunktionale Gesamtbewertung

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 Grundwasserspense bei. Im Hinblick auf die geringe Flächenbeanspruchung hat das Gebiet eine „mittlere“ Bedeutung als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf.

zu b: Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe

Die im Plangebiet in der Deckschicht natürlicherweise vorherrschenden Böden weisen ein „mittleres“ Filtervermögen auf. Über die aktuelle Nähr- und Schadstoffbelastung des Bodens liegen keine Angaben vor. Neben diffusen Einträgen aus der Luft trägt die derzeitige intensive ackerbaulichen Nutzung zu einer Nähr- und Schadstoffbelastung des Bodens bei.

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 Ackerflächen haben eine „mittlere“ 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 geringe Flächenbeanspruchung von nur rd. 1,7 ha und in Anbetracht der dringend erforderlichen Wohnbauflächen, wird die Flächenbeanspruchung seitens der Stadt Hungen als vertretbar 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 0,4 festgesetzt. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann im Rahmen der Bebauung und sonstigen Versiegelung eine zusätzliche maximale Versiegelung von rd. 10.500 m² erreicht werden. Diese hohe Ausnutzung erfolgt jedoch nur bei maximaler baulicher Ausnutzung der Grundstücke. Gemäß der Nachfrage auf Baugrundstücke, wird sich im Plangebiet eine lockere Ein- und Doppelhausbebauung analog der nördlich angrenzenden Baugebiete, mit deutlich geringerem Versiegelungsgrad entwickeln. Ungeachtet dessen soll im Baugebiet jedoch auch eine Bebauung mit u.a. Doppelhäusern und ggf. auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, hierzu ist ein höhere Flächenbeanspruchung zu berücksichtigen.

Im Bereich der zukünftig versiegelten bzw. überbauten Flächen wird, die Wirkung von den anlagebedingten Maßnahmen überlagert. Die verbleibenden Freiflächen müssen als Rasen- und Gehölzflächen angelegt werden. Artenarme Schottergärten, die zudem durch Aufheizen das Kleinklima beeinflussen, sind nicht erwünscht.

Emissionen von Baufahrzeugen (Abgase, Öl, Diesel, Schmierstoffe der Baumaschinen) oder die Lagerung von Betriebsstoffen können bei grob 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 Fläche von ca. 10.500 m² (vgl. Ausführungen zuvor) beeinträchtigt.

Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen:

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet können Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Tabelle 3: 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 eines Wohngebietes werden in Kapitel 1 näher aufgeführt. Hinsichtlich der Standortalternativen wird auf Kapitel 7.1.1 verwiesen.
	Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß	Grundsätzliches Ziel der Planung ist es eine effektive Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Aufgrund der ortstypischen Bebauung wird daher eine Ein- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Zur optimalen baulichen Ausnutzung der Grundstücke wird die maximal zulässige GRZ mit 0,4 festgesetzt. Gemäß Festsetzung sind Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
	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 Zufahrtsstraßen sowie durch die intensive ackerbauliche Nutzung.
Nutzungshistorie	Das Plangebiet wird im Wesentlichen seit Jahrzehnten intensiv als Ackerland genutzt.	

Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes		Maßnahmen zum Schutz des Bodens
Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen	Vorsorgender Bodenschutz	<p>Das Plangebiet wird zukünftig baulich genutzt, besonders schützenswerte Bereiche sind nicht vorhanden, daher ist die Ausgrenzung von Tabuflächen nicht erforderlich.</p> <p>Eingriffsminimierende Maßnahmen:</p> <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 Sauende und vor Auftrag des Oberbodens 6. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden

10.2.4 Wasserhaushalt

10.2.4.1 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG), das mit Verordnung vom 27.09.1995 (St. Anz. 46/95, S. 3594) festgesetzt wurde sowie in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks, das mit Verordnung vom 19.02.1929 (Hessisches Regierungsblatt) festgesetzt wurde. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnungen (vgl. Anlage 3), sind im Rahmen der Erschließung und der nachfolgenden Bebauung zu beachten.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Hungen eine hydrogeologische Prüfung beim Landkreis Gießen beantragt hat. Gemäß der Mail des Landkreises Gießen, Fachdienst 73 Wasser- und Bodenschutz vom 27.12.2019 befinden sich die eingereichten Unterlagen derzeit beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie zur hydrogeologischen Beurteilung. Die im Rahmen der hydrogeologischen Beurteilung vorgebrachten Belange und Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließung und Bebauung des Gebietes zu berücksichtigen.

10.2.4.2 Oberflächengewässer

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 lockere Siedlungsflächen mit ein- bis zweigeschossigen Bebauung und Ackerland geprägt. Im Regionalplan ist der Planungsraum als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Mit der Ausweisung des Baugebietes werden Ackerflächen beansprucht die grundsätzlich zur Kaltluftproduktion beitragen, aufgrund der mäßig nach West abfallenden Fläche kann damit auch ein geringer Kaltluftabfluss zur Horloffau verbunden sein. Die Umsetzung der Maßnahme führt daher zu einem Verlust von klimawirksamer Freifläche. Es ist davon auszugehen, dass sich die Inanspruchnahme auf das Lokalklima auswirkt, aufgrund der Kleinflächigkeit sind die Auswirkungen jedoch als gering anzusetzen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der thermischen Ausgleichsfunktion für das nördlich angrenzende Siedlungsgebiet Hungen ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist unter lufthygienischen Aspekten als nicht hochwertig zu betrachten.

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.

Nach § 3 Abs. 1 EEWärmeG werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem 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 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*) - Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- 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*)
- 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 Ausweisung des Wohngebietes sind Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht betroffen.

