PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Heringen (Werra), Stadtteil Kleinensee

Begründung

Bebauungsplan Nr. 35

"In der Aue" – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 14.02.2022

Projektnummer: 21-2537

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen ... 3
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 3
1.3 Regionalplanung ... 6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung ... 6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung ... 7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 7
1.7 Verfahrensart und -stand ... 8
2. Sonstige Planungen: Neubau Trinkwasserleitung Großensee/ Kleinensee ... 10
3. Städtebauliche Konzeption ... 10
4. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 11
5. Inhalt und Festsetzungen ... 11
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 13
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 14
5.4 Eingriffsminimierung (BauGB) ... 15
5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen ... 15
5.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 15
6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 16
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 17
8. Umweltprüfung und Umweltbericht ... 17
8.1 Boden und Flächeninanspruchnahme ... 18
8.2 Wasser ... 19
8.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels ... 19
8.4 Pflanzen, Biotope- und Nutzungstypen ... 20
8.5 Artenschutzrechtliche Belange ... 21
8.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete ... 22
8.7 Orts- und Landschaftsbild ... 23
8.8 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität ... 24
8.9 Eingriffs- und Ausgleichplanung ... 24
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 25
9.1 Überschwemmungsgebiet ... 25
9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz ... 25
9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen ... 28

9.4 Abwasserbeseitigung 28
9.5 Abflussregelung 29
9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft 29
10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz 29
11. Kampfmittel 31
12. Immissionsschutz 31
13. Denkmalschutz 31
14. Stellplatzsatzung 31
15. Gebäudeenergiegesetz 31
16. Entwässerung und deren bauliche Gestaltung 31
17. Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise 31
18. Bodenordnung 32
19. Flächenbilanz 32

1. Vorbemerkungen

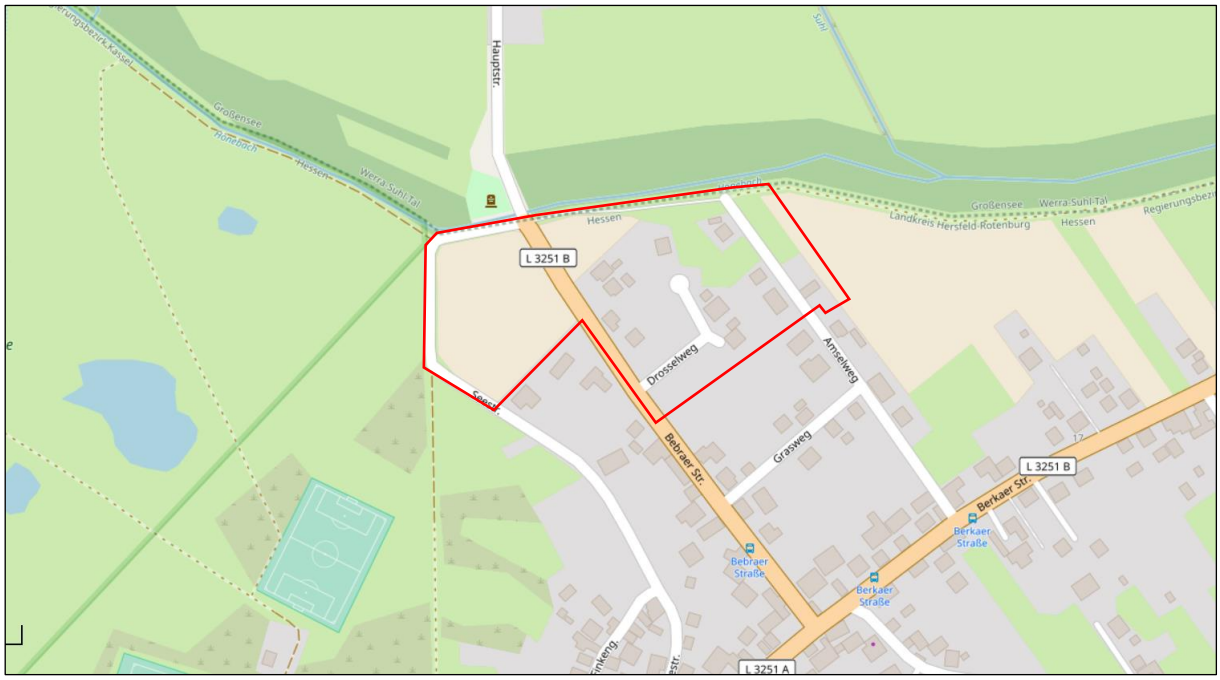
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heringen (Werra) hat am 06.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „In der Aue“ – 1. Änderung in Kleinensee beschlossen.

Planziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Plankarte an die örtlichen realen Verhältnisse. Demnach wird die Art der baulichen Nutzung geändert und ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Erschließung und die Darstellung der Baugrenzen werden ebenfalls optimiert und angepasst. Die Festsetzung der Traufhöhe wird durch die Festsetzung der Firsthöhe ersetzt. Zudem werden Festsetzungen zur Gestaltung entsprechend der baulichen Prägung im Plangebiet ergänzt.

Mit der vorliegenden Neuordnung der Grundstücke und der Erschließung wird im Sinne des § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) eine optimierte Bebauung im Innenbereich ermöglicht. Da es sich folglich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Abb. 1: Verortung des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 12/2021), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 14/2, 14/3, 14/4, 14/5, 14/6, 14/7, 14/8, 14/9, 14/10, 14/11, 14/12, 15/1, 16/1, 17/3, 18/2, 19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5, 19/6, 19/7, 19/8, 19/9, 19/10, 19/11, 19/14, 19/15, 19/17, 19/19, 19/21, 19/22, 19/23, 19/24, 19/25, 61/1tlw., 62, 63/1tlw. und 104/59tlw. der Flur 4 in der Gemarkung Kleinensee (Heringen (Werra)). Zudem werden die Flurstücke 1/5, 1/10, 1/11, 1/13tlw. sowie 18tlw. der Flur 5 in der Gemarkung Kleinensee (Heringen (Werra)) erfasst. Dies entspricht einer Fläche von 35.325 m^2. Von der Inanspruchnahme für den naturschutzfachlichen Ausgleich sind betroffen: Die Flurstücke 94/28, 95/28, 96/28, 124/25, 125/25 und 126/27, der Flur 11, ebenfalls in der Gemarkung Kleinensee (Heringen (Werra)).

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Kleinensee. Nördlich angrenzend verläuft der *Hönebach*, sowie die Grenze zum Bundesland Thüringen. Dieser Bereich ist durch Grünstrukturen, durch Bäume und Sträucher sowie Wiese geprägt. Nördlich des Plangebietes ist die Gedenkstätte DDR-Grenze zu verorten. Östlich des Plangebietes befindet sich Ackerfläche. Südlich grenzt die bebaute Ortslage mit überwiegend Wohnnutzung an. Westlich grenzen Wiesenflächen mit Bäumen sowie nachfolgend Tümpel an.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend bebaut und wohnlich genutzt. Der nordwestliche Teilbereich wird noch als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt, ist jedoch durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 35 „In der Aue“ bereits in Baugrundstücke eingeteilt. Dabei wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung dieser Fläche bereits geschaffen. Im Nordosten des Plangebietes ist zudem ein Regenüberlaufbecken zu verorten.

