



Gemeinde Friedewald

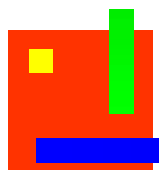
Bebauungsplan Nr. 29 „Baumgarten“

Begründung

**Fassung zum Offenlegungsbeschluss
Stand: 25.07.2018**

Verfahrensstand:	Vorentwurf	Frühzeitige Beteiligungen		
Datum:	22.12.2017	08.01.2018		

GEOS Orts- und Stadtplanung
Erdmannroder Str. 19 • 36277 Schenklengsfeld
Tel.: 06629 915455 • Fax.: 06629 915725
Mobil.: 0162-6758871
E-Mail: geos-stadtplanung@t-online.de



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass / Planungsziele	2
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
3. Planungsvorgaben	6
4. Städtebauliche Planung	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Städtebauliche Gestaltung / Grünordnung	12
4.4 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung	14
4.5 Berücksichtigung der Umweltbelange	15
4.6 Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Eingriffe	18
Anlage: Artenschutzrechtliche Einschätzung (Verfasser: Dipl.-Biolog. Torsten Cloos, Spangenberg)	

1. Planungsanlass / Planungsziele

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 29 „Baumgarten“ liegt innerhalb eines bereits im Jahr 2011 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 20 „Mitten im Baumgarten“ (Teil B), der aber bis heute nicht rechtskräftig geworden ist. Die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes wird von der Gemeinde Friedewald auch nicht mehr angestrebt (vgl. Abb. 1).

Der östliche Teil A des Bebauungsplanes Nr. 20 ist gerichtlich aufgehoben worden. Ungeachtet dessen hat sich die bauliche Entwicklung insbesondere hinsichtlich der Gemeinbedarfseinrichtungen in diesem Teil A plankonform entwickelt und ist weitgehend abgeschlossen.