Das nächste Schutzgebiet ist das Vogelschutzgebiet (VSG „Wetterau“ Nr. 5519-401), welches ca. 200 m südlich des Plangebietes liegt - im südlichen Anschluss an die Bundesstraße 457.

10.2.8 Vegetations- und Biotopausstattung

Bestand:

Das Plangebiet grenzt südlich an die bestehende Ortslagenbebauung von Hungen an. Neben den kleinflächigen Nutzungen wie Straßen (Müllerweg ca. 660 m²), Straßenränder und unbefestigte Wirtschaftswege (850 m²) werden im wesentlichen intensivgepflegte Rasenflächen (2.153 m², 12,7% Flächenanteil) sowie intensiv genutzt Ackerflächen (13.268 m², 78,3% Flächenanteil) beansprucht (s. Abbildung 13).

Die Realnutzungskartierung ist als Anlage 2 „Bestandsplan“ der Begründung beigefügt.



Abbildung 13: Rasenflächen des Flurstückes 109/4 im Osten des Baugebietes (Foto aus westlicher Blickrichtung; Aufnahmedatum 21.07.2019)



Abbildung 14: Großflächige Ackerflächen des Baugebietes sowie nördlich angrenzende Wohngebiete (Foto aus südwestlicher Richtung vom Müllerweg; Aufnahmedatum 05.08.2019)

Die Fläche wurde neben der üblichen Realnutzungskartierung auch hinsichtlich des Biotop- und Habitatstrukturen für artenschutzrechtliche Belange begangen und für relevante Arten untersucht.

Der überwiegende westliche Teilbereich wird intensiv ackerbaulich genutzt. Der östliche Teilbereich (Flurstück 109/4) wird als mehrschürige Rasenfläche gepflegt und beansprucht (u.a. Holzlager), hier sind Gehölzstrukturen in Form von zwei Obstbäumen (Apfel und Birne) sowie jüngere überwiegend locker angepflanzte Ziersträucher (Süd- und Westrand der Fläche) vorhanden. Die

beiden hochstämmigen vitalen Obstbäume werden im Bebauungsplan als „Erhaltung“ verbindlich festgesetzt.

Bewertung und artenschutzrechtliche Betrachtung:

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung bzw. der intensiven Pflege der Rasenfläche, kann die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als „gering“ bezeichnet werden.

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

Aus faunistischer Sicht kommt lediglich den Obstbäumen als Sitzwarten für Vögel Bedeutung zu. Höhlen konnten nicht festgestellt werden.

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 Amphibien und Reptilien bieten sich im Plangebiet keine geeigneten Strukturen.

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

10.2.9 Mensch / Erholung / Orts- und Landschaftsbild

Bestand:

Das Ortsbild wird durch die Ortsrandlage und die großen intensiv genutzten Ackerschläge geprägt.

Bewertung:

Aufgrund der nach Süden angrenzenden offenen Feldflur ist das Plangebiet aus südlicher Blickrichtung einsehbar. Die Einsehbarkeit aus südlicher Blickrichtung beschränkt sich jedoch auf den Bereich bis zur Bundesstraße 457, da ab dort infolge der topographischen Gegebenheiten und bestehender Gehölzstrukturen die Einsehbarkeit maßgeblich beeinträchtigt wird.

Während der Bautätigkeiten sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch z. B. Rohböden, Erdaufschüttungen und die spätere Bebauung nicht vermeidbar, diese werden sich jedoch nur auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche auswirken. Langfristig wird durch die Gestaltung der privaten Grundstücke und die Anlage der randlichen Gehölzflächen eine gute Durch- und Eingrünung des Baugebietes erreicht. Eine dauerhafte maßgebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hat keine besondere Erholungsfunktion, ungeachtet dessen, wird der Müllerweg durch Radfahrer und Spaziergänger genutzt. Gemäß dem vorgesehenen Erschließungssystem und dem Erhalt des Anschlusses an die Wirtschaftswege, bleibt die Zuwegung zum Offenland auch künftig uneingeschränkt möglich. Maßgebliche Umweltauswirkungen bezüglich Mensch und Erholung sind mit der Umsetzung des Baugebietes nicht zu erwarten.

10.3 Berücksichtigung der Vorgaben nach § 1a BauGB

Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel sind in § 1 Abs. 2 BauGB verankert. Die Bodenschutzklausel fordert generell den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Die Umwidmungssperrklausel besagt, dass die Inanspruchnahme von u.a. landwirtschaftlichen Flächen und Wald nur im notwendigen Umfang erfolgen darf, die Gründe für die Überplanung solcher Flächen sind zu verlautbaren.

Der Hauptgrund für die Beanspruchung der im Wesentlichen landwirtschaftlichen Flächen resultiert aus der Nachfrage nach Baugrundstücken für die Wohnnutzung. In diesem Zusammenhang wird auf Kapitel 1 verwiesen.

10.4 Ausgleichsplanung

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt, in diesem Verfahren sind die Regelungen nach § 13a BauGB anzuwenden. 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.
- HESSSEN MOBIL - STRASSEN- UND VERKEHRSMANAGEMENT. (17. 09 2109). *Straßenverkehrszählung* 2015. Von https://mobil.hessen.de/sites/mobil.hessen.de/files/content-downloads/VM2015_Gie%C3%9Fen.pdf abgerufen
- HLNUG . (16. 09 2019). *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)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
EMZ	Ertragsmesszahl
FISt	Flurstück
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HBO	Hessische Bauordnung i.d.F. d. Bek. vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)
HDSchG –	Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28.11.2016

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, Winterzitroneapfel, 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, Teckners Schwarze

Pflaumen

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

sowie

Walnuss

Speierling

Anlage 2: Bestandsplan (ohne Maßstab)