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich (Plangebiet)

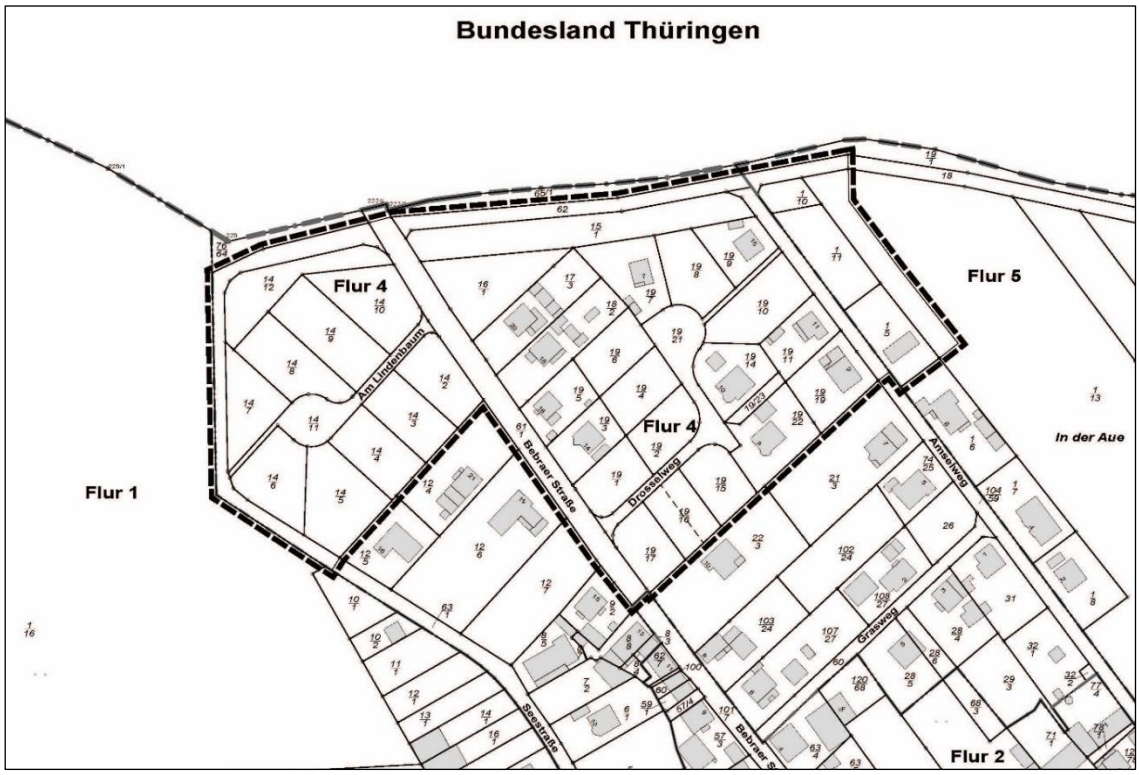
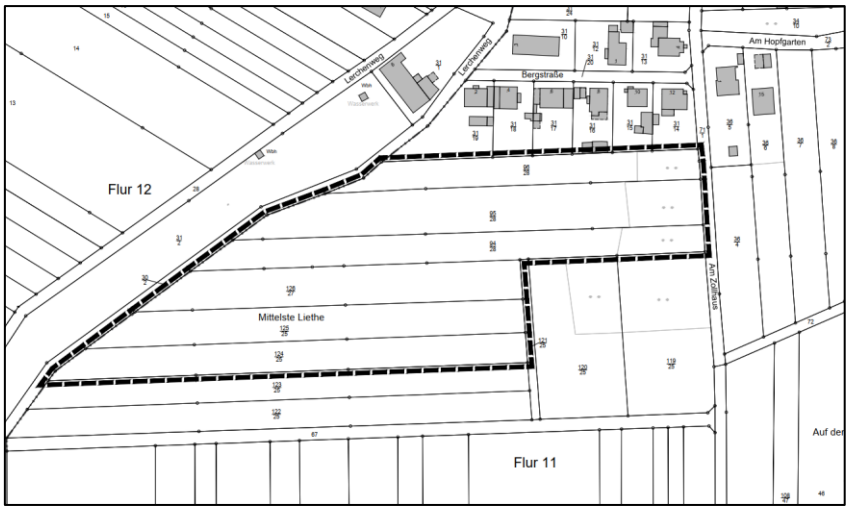


Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich (Ausgleichsfläche)



Genordet, Ohne Maßstab

Abb. 4: Amselweg, Blickrichtung Westen

Abb. 5: Amselweg, Blickrichtung Süden

Abb. 6: Drosselweg/Bebraer Str.

Abb. 7: Drosselweg/ Bebraer Straße, Blickrichtung Norden

Abb. 8: Bebraer Straße, Blickrichtung Norden

Abb. 9: Bebraer Str. / landwirtschaftlicher Weg Im Norden

Abb. 10: unbebaute Fläche im Nordwesten

Abb. 11: Regenüberlaufbecken

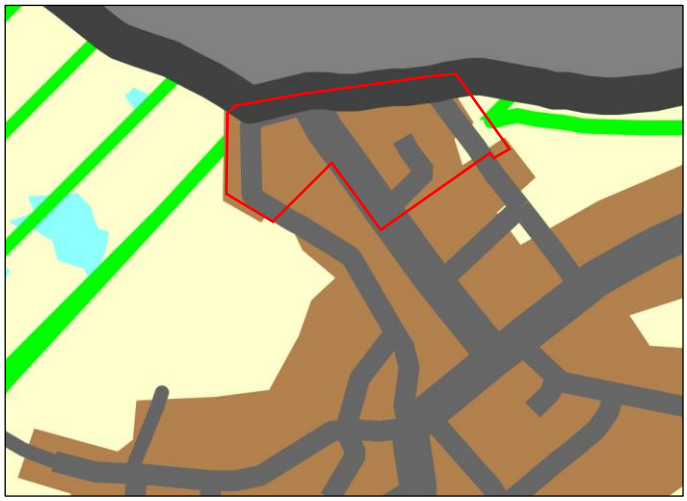
(Quelle: Eigenes Fotoarchiv, Stand 12/2021)

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen aus 2009 stellt für das Plangebiet überwiegend ein Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Kleinflächig wird im östlichen Bereich ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (4-6-1 – Grundsatz 1) dargestellt. Diese Flächen sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und sollen nach der Regel für solche genutzt werden. Vorliegend wird ein kleinflächiger Anteil dessen in Anspruch genommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Vorliegend gilt dies als erfüllt.

Abb. 12: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

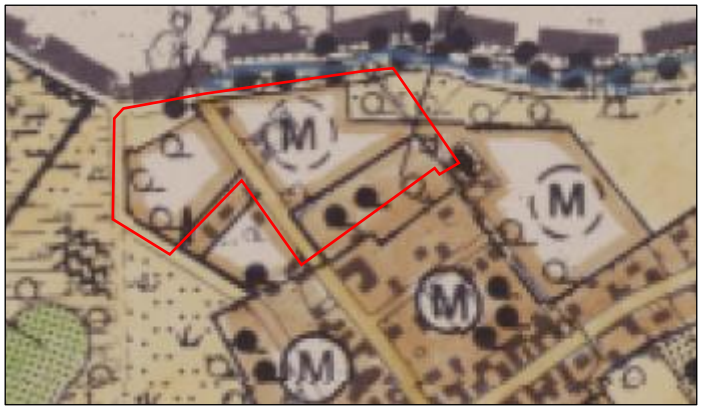


1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heringen (Werra) von 1999 stellt für das Plangebiet überwiegend gemischte Bauflächen Planung dar. Im Süden wird eine gemischte Baufläche Bestand dargestellt. Vereinzelt werden im Plangebiet zudem Laubbäume zum Erhalt, sowie Streuobstbäume zum Erhalt und Anpflanzen dargestellt. Im äußernden nordwestlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird zudem Ackerland als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen. Demzufolge ist das Entwicklungsgebot nicht erfüllt. Da die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, erfolgt gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Abb. 13: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Heringen (1999)

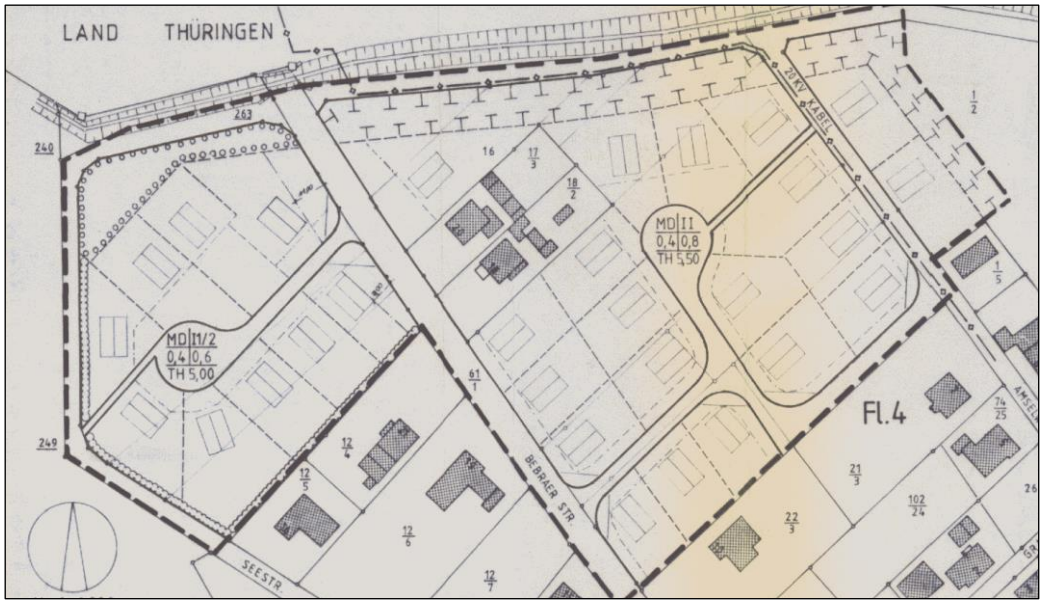


1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das vorliegende Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „In der Aue“ von 1994. In diesem wurde ein Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO festgesetzt. Im westlichen Dorfgebiet wird dabei eine GRZ=0,4; eine GFZ=0,6, eine Traufhöhe von 5 Metern und die Zahl der Vollgeschosse auf I ½ festgesetzt. Im östlichen Dorfgebiet wird ebenfalls eine GRZ= 0,4, eine GFZ=0,8, eine Traufhöhe bis zu 5,5 Metern und maximal zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt.