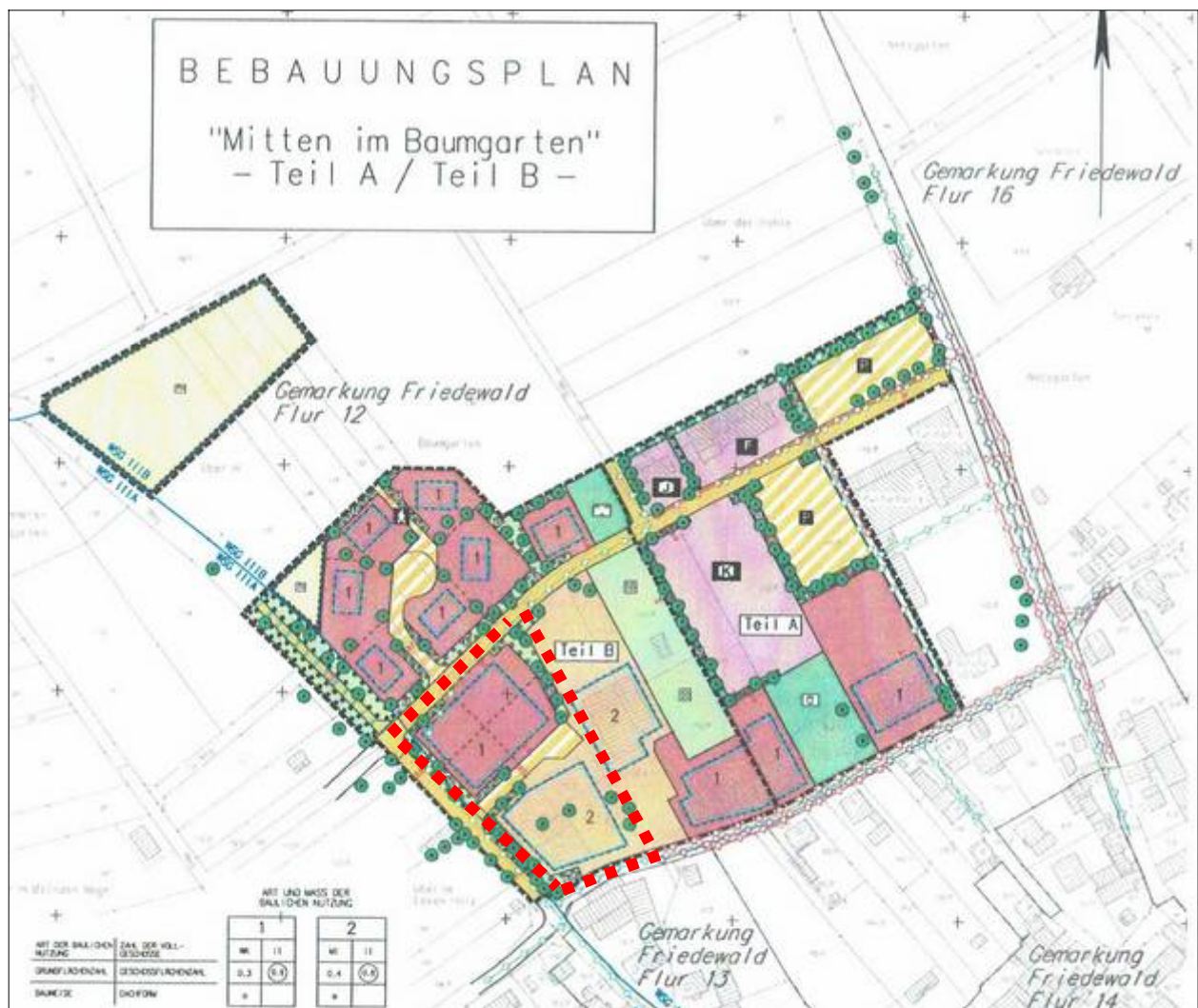


Abbildung 1

Bebauungsplan Nr. 20 „Mitten im Baumgarten“ von 2011

Teil B ist nicht rechtskräftig geworden, Teil A ist gerichtlich aufgehoben worden

■■■■■■■■ Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Baumgarten“

Damit ist der unbebaute Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 29 „Baumgarten“ planungsrechtlich nach wie vor dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der Grundstückseigentümer, der einen Gewerbebetrieb in Friedewald betreibt, möchte hier für sich und seine Familie ein Wohngebäude zur dringenden Deckung von Wohnraumbedarf errichten. Zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Bauvorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der den vorhandenen Siedlungskörper im Eckbereich „Am Pulverturm“ und „Losenholz“ abrundet und in landschaftsverträglicher Weise die Siedlungsentwicklung abschließt.

Der Flächennutzungsplan stellt für dieses Grundstück eine Mischbaufläche („M *Planung*“) dar (siehe Abbildung 5).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ohne die Durchführung einer Umweltprüfung, Aufstellung eines Umweltberichtes, ohne Überwachung der Umweltauswirkungen (sog. Monitoring) und Aufstellung einer zusammenfassenden Erklärung.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens

- durch die Ausweisung des Mischgebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen nicht vorbereitet oder begründet,
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Natura-2000-Gebiete) genannten Schutzgüter und
 - es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind,
- sind gegeben.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen.

Teilgeltungsbereich 1 - das eigentliche Baugebiet - liegt am nördlichen Ortsrand von Friedewald an den gemeindlichen Erschließungsstraßen „Losenholz“ / „Am Pulverturm“ / „Baumgarten“.

Im Norden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an; die Autobahn A 4 verläuft in einem Abstand von ca. 660 m, bis zu der nächsten Windkraftanlage beträgt der Abstand ca. 900 m. Östlich und südlich des Plangebietes schließt sich die bebaute Ortslage von Friedewald mit gewerblichen Bauten, Wohngebäuden und verschiedenen Nutzungen des Gemeinbedarfes wie Jugendhaus, Kindergarten, Feuerwache, Festhalle, Grundschule und im weiteren Sportanlagen an (vgl. Abbildungen 2 und 3).

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 „Über´m Losen Holz“ aus dem Jahr 2016, der als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet für 23 Bauplätze festsetzt; die Wohnbaugrundstücke sind fast vollständig verkauft und bebaut.