Im Norden und Osten sind zudem Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Das Entwicklungsziel ist eine waldartige Bepflanzung durch Bäume und Sträucher. Im Westen wird das Plangebiet zur Eingrünung durch Anpflanzflächen ergänzt.

Abb. 14: Rechtsgültiger Bebauungsplan „In der Au“ von 1994



Durch die 1. Bebauungsplanänderung wird gemäß der Bebauung und des Entwicklungsziel des Gebietes ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen. Für eine aufeinander abgestimmte Entwicklung im Gebiet wird im östlichen und westlichen Bereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf Z=II festgesetzt. Zudem wird für eine gezielte Steuerung der Höhenentwicklung die Festsetzung der Traufhöhe durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe ersetzt. Dabei wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA2 die maximale Firsthöhe FH= 9 Meter festgesetzt. Die GRZ und GFZ werden für die Allgemeinen Wohngebiete übernommen. Zudem werden die Baugrenzen optimiert und die Erschließung an den tatsächlichen Bestand angepasst.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

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

Mit der vorliegenden Neuordnung der Grundstücke und der Erschließung wird im Sinne des § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) eine weitere und optimierte Bebauung im Innenbereich ermöglicht. Das Plangebiet ist in mehreren Bereichen bereits bebaut. Zudem ist das gesamte Plangebiet bereits in Flurstücke/Baugrundstücke eingeteilt, was eine Bebauung planerisch vorbereitet. Lediglich die Fläche im Nordwesten des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind noch nicht bebaut, aber planerisch ebenfalls als Bauland vorbereitet. Es wird bei der vorliegenden Planung demnach von einer Nachverdichtung des Innenbereiches ausgegangen. Das Ziel der vorrangigen Innenentwicklung gilt demnach als erfüllt.

1.7 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	16.09.2021 Bekanntmachung: 01.10.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	28.02.2022 – 08.04.2022 Bekanntmachung: 18.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: 23.02.2022 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt der Stadt Heringen (Werra).

Aufgrund der Corona-Pandemie liegen Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat angemessen zu verlängern. In Ergänzung der o.g. Ausführungen weist die Stadt Heringen in der Bekanntmachung zur Offenlage aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit auf die entsprechend angepassten Öffnungszeiten der Verwaltung und auf geänderte und ergänzte Einsichtsmöglichkeiten der Planunterlagen hin.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch

ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche in Höhe von rd. 9.766 m² deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren an-gewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeit-gleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Insgesamt ist folglich kein Überschreiten der gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von 20.000 m² alleine oder in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen gegeben, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2. Sonstige Planungen: Neubau Trinkwasserleitung Großensee/ Kleinensee

Derzeit wird der Neubau einer Trinkwasserleitung zwischen Großensee und Kleinensee geplant. Diese ist im Norden des Plangebietes zu verorten und ist in der Plankarte dargestellt. Die geplante Wasserleitung verläuft durch die Fläche der Ortsrandeingrünung, sodass der Verlauf sowie entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt sind. Diese Bereiche sind von Bepflanzungen freizugalten (siehe Textliche Festsetzung 1.5). Aus der Detailplanung zum Leitungsausbau wird ebenfalls die Fläche für die Druckerhöhungsanlage in den Bebauungsplan übernommen.

3. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein. Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen. Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Planziel der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Hiernach findet gemäß dem baulichen Bestand und der geplanten künftigen Entwicklung eine Änderung bezüglich des bisherigen Dorfgebietes statt. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan „In der Aue“ von 1994 werden die Erschließung sowie die Baugrenzendarstellung an die real vorhandenen Gegebenheiten angepasst. Zudem wird die Festsetzung der Traufhöhe durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe entsprechend ersetzt. Der Nordwesten des Plangebietes ist im Bestand unbebaut, jedoch durch den Ursprungsbebauungsplan bereits als Bauplätze planungsrechtlich vorbereitet.

Das Plangebiet wird über die *Bebraer Straße* erschlossen. Der *Drosselweg* ist als östliche Planstraße des Ursprungsbebauungsplanes mit Wendeanlage bereits umgesetzt. Die westliche Planstraße *Am Lindenbaum* ist im Bestand noch nicht umgesetzt. Östlich werden die Grundstücke des Plangebietes über den *Amselweg* erschlossen. Als zusätzliche Querverbindungen sind, wie im rechtsgültigen Bebauungsplan, Fußwegeverbindungen zwischen den Wendeanlagen und der jeweils nächsten Straße festgesetzt. Im Westen des Gebietes verläuft zudem die *Seestraße*. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, welcher vorliegend als solcher gesichert wird. Südlich dieses landwirtschaftlichen Weges ist derzeit eine neue Wasserleitung Großensee/Kleinensee geplant. Da diese außerhalb der Wegeparzelle verlaufend geplant wird, wird sie in die Bebauungsplanänderung aufgenommen und durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsunternehmens abgesichert. Dementsprechend ist der Bereich von Hochbauten und Baumpflanzungen freizuhalten. Im Nordosten des Plangebietes wird in diesem Zuge zudem eine Druckerhöhungsanlage geplant. Die entsprechende Fläche wird ebenfalls in der Bebauungsplanänderung festgesetzt. Gemäß dem Bestand wird zudem das vorhandene Regenüberlaufbecken gesichert. Im Ursprungsbebauungsplan ist eine Straßenführung zwischen *Amselweg* und *Drosselweg* im südöstlichen Bereich vorgesehen. Diese wurde nicht umgesetzt. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden an dieser Stelle, entsprechend dem baulichen Bestand, die Grundstücke weitergeführt und die Festsetzungen der Baugrenzen optimiert.

Derzeit liegt die Ortsdurchfahrtsgrenze im Nordwesten des Plangebietes an der *Bebraer Straße*. Mit der vorliegenden 1. Änderung wird in diesem Bereich ein innerörtlicher Charakter verstärkt. Die Straße inklusive der Gehwege ist bereits im Bestand entsprechend ausgebaut. In Absprache mit HessenMobil wird, für die Unterschreitung der 20 Meter Bauverbotszone entlang der Straßenparzelle, eine Ausnahmegenehmigung angestrebt. Nachfolgend wird die Ortsdurchfahrtsgrenze entsprechend nach Norden verlegt. Zu optimalen Ausnutzung der Grundstücke und zur Bestärkung des innerörtlichen Charakters werden die östlichen Baugrenzen des WA 2 entsprechend mit 5 Meter Abstand zur Straßenparzelle festgesetzt.

Östlich der *Bebraer Straße* wird das Allgemeine Wohngebiet WA 1 mit einer GRZ=0,4, GFZ=0,8, Z=II und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9 Metern festgesetzt. Das WA 2 umfasst den bisher unbebauten Bereich westlich der *Bebraer Straße*. Um eine gewisse Auflockerung als Abstufung zum Außenbereich zu erwirken, werden die zuvor benannten Festsetzungen übernommen, jedoch die GFZ=0,6 festgesetzt. Insgesamt werden somit die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes übernommen und lediglich die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet vereinheitlicht sowie die Firsthöhe anstelle der Traufhöhe angepasst.

Nördlich und östlich im Plangebiet schließen an die Bauflächen Flächen für Natur und Landschaft mit den Entwicklungsziel Ortsrandeingrünung an. Hierbei wird die geplante Eingrünung des Siedlungskörpers aus den Ursprungsbebauungsplan aufgegriffen. Im Bestand sind die Anpflanzungen nicht vorhanden. Für die Ausgleichsfläche (Plankarte 2) wird ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan das Entwicklungsziel einer Streuobstwiese übernommen. Es werden in den Festsetzungen vorliegend weiterführende Maßnahmen- und Bewirtschaftungsempfehlungen ergänzt. Ausgehend des Ursprungsbebauungsplanes werden ebenfalls im Westen des Plangebietes Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung der Grundstücke festgesetzt.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungsatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

4. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die *Bebraer Straße* (L 3251 B) führt durch das Plangebiet. Hierüber besteht nachfolgend Anschluss an die A 4 (Wildeck - Hönebach).

Das Plangebiet wird über die *Bebraer Straße* (L 3251 B) erschlossen. Zudem wird es ausgehend der *Berkaer Straße* über den *Amselweg* erschlossen. Die innere Erschließung ist im Osten des Plangebietes ist mit dem *Drosselweg* bereits umgesetzt. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird zwischen dem *Amselweg* und dem *Drosselweg* eine Fußwegeverbindung vorgesehen, welche im Bestand nicht befestigt umgesetzt ist. Planerisch wird diese jedoch weiterhin gesichert. Im Westen des Plangebietes ist im Bereich der unbebauten Fläche eine Planstraße mit Wendemöglichkeit, sowie eine Fußwegverbindung zu *Seestraße* vorgesehen.

Im Plangebiet selbst ist keine ÖPNV-Haltestelle vorhanden. Die Haltestellen *Bebraer Straße* und *Berkaer Straße* sind fußläufig in unmittelbarer Nähe gelegen.

5. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende

sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 „In der Aue“ werden im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben und ersetzt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebietes** i.S.d. § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

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

Bisher war im Plangebiet eine Dorfgebiet i.S.d § 5 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der bisherigen Bebauung, sowie der Grundstücksgliederung innerhalb des Plangebietes wird bestandsorientiert und perspektivisch ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung sind über die textliche Festsetzung 1.2.1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen, die dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes nicht generell entsprechen, begründet sich in dem planerischen Ziel innerhalb des Geltungsbereiches eine entsprechend hohe städtebauliche Qualität für das Wohnumfeld vorzubereiten.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.3.1 sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs.5 BauNVO Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nach der textlichen Festsetzung 1.4.1 sind Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege bei Neuanlage beispielsweise mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern (Eingriffsminimierung).

Durch diese Festsetzungen zu den Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze wird bei Schaffung einer flexiblen Grundstücksausnutzung und Stellung baulicher Anlagen dennoch der Eingriff in den Boden, Wasser- und Naturhaushalt minimiert. Hiermit wird insgesamt zur Schaffung einer hohen Wohnumfeldqualität beigetragen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

In der 1. Bebauungsplanänderung wird für die Allgemeinen Wohngebiete mit der lfd. Nr. 1 und 2 eine **GRZ=0,4** festgesetzt. Dies ist eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan. Dementsprechend wird der bauliche Bestand planungsrechtlich abgesichert und eine diesbezüglich verträgliche künftige Bebauung und Ausnutzung der Grundstücke vorbereitet.

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

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 wird eine **GFZ=0,8** und im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 wird eine **GFZ=0,6** festgesetzt. Dies sind ebenfalls Übernahmen aus dem Ursprungsbebauungsplan. Insgesamt wird hierdurch zur Abstufung der Dimensionierung der Bebauung zum Außenbereich hin beigetragen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf **Z=II** festgesetzt. Für das WA 1 entspricht dies einer Übernahme des Ursprungsbebauungsplanes. Für das WA 2 wird durch die 1. Änderung die Zahl der Vollgeschosse von I½ auf II erhöht, sodass im gesamten Plangebiet eine zeitgemäße und miteinander abgestimmte Bebauung vorberietet wird.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplan im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist.

In der textlichen Festsetzung 1.2.2 wird geregelt, dass für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) die maximal zulässige Höhe der Firsthöhe auf 9 Meter über der Oberkannte Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) festgesetzt wird.

Durch die Festsetzung wird für die Lage eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung vorbereitet. Durch ausschließliche Festsetzung der Traufhöhe des Ursprungsbebauungsplanes wird die maximale Gesamthöhe der Gebäude nicht abschließend limitiert. Für eine deutlichere Regelung der Höhenentwicklung wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung die maximale Firsthöhe der Gebäude festgesetzt. Diese bezeichnet den obersten Gebäudeabschluss. Bestehende Bebauung unterliegt hierbei dem Bestandsschutz.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Gemäß textlicher Festsetzung 1.3.1 sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Vorliegend dient die Begrenzung des Baufensters der Erfassung der örtlich realen Verhältnisse.

Ergänzend werden die Baugrenzen im noch unbebauten Bereich optimiert, sodass zu einer geordneten Anordnung der Hauptgebäude im Geltungsbereich beigetragen wird.

5.4 Eingriffsminimierung (BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Gemäß der textlichen Festsetzung 1.4.1 gilt bei Neuanlage: Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind beispielsweise mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Die Neuanlage bezieht sich auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung. Folglich wird zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit beigetragen und der Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf und Boden minimiert.

Im Norden des Plangebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hierbei wird in der textlichen Festsetzung 1.4.2 das Entwicklungsziel Ortsrandeingrünung benannt. Maßnahmen: Die Fläche ist unter Verwendung von heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt 1 Strauch je 2 m² und 1 Baum 5 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 6-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen (siehe Artenempfehlung). Hierbei wird die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes aufgegriffen und weiterentwickelt, da die entsprechende Entwicklung der Flächen im Bestand noch nicht umgesetzt ist. Insgesamt wird hiermit eine Eingrünung des Siedlungskörpers und damit ein harmonischer Übergang in die Landschaft erwirkt.

In der Plankarte 2 und durch die textliche Festsetzung 1.4.3 wird die externe Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Streuobstweise festgesetzt. Das Entwicklungsziel dieser Fläche ist dabei aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. In der Bebauungsplanänderung werden hierzu Maßnahmen- und Bewirtschaftungsempfehlungen ergänzt, da die Fläche bisher nicht als Streuobstwiese entwickelt wurde. Maßnahmen: Auf den Ackerflächen ist eine Grünlandeinsaat unter Verwendung von zertifiziertem, gebietsheimischen Regiosaatgut durchzuführen. Auf der Fläche sind je 100 m² ein regionaltypischer hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Pflanzqualität: Mindest-Stammumfang 14-16 cm. Bestehende Feldgehölze sind zu integrieren. Bewirtschaftungsempfehlung: Die Fläche soll als ein- bis zweischüriges Grünland bewirtschaftet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.

5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.5 werden zur Sicherung der Funktionsfähigkeit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der geplanten Wasserleitung zugunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt. Die Fläche ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) und Baumpflanzungen freizuhalten.

5.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die textliche Festsetzung 1.6.1 regelt, dass innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten ist. Je 4m² gilt es jeweils

einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen (Artenauswahl siehe Empfehlungsliste). Die Flächen sind entlang der westlichen Baugrundstücksflächen gelegen und dienen somit der Ortsrandeingrünung an dieser Stelle. Durch die Durchgrünung des Plangebietes wird zudem die Wohnumfeldqualität erhöht, indem eine optische Aufwertung stattfindet. Diese Festsetzung ist eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

Bezüglich der geplanten Wohnbebauung werden für die Dachgestaltung, die Gestaltung der Einfriedungen sowie die Grundstücksfreiflächengestaltung gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale an, die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen.

Dachgestaltung

Die textliche Festsetzung 2.1.1 regelt, dass für die Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Dachformen Satteldach, Walmdach (auch Krüppelwalmdach), Zeltdach und Pultdach zulässig sind. Dächer von Nebenanlagen können abweichend ausgebildet werden. Hierdurch wird der bauliche Bestand, sowie die Dachlandschaft der angrenzenden Bebauung aufgegriffen und eine harmonische Weiterentwicklung vorbereitet.

Die textliche Festsetzung 2.1.2 lässt für das Allgemeine Wohngebiet WA 2, neben diesen zuvor benannten Dachformen, zusätzlich Flachdächer bis zu einer Neigung von 5 ° für die Hauptgebäude zu. Diese sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden. Dächer von Nebenanlagen können ebenfalls abweichend ausgebildet werden. Das WA2 ist im Bestand noch nicht bebaut und liegt zum Außenbereich hin orientiert. Durch die Zulassung der Flachdächer kann in diesem Gebiet ein moderner Baustil ermöglicht werden. Die Begrünung der Flachdächer dient ebenfalls der optischen Aufwertung und weiterführend der Klimaanpassung im Plangebiet.

Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1.3 sind zur Dacheindeckung der Hauptgebäude im WA 1 und WA2 nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig. Hierdurch wird ebenfalls zur angemessenen Weiterentwicklung der bestehenden Dachlandschaft beigetragen.

Gestaltung der Einfriedungen

Bei Neuanlage gilt gemäß der textlichen Festsetzung 2.2.1, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 offene Einfriedungen als Laubhecken, Holzlatten in senkrechter Ausrichtung oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist

einzuhalten. Hierdurch wird eine übermäßige Trennwirkung im Plangebiet vermieden. Zudem sind Mauern, Beton- und Mauersockel zur Neuanlage unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig (TF 2.2.2).

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Durch die textliche Festsetzung 2.3.1 gilt bei Neuanlage: 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.[1]

TF 2.3.2: Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind bei Neuanlage unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Durch diese Festsetzungen wird zur Durchgrünung des Plangebietes biegetragen. Insgesamt wird dieses optisch aufgewertet, so dass eine Steigerung der Wohnumfeldqualität vorbereitet wird. Zudem wird hierdurch eine Verbesserung des Kleinklimas herbeigeführt.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

8. Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Anwendung von § 13 BauGB, so dass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist.

[1] bei einem Grundstück mit einer Größe von 600 m² ist zum Beispiel eine Versiegelung/Befestigung oder Bebauung lt. GRZ=0,4 (240m²) zzgl. der GRZ II (120m²) i.S.d.§ 19 Abs.4 BauNVO auf rd. 360 m² Grundstücksfläche zulässig. Es verbleiben 240 m² Grundstücksfreiflächen, von denen laut Festsetzung 2.3.1 100% als Gartenfläche zu nutzen sind (Rasen, Nutzbeete, Pflanzstreifen und Beete). Die zu bepflanzenden 30% der Fläche hiervon entsprechen demnach 72m² (bspw. bei 1 Baum je 20 m²= 3 Bäume).

Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf die nachfolgenden Kapitel verwiesen.

Aufgrund der direkt angrenzenden Lage zum Naturschutzgebiet Säuglingssee bei Kleinensee und Flora-Fauna-Habitat Säulingssee bei Kleinensee wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Hieraus ergaben sich keine Einschränkungen für die Festsetzungen der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung.

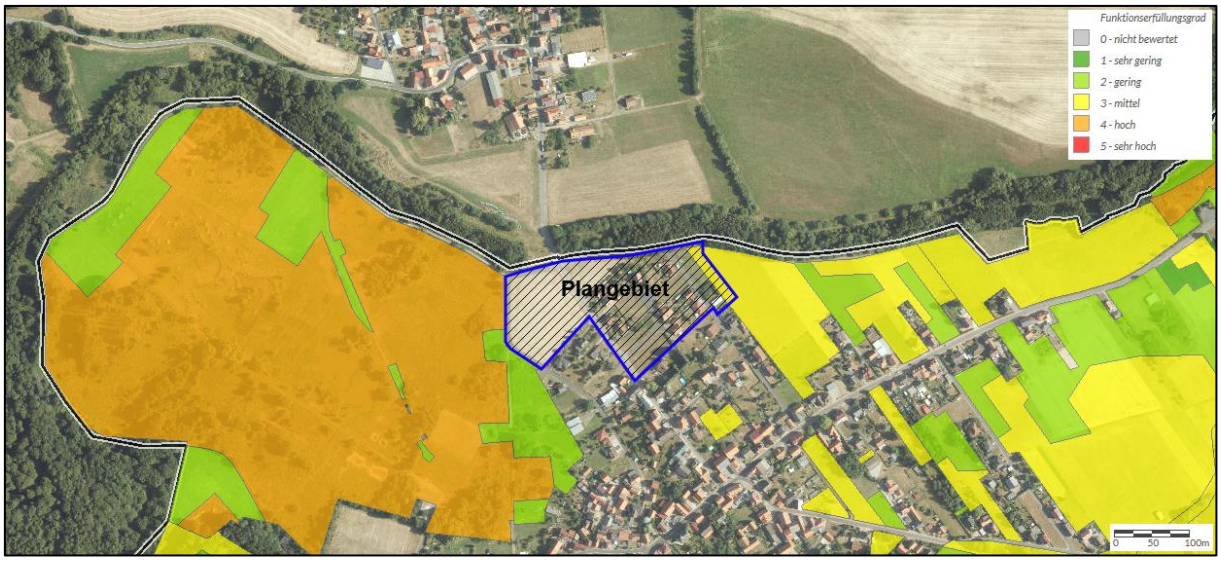
8.1 Boden und Flächeninanspruchnahme

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von rund 35.325 m² und ist leicht nach Norden/Nordwesten zum angrenzenden Fließgewässer Hönebach exponiert (232 m – 235 m ü. NN).

Der natürliche Boden im Plangebiet besteht aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten und bildet Auengleye mit Gleyen als Bodeneinheit aus. Jedoch sind die natürlichen Bodenschichten innerhalb der bebauten und versiegelten Bereiche bereits anthropogen stark überprägt. Innerhalb der restlichen Bereiche sind die Bodenschichten durch landwirtschaftliche und gärtnerische Beanspruchung beeinflusst (z.B. Verdichtung; Ackerkrume in der obersten Bodenschicht).

Aufgrund der anthropogenen Überprägung wird keine Bodenfunktionsbewertung im Boden-Viewer Hessen für das Plangebiet dargestellt (mit Ausnahme eines schmalen Streifens im Osten des Plangebietes). Unter Betrachtung der Wertigkeit der angrenzenden Bodenfunktionen und der vorhandenen Bodeneinheiten im Plangebiet lassen sich jedoch grobe Aussagen für das Plangebiet treffen: Innerhalb der bebauten Bereiche und der Verkehrsflächen ist mit einer geringen bis sehr geringen Wertigkeit der Bodenfunktionen auszugehen. Die bislang landwirtschaftlich genutzten Böden besitzen dagegen eine mittlere bis hohe Wertigkeit für den Naturhaushalt und für die Landwirtschaft (bodenviewer.hessen.de, HLNUG 2022).

Funktionserfüllungsgrad der Böden im Plangebiet (blau)



Quelle: bodenviewer.hessen.de, HLNUG 2022, Stand 01/2022, eigene Bearbeitung

Im Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für den Boden im Plangebiet wird eine „mittlere“

Erosionsanfälligkeit angegeben (bodenviewer.hessen.de, HLNUG 2022). Bei den Geländebegehungen waren keine Hinweise auf eine Bodenerosion ersichtlich.

Die vorgesehene Streuobstwiese auf der Ausgleichsfläche (Plankarte 2) führt zu einer Extensivierung der Bodennutzung, der bislang vorwiegend als Acker genutzten Fläche. Die Umwandlung von Acker- zu Grünfläche führt zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen (z.B. Rückhaltevermögen, Erosionsschutz) und reduziert den Eintrag landwirtschaftlicher Stoffe (z.B. Dünger, Herbizide) auf der Fläche.

Bei Durchführung der Planung kommt es zu Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung. Davon betroffen sind primär die Bodenfunktionen: Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Archiv der Natur- und Kulturlandschaft und sekundär, je nach Intensität des Bodeneingriffes: Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion). Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der bereits vorhandenen anthropogenen Bodenüberformungen, sind die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen als gering zu werten. Die Änderungen des Bebauungsplanes bereiten keine wesentlichen Bodeneingriffe vor, die nicht bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen sind. Folglich birgt die Bebauungsplanänderung ein eher geringes Konfliktpotenzial gegenüber dem Schutzgut Boden.

8.2 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer und es liegt fern von amtlich festgestellten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie fern von Abfluss- und Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet grenzt im Norden an den von Westen nach Osten fließenden Hönebach (Thüringen) an. In etwa 600 m Entfernung beginnt nordwestlich vom Plangebiet die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "WSG Großensee" (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz 2022). Das Vorhaben bereitet keine Nutzungen vor, die den Ge- und Verboten des naheliegenden Wasserschutzgebietes entgegenstehen.

Der Wasserabfluss im Plangebiet folgt dem Gelände entsprechend nach Norden/Nordwesten in Richtung des angrenzenden Hönebachs.