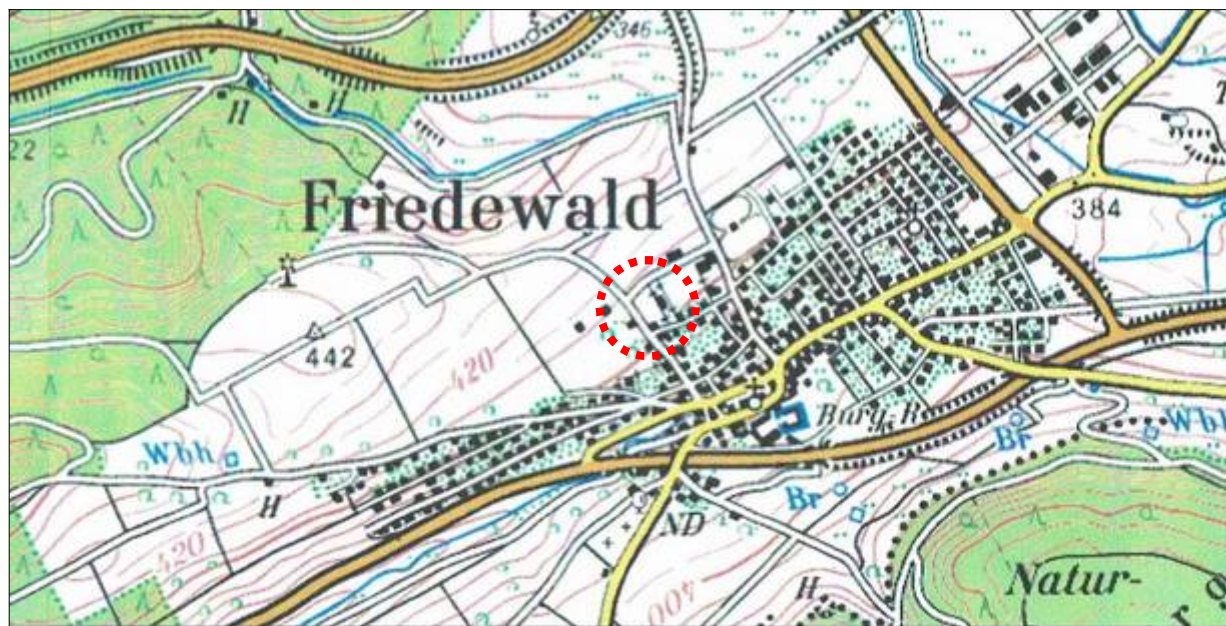


Abbildung 2



Lage des Bebauungsplangebietes in der Ortslage von Friedewald (Teilgeltungsbereich 1)