Die Ausgleichsfläche (Plankarte 2 des Bebauungsplanes) befindet sich in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Quelle Kleinensee“. Die vorgesehene Streuobstwiese führt zu einer Extensivierung der Bodennutzung, der bislang vorwiegend als Acker genutzten Fläche. Die Umwandlung von Acker- zu Grünfläche führt zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen (z.B. Rückhaltevermögen, Erosionsschutz) und reduziert den Eintrag landwirtschaftlicher Stoffe (z.B. Dünger, Herbizide) auf der Fläche. Damit gehen folglich positive Effekte auf den Wasserhaushalt einher.

Bei Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es zu Bodenneuversiegelung und -verdichtung. Nach Fertigstellung des Vorhabens wird es zu einer geringen Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers und zu einer geringen Verringerung der Grundwasserneubildung im Bereich des vorgesehenen Wohngebietes kommen. Die Änderungen des Bebauungsplanes bereiten keine wesentlichen Bodeneingriffe vor, die nicht bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen sind. In dem Zusammenhang führt die Änderung des Bebauungsplanes zu keiner ersichtlichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes.

8.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und

Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versieglungs- bzw. Bebauungsgrad führen tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Im Planungsraum bilden der bebaute Siedlungsbereich und die Verkehrsflächen klimatische Belastungsräume.

Klimatische Ausgleichsflächen weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölz arme Parkanalagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Im Planungsraum (Plangebiet und nähere Umgebung) bilden die Acker- und Grünflächen sowie die naheliegenden Waldflächen potenzielle Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft. Der Frisch- und Kaltluftabfluss folgt dem Gelände entsprechend nach Norden in Richtung des Fließgewässers Hönebach. Nördlich des Hönebaches fließen die Frisch- und Kaltluftabflüsse nach Süden zum Hönebach. Für den Siedlungsraum Kleinensee (klimatischer Belastungsraum) sind - der Geländeneigung entsprechend - die südlich, südwestlich und südöstlich angrenzenden Grün- und Ackerflächen für die Frisch- und Kaltluftzufuhr von Bedeutung.

Durch die Planung sind keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Lokalklima der Umgebung zu erwarten. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer geringen Einschränkung der Verdunstung und einem geringen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

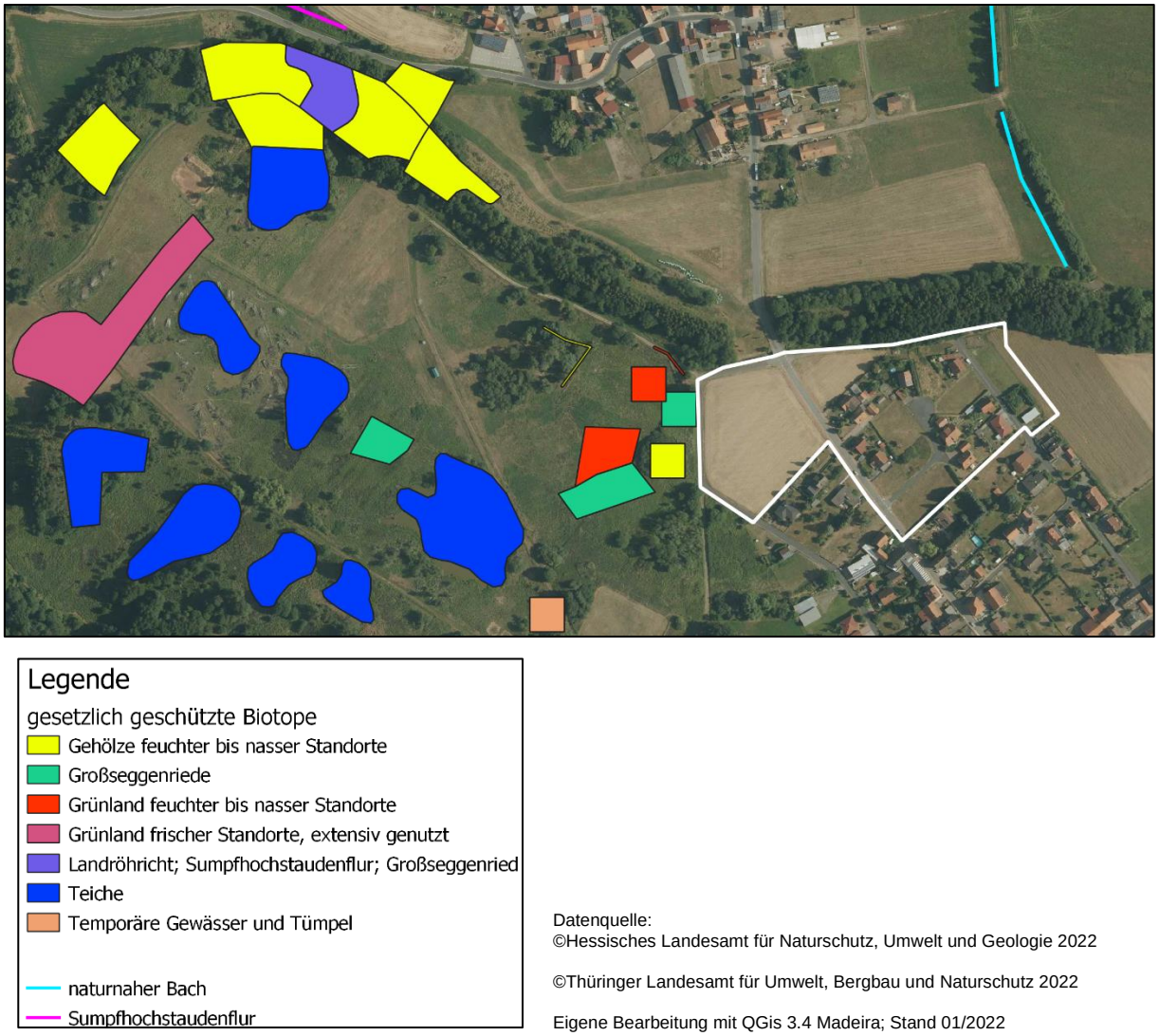
Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in dem Erhalt und Schaffung von Vegetationsflächen, insbesondere schattenspendender Bäume.

8.4 Pflanzen, Biotope- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurde im September und im November 2021, sowie im Februar 2022 jeweils eine Begehung des Plangebietes und der Ausgleichsfläche durchgeführt.

Das Plangebiet befinden sich im Norden des Siedlungsbereiches Kleinensee, im Randbereich des Muldenverlaufes des nördlich angrenzenden Fließgewässers Hönebach. Der Verlauf des Hönebaches wird durch einen Gehölzsaum bestehend aus Bäumen und Sträucher frischer bis feuchter Standorte, die teilweise geschützte Biotope bilden, begleitet. Im Westen grenzt ein Naturschutz- und FFH-Gebiet an, dass sich durch seine Biotope feuchter bis nasser Standorte (z.B. Hochstaudenflur, Feuchtwiesen) und daran angepassten Tierwelt (z.B. Amphibien, Vögel) kennzeichnet. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope (z.B. Großseggenried, Gehölze feuchter bis nasser Standorte) in den westlich angrenzenden Schutzgebieten.

Gesetzlich geschützte Biotope in der Nähe des Plangebietes (weiß)



Datenquelle:
©Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 2022

©Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz 2022

Eigene Bearbeitung mit QGis 3.4 Madeira; Stand 01/2022

Das Plangebiet setzt sich aus Verkehrsflächen, der östliche Bereich aus bebauten und unbebauten Grundstücken und im Westen aus einem Acker zusammen. Die für die Ortseingrünung vorgesehene Fläche im Norden und Osten wird vorwiegend als Acker genutzt. Im Bereich bestehender Bebauung wird der Streifen für die Ortseingrünung teilweise mitgenutzt (z.B. Abstellfläche, Nadelbaumanpflanzungen). Im Nordosten befindet sich ein umzäuntes Regenüberlaufbecken. Entlang des Hönebaches verläuft eine im Westen asphaltierte und im Osten geschotterte Verkehrsfläche im Plangebiet.

Das Plangebiet besteht aus naturschutzfachlicher Sicht her aus geringwertigen Biotop- und Nutzungstypen. Geschützte Pflanzen und gesetzlich geschützte Biotope (gemäß § 30 BNatSchG bzw. gemäß § 13 HAGBNatSchG) sowie Lebensraumtypen (LRT) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nachteilieg Auswirkungen auf die naheliegenden geschützten Biotope westlich des Plangebietes sind bei Umsetzung der Planung nicht ersichtlich. Die Umsetzung der Bebauungsplanänderung birgt folglich ein eher geringes Konfliktpotenzial gegenüber naturschutzfachlichen Belangen.

8.5 Artenschutzrechtliche Belange

Die bestehenden Biotop- und Nutzungstypen (Verkehrsflächen, Acker, bebauten und unbebaute Grundstücke) im Plangebiet bilden keine geeigneten Habitateigenschaften für artenschutzrelevante Tierarten. Bei den Begehungen des Plangebietes konnten zudem keine Hinweise (z.B. Baumhöhlen) oder

Strukturen (z.B. wertgebende Gehölze) im Plangebiet festgestellt werden, die auf artenschutzrechtliche Belange hindeuten könnten.

In den westlich und nördlich angrenzenden Schutzgebieten (FFH-, Naturschutz- Vogelschutzgebiet) sind seltene Vögel- und Amphiben vertreten. Diese sind an die dort vorhandenen feuchten bis nasse Biotope gebunden. Das Plangebiet bietet für die angrenzend vorkommenden artenschutzrelevanten Tierarten keine geeigneten Habitate. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Nachteilige Auswirkungen auf die angrenzend vorkommende Tierwelt zu erwarten. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung wird ein eingrünender Schutz- bzw. Pufferstreifen zwischen dem Wohngebiet und den Schutzgebieten gewahrt. Es besteht daher kein Erfordernis einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die im Bebauungsplan aufgeführten „Artenschutzrechtlichen Vorgaben und Hinweise“ einzuhalten. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

8.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Westen an das FFH-Gebiet und gleichnamige Naturschutzgebiet „Säulingssee bei Kleinensee“ und im Norden auf der thüringischen Seite an das Vogelschutzgebiet „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“ an.

Naturschutzgebiet „Säulingssee bei Kleinensee“

Im § 2 der Verordnung über das Naturschutzgebiet vom 1. März 1984 heißt es hierzu:

„Zweck der Unterschutzstellung ist es, die Hochstaudenfluren, Feuchtwiesen und Gräben als Lebensraum zahlreicher bestandsgefährdeter, zum Teil sehr seltener Amphibien- und Vogelarten sowie als Standort im Rückzug begriffener Pflanzengesellschaften zu sichern und zu erhalten.“

FFH-Gebiet „Säulingssee bei Kleinensee“

„Naturschutzfachliche Bedeutung: Die Schutzwürdigkeit des FFH-Gebiets „Säulingssee bei Kleinensee“ liegt in der bedeutenden Ausprägung des LRT 3150 Natürliche eutrophe Seen, der auf einem Großteil der Wasserflächen ausgebildet ist. In der GDE (2003) wurden hier bemerkenswerte Vorkommen stark gefährdeter, regional verschollener oder vom Aussterben bedrohter Wasserpflanzen festgestellt, die überwiegend auch bei der Untersuchung in 2012 nachgewiesen werden konnten. Dies unterstreicht die hohe Bedeutung der Flachgewässer im Schutzgebiet.

Auch ihre Übergangszonen zum Feuchtgrünland mit Röhricht, Hochstaudenfluren und Gehölzen der Weichholzaue sind wichtiger Lebensraum für charakteristische Arten der Feuchtgebiete. Dies zeigen die Ergebnisse aus den zoologischen Untersuchungen der GDE (2003): das FFH-Gebiet hat eine sehr hohe regionale und teilweise eine hohe überregionale Bedeutung für Amphibien (Kammmolch und Kleiner Wasserfrosch mit großen Bestandszahlen), Röhrichtbrüter, Wiesenvögel (Bekassine, Blaukehlchen) und Wasservögel (Wasserralle, verschiedene Entenarten) und auch für die charakteristischen Insektenarten der Kleingewässer und des Feuchtgrünlands.“ (aus dem Maßnahmenplan für das FFH-Gebiet 5025-302 „Säulingssee bei Kleinensee“, RP Kassel 2016)

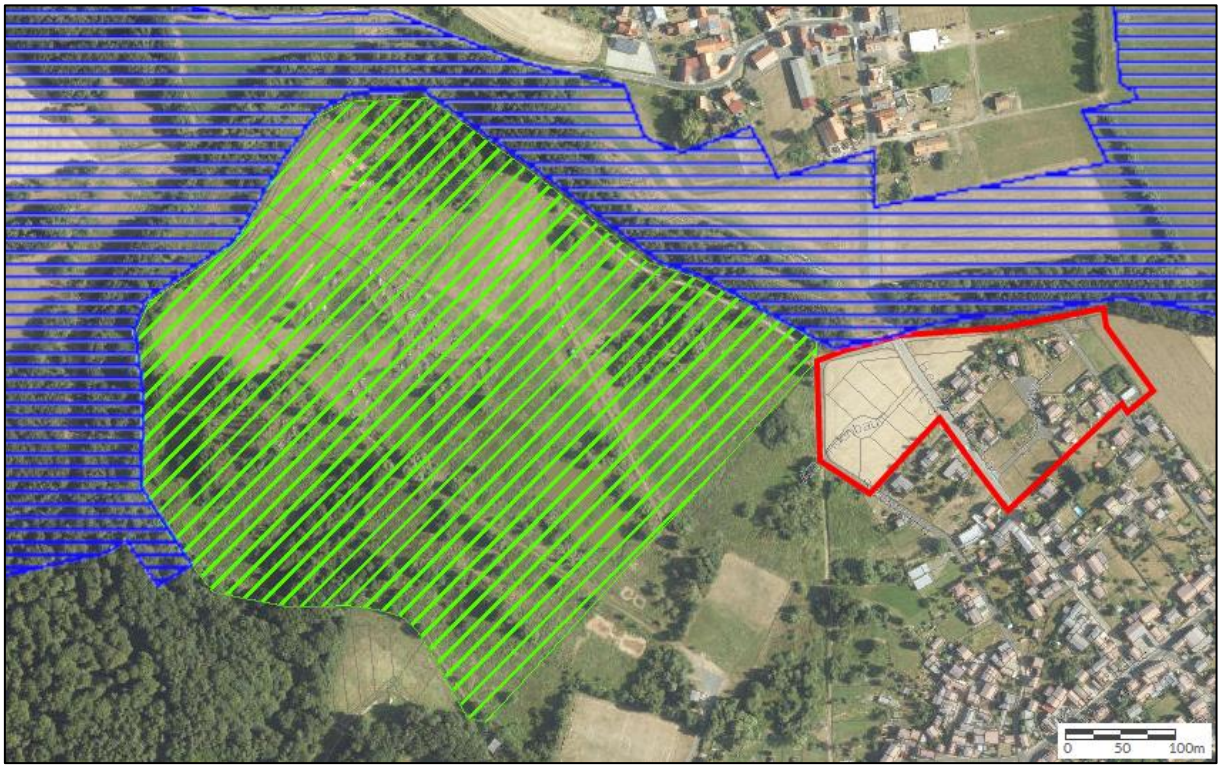
Vogelschutzgebiet „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“

Gebietsmerkmale und Bedeutung: „*Die periodisch überschwemmte Werraaue repräsentiert mit ausgedehnten, teils extensiv genutzten Mähwiesen und Feuchtgrünland, Auslaugungsseen, Verlandungszonen und Auwaldresten auentypische Lebensräume für zahlreiche gefährdete Vogelarten.*

Die weiträumig unverbaute Flussaue bietet mit großflächigen Grünlandbereichen, Auslaugungsseen, Röhrichten, Altarmen und Auwaldresten Lebensraum für zahlreiche Sumpf- und Wasservögel, besonders für vom Aussterben bedrohte Wiesenbrüterarten.“ (aus dem Standard-Datenbogen des Vogelschutzgebietes des Amtsblattes der Europäischen Union, TLUBN 2003, 2019 aktualisiert)

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bereitet keine Änderungen vor, die sich nachteilig auf die angrenzenden Schutzgebiete auswirken werden. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung wird ein eingrünender Schutz- bzw. Pufferstreifen zwischen dem Wohngebiet und den Schutzgebieten gewahrt.

FFH- und Naturschutzgebiet (grün) und Vogelschutzgebiet (blau) in der Nähe des Plangebietes (rot)



Quelle: gruschu.hessen.de (HLNUG 2022) und antares.thueringen.de (TLUBN 2022); Stand 01/2022, eigene Bearbeitung.