Topographische Karte – M 1: 20.000

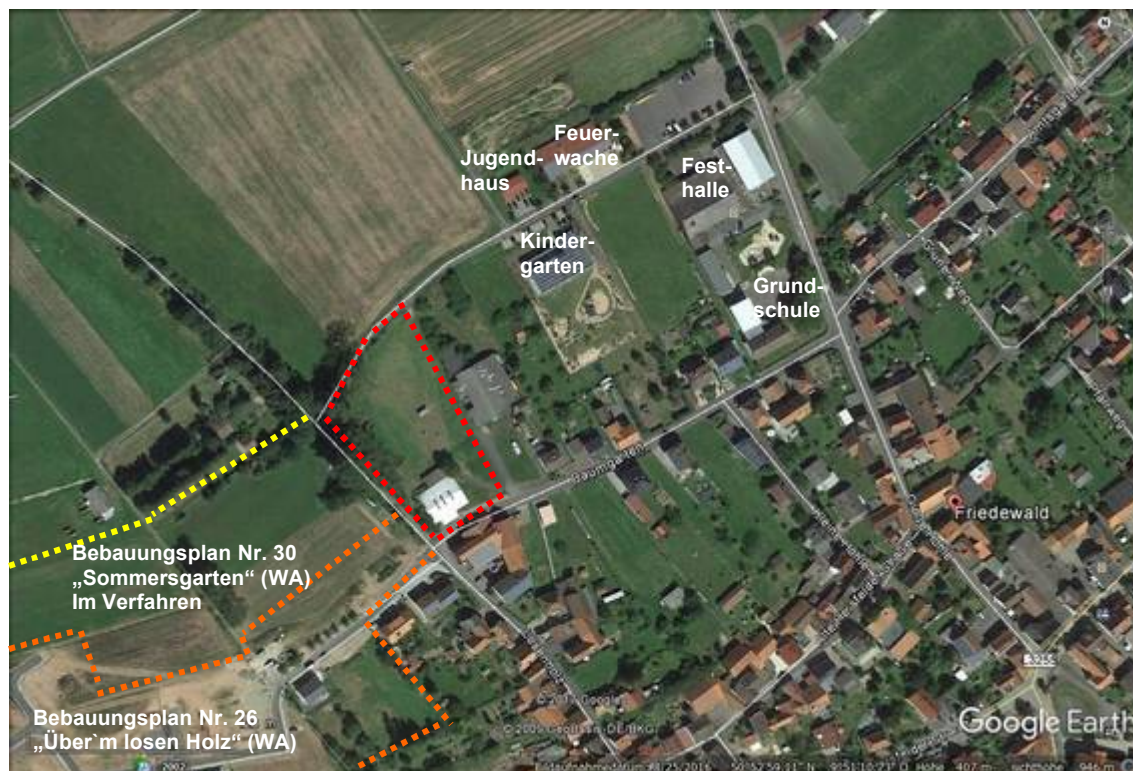


Abbildung 3

Luftbild des Plangebietes mit der näheren Umgebung (ohne Maßstab)
(Quelle: Google Earth 2017)



Grenze des Plangebietes BPlan Nr. 29 „Baumgarten“



Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Über´m Losen Holz“



Grenze des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sommergarten“ (Aufstellungsbeschluss)

Der Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 137/3 der Flur 12 in der Gemarkung Friedewald mit einer Fläche von 5.673 m². Kartengrundlage des Bebauungsplanes ist die amtliche Liegenschaftskarte (ALKIS) des Amtes für Bodenmanagement Homberg/Efze vom Dezember 2017.

Das Grundstück wird derzeit überwiegend als z. T. ruderalisiertes, in Ansätzen extensiv ausgeprägtes Grünland genutzt; östlich des vorhandenen Scheunengebäudes befindet sich eine wassergebunden befestigte Zufahrt. Daneben liegen insbesondere an den Böschungen am westlichen und nördlichen Gebietsrand Rohbodenbereiche. Das Gelände fällt von Norden nach Süden stetig leicht ab. Im südlichen Bereich des Grundstückes befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude (landwirtschaftliche Maschinen, Gerätschaften, Lager ...). Der Altbestand an Gehölzen entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze musste aus Gründen der Verkehrssicherheit größtenteils in den vergangenen Wintermonaten beseitigt werden.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Betriebsgebäude eines ehemaligen Sägewerkes in der gegenwärtig eine Paint-Ball-Anlage betrieben wird.

Auf dem benachbarten Flurstück 138/4 verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Oberleitung der Deutschen Telekom.



Abbildung 4 – Foto des Plangebietes, April 2018

Der *Teilgeltungsbereich* 2 des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Philippsthal, Flur 1 und umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 1/1 mit einer Fläche von 5.500 m², auf denen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe im Teilgeltungsbereich 1 festgesetzt werden.

3. Planungsvorgaben

Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan ist der Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt. Freiraum- und umweltbezogene regionalplanerische Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft, Grundwasserschutz, Hochwasserschutz, Land- und Forstwirtschaft, Rohstoffsicherung, Windenergienutzung stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Flächennutzungsplan (FNP 2001)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes eine Mischbaufläche dar. Der Bebauungsplan konkretisiert diese allgemeine Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO); eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.



Abbildung 5
Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan
.....
Abgrenzung des Baugebietes
(ohne Maßstab)

Sonstige informelle Planungen

Die Gemeinde Friedewald befindet sich mit ihren Ortsteilen Friedewald und Hillartshausen in der Dorferneuerung. Der Grundstückseigentümer möchte im räumlichen Zusammenhang mit seinem geplanten Wohngebäude im MI₁ das vorhandene Gebäude im MI₂ für die Pferdehaltung nutzen. Sein Bemühen, hierfür eine geeignete leerstehende Hofreite innerhalb der Ortslage zu erwerben bzw. anzumieten blieb erfolglos. Die Ausweisung der Mischgebiete wird mit den Zielen der Dorferneuerung

und der Innenentwicklung auch unter Berücksichtigung des „Konzeptes zur innerörtlichen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Friedewald vom Oktober 2017 als nicht konkurrierend angesehen.

Trinkwasserschutzgebiet Zone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III B der Trinkwasserschutzgebietsverordnung für den Tiefbrunnen „Kothebachtal“ (WSG-Nr. 632-031) von 1973. Die Verbote nach § 3 der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten (siehe hierzu Kapitel 4.5).

4. Städtebauliche Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Die folgenden Ausführungen der Kapitel 4.1 bis 4.5 beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich 1.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Hauptnutzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Der umfangreiche Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet wird dabei weitgehend übernommen.

Lediglich

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

sollen aus regionalplanerischen, städtebaulichen und verkehrlichen Gründen hier keinen Standort finden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen bleibt diese Zweckbestimmung des Mischgebiets gewahrt. Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet (MI₁ und MI₂) einheitlich festgesetzt.

Die Gemeinde Friedewald verfügt mit dem vorhandenen *EDEKA-Einzelhandel-Lebensmittelmarkt* als Vollsortimenter an der Herfaer Straße im Osten der Ortslage und dem in Kürze entstehenden *Lebensmitteldiscounter NORMA „Im Untersten Rötchen“* über eine gute qualitative und quantitative Versorgung der Bevölkerung im Lebensmittelbereich einschließlich des Non-Food-Sektors. Der Bebauungsplan sieht eine einschränkende Sonderregelung hinsichtlich der Unzulässigkeit des Einzelhandels nur insoweit vor, als dass Handwerks- und Gewerbebe-

triebe ihre selbst hergestellten oder weiterverarbeiteten Produkte in beschränktem Umfang in Selbstvermarktung anbieten können.

Tankstellen mit den heute üblichen ergänzenden Dienstleistungen im KFZ-Bereich wie Reparaturservice, Waschanlage sowie Verkaufsangebote (Shop-Bereich) und dem zu erwartenden erheblichen Aufkommen an Ziel- und Quellverkehr sind insbesondere wegen der hierfür unzureichenden verkehrlichen Anbindung unzulässig.

Vergnügungsstätten wie insbesondere Nachtlokale jeglicher Art, Nachtbars, Tanzlokale, Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Strip-tease-Lokale, Peep-Shows, Sex-Kinos usw.), Diskotheken, Glücksspielangebote wie Spiel- und Automatenhallen, Lasertag-Anlagen sind aufgrund ihres in der Regel erheblichen Störpotenzials vor allem in den Abend- und Nachtstunden und am Wochenende aber auch im Hinblick auf deren „Sozialverträglichkeit / Sozialakzeptanz“ und der möglichen städtebaulichen negativen „Trading-Down-Effekte“ in der Nachbarschaft der Wohngebiete und insbesondere der nahe gelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen mit Kindergarten, Jugendhaus und Schule nicht zulässig. Dies bezieht sich sowohl auf die so genannten „nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten“ nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO in Teilen des Mischgebietes, die überwiegend gewerblich geprägt sind, und auf die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen „kerngebietstypischen Vergnügungsstätten“ außerhalb der gewerblich geprägten Teile des Mischgebietes. Die Bewertung, ob das geplante Mischgebiet selbst - auch unter Einbeziehung der benachbarten vorhandenen Nutzungen - durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist bzw. sein wird, kann damit entfallen. Vergnügungsstätten jeder Art sind im gesamten Plangebiet weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

Dagegen zählen nach der Rechtsprechung Sex-Shops nicht zu den Vergnügungsstätten. Sex-Shops zählen planungsrechtlich zu den ebenfalls ausgeschlossenen *Einzelhandelsbetrieben*, von denen sie sich lediglich durch das spezielle Warensortiment unterscheiden.

Generell ist hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen auf das städtebauliche Regulativ des § 15 BauNVO hinzuweisen, nachdem die als zulässig festgesetzten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind. Daneben sind im konkreten Fall die Zulässigkeitskriterien insbesondere des § 34 Abs. 1 BauGB über das Einfügen des Vorhabens in die nähere Umgebung zu beachten.