8.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- bzw. Landschaftsbild des Plangebietes ist durch seine Ortsrandlage mit lockerer Bebauung charakterisiert, umrahmt durch linearen Gehölzstrukturen entlang des Hönebaches und angrenzenden Grün- und Ackerflächen.

Die Änderungen des Bebauungsplanes bereiten keine wesentlichen Eingriffe vor, die nicht bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen sind. In dem Zusammenhang führt die Änderung des Bebauungsplanes zu keiner ersichtlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Das vorgesehene Wohngebiet fügt sich in die bereits angrenzend bestehende Wohnbebauung ein. Die

festgesetzte Ortsrandeingrünung führt zu einem eingrünenden Übergang zwischen dem vorgesehenen Wohngebiet und den angrenzenden Gehölzstrukturen und Freiflächen.

8.8 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Im Plangebiet und südlich angrenzend bestehen Wohnnutzungen. Bei Umsetzung der Planung (Wohngebiet) sind keine nachteiliegen Effekte auf die bestehende Wohnqualität ersichtlich.

Siedlungsnahe Freiflächen haben grundsätzlich eine Funktion für Erholungssuchende. Im Planungsraum sind insbesondere die Wegeführung durch und entlang der angrenzenden Schutzgebiete für Erholungssuchende hervorzuheben. Westlich des Plangebietes besteht ein „Halte- bzw. Pausierbereich“ mit Bank und Informationstafel. Nördlich des Hönebaches ladet eine Gedenkstätte der ehemaligen DDR-Grenze zum Verweilen ein.

Die Änderung des Bebauungsplanes bereitet keine Eingriffe vor, die die angrenzenden Erholungsfunktionen beeinträchtigen. Eingriffsmindernd wirkt in diesem Zusammenhang die vorgesehene Ortseingrünung.

8.9 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

Für die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung sind die folgenden vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 35 „In der Aue“ vor Relevanz:

- Die im Südosten vom Amselweg führende Straße wird in das Wohngebiet eingegliedert. Hierdurch wird die Versieglung der Fläche auf die festgesetzte GRZ beschränkt und die Vollvollversiegelung für die ursprünglich vorgesehene Verkehrsführung entfällt.
- Im Osten wird der Bebauungsplan um einen bereits bebauten Bereich und Ackerfläche etwas erweitert. Folglich wird mit der Bebauungsplanänderung auch die Ortseingrünung in diesem Bereich verlängert.
- Im Nordosten werden auf Teilflächen der vorgesehenen Ortseingrünung Flächen für ein Regenüberlaufbecken und einer Druckerhöhungsanlage neu festgesetzt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht gleichen sich die vorgesehenen Bebauungsplanänderungen und die damit verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft aus. Der zusätzliche Eingriff durch den Regenüberbehälter und der Druckerhöhungsanlage innerhalb der bestehenden Ortseingrünung wird durch die Erweiterung der Ortseingrünung im Osten und durch die Umwidmung von Straßenflächen in Wohnflächen kompensiert.

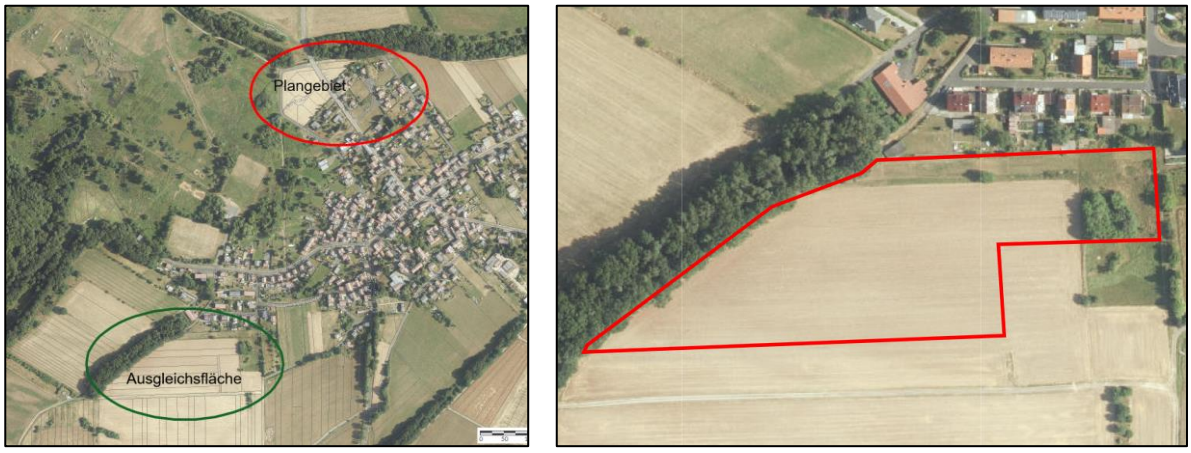
Ausgleichsfläche

Die für den Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche wird in den vorliegenden Bebauungsplan als Plankarte 2 übernommen. Auf der Ausgleichsfläche ist die Entwicklung einer Streuobstwiese vorgesehen. Die Bebauungsplanänderung ergänzt die hierzu geltenden Festsetzungen durch Maßnahmen- und Bewirtschaftungsempfehlungen.

Die Ausgleichsfläche befindet sich südwestlich des Siedlungsbereiches Kleinensee, etwa 450 m vom Plangebiet entfernt. Sie umfasst die Flurstücke 96/28, 95/28, 94/28, 126/27, 125/25 und 124/25 in der Flur 11, der Gemarkung Kleinensee und besitzt eine Flächengröße von rund 21300 m².

Ein Großteil der Fläche wird als Acker genutzt. Im Norden und Osten befindet sich Grünland. Die Grünlandbereiche im Osten sind teilweise stark ruderalisiert. Zudem befindet sich im Osten ein Feldgehölz (Gehölze frischer Standorte).

Lage und Luftbild der Ausgleichsfläche



Quelle: gruschu.hessen.de (HLNUG 2022); Stand 02/2022, eigene Bearbeitung.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

9.1 Überschwemmungsgebiet

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

9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 20 zusätzliche Wohngebäude. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Überwiegend erfasst der Geltungsbereich ein bereits bebautes Wohngebiet. Aufgrund dessen wir davon ausgegangen, dass die Trink- und Löschwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Der noch unbebaute nordwestliche Teil des Plangebietes liegt im unmittelbaren Ortsrandbereich. Hier wird davon ausgegangen, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebietsbereiches sind die Leitungen hier neu zu verlegen.

Technische Anlagen

Das Plangebiet ist im Bestand teilweise bebaut. Demzufolge sind die technischen Anlagen zur Wasserversorgung teilweise neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Im Norden des Plangebietes ist zudem die geplante Wasserleitung Großensee/ Kleinensee zu verorten. Hierbei wird ebenfalls eine Druckerhöhungsanlage geplant, die im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Schutz des Grundwassers

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

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

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

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich[2]:

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

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

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Hönebach.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

9.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist teilweise bereits Bestand (WA 1) und kann als gesichert gelten. Die Details obliegen der Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro im weiteren Vollzug des Bebauungsplanes (WA2).

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im vorhandenen System entsorgt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Reduzierung der Abwassermenge

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen System. Im Nordosten wird dabei ein bestehendes Regenüberlaufbecken im Bebauungsplan gesichert.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

9.5 Abflussregelung

Abflussregelung

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

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

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

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

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

11. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

12. Immissionsschutz

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

Die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen trägt dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung. Es sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

13. Denkmalschutz

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

14. Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Heringen (Werra).

15. Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

16. Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftrifft, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

17. Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und

Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden (SCHROER ET AL. 2019, JIN ET AL. 2015).

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

18. Bodenordnung

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

19. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	**35.325m²**
Fläche des Allgemeinen Wohngebiete	24.414 m²
Davon WA 1	16.558 m²
Davon WA 2	7.855 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	6.931 m²
Davon Fußwege	155 m²
Davon Landwirtschaftlicher Weg	1.146 m²
Flächen für Natur und Landschaft (Ortsrandeingrünung)	3.700 m²
Flächen für Versorgungsanlagen/ Abwasserbeseitigung	282 m²
Davon Druckerhöhungsanlage	48 m²
Davon Regenüberlaufbecken	234 m²

Planstand: 14.02.2022

Projektnummer: 21-2537

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)
S. Will / M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de