Nebennutzungen (Nebenanlagen)

Über die genannten allgemein zulässigen Nutzungen hinaus werden die Vorschriften über die Zulässigkeit von

- Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO),
- Gebäuden und Räumen für freie Berufe (§ 13 BauNVO) und
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bestandteil des Mischgebietes, ohne dass es hierzu besonderer Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf.

• Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind in dem Baugebiet für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig, unabhängig davon, ob in dem Bebauungsplan bestimmte Flächen hierfür festgesetzt sind. Der Bebauungsplan regelt durch Festsetzung eines Baugebietes lediglich die generelle planungsrechtliche Zulässigkeit der Stellplätze und Garagen, während die bauordnungsrechtlichen Fragen durch die Hessische Bauordnung / Garagenverordnung und die Stellplatzpflicht durch eine gemeindliche Stellplatzsatzung bestimmt werden. Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Friedewald wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Flächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sind bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO) mitzurechnen.

• Freie Berufe (§ 13 BauNVO)

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im Baugebiet *Gebäude*, die ganz oder überwiegend in diesem Sinne genutzt werden zulässig.

• Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die den Baugrundstücken dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Plangebiet zulässig; dazu gehören auch Ställe und Einrichtungen für die Kleintierhaltung wie beispielsweise Hundezwinger, Bienenstöcke, Taubenställe, Volieren etc. Sie können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 (1) BauNVO ist im Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Im Zusammenhang mit Nebenanlagen ist ebenfalls auf die Regelung des § 15 (1) BauNVO hinzuweisen, wonach an sich zulässige Nutzungen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Wohngebietes widersprechen oder von ihnen unzumutbare Belästigungen für das Baugebiet ausgehen können.

Die Flächen von Nebenanlagen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen (§ 19 (4) BauNVO).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die

- Grundflächenzahl (GRZ - §§ 16, 19 BauNVO),
- Geschossflächenzahl (GFZ - §§ 16, 20 BauNVO) und die
- Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)

bestimmt.

Alle festgesetzten Parameter sind als Höchstgrenze definiert. Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl liegen unterhalb der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung stellen einen Kompromiss zwischen einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, einem weitgehenden Ausgleich der Eingriffe auf den Baugrundstücken selbst und einer angemessenen wirtschaftlichen Ausnutzung der Baugrundstücke dar.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist ein relatives Maß für die Bebaubarkeit der Grundstücke und gibt an, wie viel Quadratmeter in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bebaut bzw. überdeckt werden dürfen. Zu den baulichen Anlagen zählen nicht nur die eigentlichen (Haupt-)Gebäude, sondern auch Nebengebäude wie z. B. Garagen, die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen, Terrassen, Gehwege etc.

Im MI₁ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- unterirdische bauliche Anlagen

zur Begrenzung der Bodenversiegelung abweichend von der Pauschalregelung des § 19 (4) Satz 2, die eine 50-%-ige Überschreitung der Grundfläche durch diese Anlagen zulässt, nicht überschritten werden. Diese Einschränkung gilt nicht für das MI₂.

Die befestigten Freiflächen sind vollständig in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen soweit Belange des Wasser- und Bodenschutzes resp. betriebstechnische Erfordernisse dem nicht entgegenstehen. Diese Regelung gilt für beide Baugebiete MI₁ und MI₂ gleichermaßen.

Die übrigen Freiflächen der Baugrundstücke müssen völlig unversiegelt bleiben bzw. bepflanzt werden. Bemessungsgrundlage für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl im MI₁ ist die als Baugebiet festgesetzte Fläche des Baugrundstückes (3.496 m²) *ausschließlich* der festgesetzten privaten Grünflächen (Pflanzfläche 1, 590 m²).

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind; zusätzlich wird bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in „Nicht-Vollgeschossen“ (Keller- und Dachgeschossen) bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen sind. Hierdurch wird der Gemeinde die weitgehende Kontrolle über die tatsächlich realisierten Geschossflächen im Hinblick auf die Dimensionierung gemeindlicher Ver- und Entsorgungsanlagen gegeben.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen, sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt (vgl. § 20 (4) BauNVO).

Zahl der Vollgeschosse

Die Definition des „Geschosses“ und ihre Anrechnung als „Vollgeschoss“ im planungsrechtlichen Sinne richten sich nach bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (§ 2 Abs. 4 HBO).

Im Gegensatz zu der einheitlichen Festsetzung der zulässigen *Art* der baulichen Nutzung wird das *Maß* der zulässigen baulichen Nutzung für das MI₁ und MI₂ hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl unterschiedlich festgesetzt.

In dem topografisch niedriger gelegenen und bereits bebauten Teil des Plangebietes ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen möglich, um eine angemessene wirtschaftliche Ausnutzung zu ermöglichen, und die sich gleichzeitig an der Höhenentwicklung der südlich und östlich benachbarten vorhandenen Bebauung orientiert. Im höher gelegenen Teil des Plangebietes, das für die Neubebauung vorgesehen ist, ist dagegen nur ein Vollgeschoss zulässig, um den Belangen der Ortsrandgestaltung und des Landschaftsbildes durch die Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper angemessen Rechnung zu tragen.

Im MI₂ werden die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Beide Festsetzungen orientieren sich damit sowohl an dem baulichen Bestand im MI₂ selbst als auch der baulichen Dichte der bebauten Ortslage südlich des Plangebietes.

Im MI₁ werden Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl auf 0,3 bzw. 0,5 reduziert und bleiben damit deutlich hinter dem nach der BauNVO zulässigen Höchstmaß von 0,6 resp. 1,2 zurück. Dadurch soll - auch im Zusammenhang mit der 1-geschossigen Bebauung - der Errichtung zu massiver Baukörper in der Ortsrandlage entgegen gewirkt und gleichzeitig die Versiegelung der Grundstücksfreiflächen begrenzt und die Bepflanzung der Freiflächen gefördert werden.

4.3 Städtebauliche Gestaltung / Grünordnung

Bauweise / Hausformen

Für alle Baugebietsflächen wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise herrscht auch im benachbarten unbeplanten Innenbereich und in benachbarten Bebauungsplangebieten vor.

In der offenen Bauweise können die Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen jeweils bis zu einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden, dabei sind die bauordnungsrechtlich geforderten seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) einzuhalten. Im MI₁ werden die zulässigen Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise und die Einschränkung der zulässigen Hausformen im MI₁ dienen vor allem der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, der Auflockerung der Bebauung und dem Nachbarschutz. Sie gilt generell nur für Gebäude und im Weiteren nur für Gebäude der Hauptnutzung; die Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der seitlichen Grenzabstände richtet sich grundsätzlich nach den landesrechtlichen Abstandsvorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO).

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt; die Bebauung kann beliebig hinter den Baugrenzen zurückbleiben. Ausnahmen für ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen von Gebäudeteilen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Dagegen *können* auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (ausgenommen der privaten Grünflächen) Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Gartenlauben, Geräteschuppen, Schwimmbecken, Garagen, Stellplätze etc.), errichtet werden (vgl. § 23 (5) BauNVO) auch soweit der Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen trifft.

Die Baugrenzen im MI₂ halten gegenüber den örtlichen Verkehrsflächen („Baumgarten“ und „Losenholz“) und den Nachbargrundstücken den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3,0 m ein.

Im MI₁ wird gegenüber dem östlichen Nachbargrundstück (Flurstück 138/4) ebenfalls der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m eingehalten. Entlang den westlichen und nördlichen Erschließungsstraßen „Losenholz“ und „Am Pulverturm“ wird der Abstand der Baugrenzen dagegen auf 6 Meter erhöht, um einen ausreichend breiten Streifen für die geplante Abpflanzung des Baugebietes gegenüber dem Ortsrand zu sicherzustellen.

Dachgestaltung

Regelungen zur Dachgestaltung im MI₂ werden im Hinblick auf die Berücksichtigung der Belange des Orts- und Straßenbildes nicht für erforderlich gehalten.

Im MI₁ werden dagegen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes Einschränkungen der Dachgestaltung hinsichtlich Dachformen, -neigung und -eindeckungen festgelegt. Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den in der Nachbarschaft vorhandenen Dachfor-

men und Dacheindeckungen. Die Regelungen zur Dachgestaltung gelten ausschließlich für Gebäude der Hauptnutzungen und nicht für untergeordnete Nebenanlagen (Garagen, Schuppen, Gartenhäuser etc.).

Die Festsetzung der Stellung der Gebäude durch Festlegung der Hauptfirstrichtung wird aus stadtgestalterischen Gründen nicht für erforderlich gehalten und bleibt zugunsten einer größeren Flexibilität der Baukörperplatzierung und der Möglichkeit Solarenergie optimal zu nutzen den Bauherren freigestellt.

Bepflanzung der Baugrundstücke

Der Bebauungsplan sieht eine Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen im MI₁ vor. Danach sind mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche (Baugebietsfläche) durch Textfestsetzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen bestimmter Pflanzqualität und Pflanzdichte zu bepflanzen.

Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern werden folgende Gehölze empfohlen:

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina / Rosa arvensis	Wildrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus mas	Cornel-Kirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Sambucus nigra	Holunder
Rhamnus frangula	Faulbaum
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Rubus fruticosus	Feldahorn

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Wildkirsche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Baumweide
Salix caprea	Salweide
Hochstämmige Obstbäume	

Abpflanzung des MI₁ (Pflanzfläche 1)

Der ursprünglich vorhandene Altbestand an Gehölzen entlang der Erschließungsstraßen „Losenholz“ und teilweise „Am Pulverturm“ ist kürzlich aus Gründen der Verkehrssicherheit beseitigt worden. Mit der Festsetzung einer 5 m breiten privaten Pflanzfläche soll der Verlust durch Neuanpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und der Anlage einer Benjeshecke im Sinne der langfristigen (Wieder-)Herstellung eines geschlossenen Gehölzriegels ausgeglichen werden. Zur notwendigen verkehrlichen Erschließung des Baugebietes sind maximal zwei befestigte Grundstückszufahrten in der erforderlichen Breite (ca. 5 bis 6 m) innerhalb der Pflanzfläche 1 zulässig.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung und zur Grünordnung ergeben sich für die Nutzungen im MI₁ im Einzelnen folgende Flächenanteile:

Fläche des Baugebietes MI ₁ = 3.496 m ²		
Mit Gebäuden bebaubare Fläche Haupt- und Nebengebäude inkl. befestigter Freiflächen	3.496 x 0,3	1.049 m ²
Bepflanzte Grundstücksfreiflächen Strukturreiche Hausgärten	3.496 x 0,1	350 m ²
Unbepflanzte Grundstücksfreiflächen Strukturarme Hausgärten, Rasenflächen, Nutzgarten ...	3.496 x 0,6	2.097 m ²
		∑ 3.496 m ²
Pflanzfläche 1 (Baumpflanzungen / Benjeshecke)	590 m ²	

4.4 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Das MI₂ wird über die gemeindliche Erschließungsstraße „Baumgarten“ mit einem Regelquerschnitt von 5,5 m und einem einseitigen Gehweg seitens des Baugebietes verkehrlich erschlossen.

Das MI₁ wird über asphaltierte Wirtschaftswege („Losenholz“ und „Am Pulverturm“) mit ca. 3 Meter Breite erschlossen. Die vorhandene Verkehrserschließung wird unter Berücksichtigung des für ein Mischgebiet vergleichsweise geringen zulässigen Maßes der baulichen Nutzung als ausreichend und im Sinne des § 30 Abs 1 BauGB in städtebaulicher Hinsicht als „gesichert“ angesehen. Soweit durch die Aufstellung dem Plangebiet benachbarter Baugebiete ein Ausbau von Erschließungsstraßen notwendig werden sollte, sind diese in den jeweiligen Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Der durch die Nutzung der Baugebiete verursachte Stellplatzbedarf für sämtliche Kraftfahrzeuge ist vollständig auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Friedewald ist zu beachten.

Ver- und Entsorgung

Das MI₂ kann an die im „Baumgarten“ vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) Leitungen angeschlossen werden.

Für die geplante Bebauung im MI₁ ist der Anschluss an die Infrastruktur im Rahmen der Objektplanung zu gewährleisten. Das MI₁ kann ebenfalls über das MI₂ an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden; ein Ausbau der gemeindlichen Infrastruktur (Trinkwasser / Kanal) ist dann nicht erforderlich.

Für das Baugebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nach den Maßgaben des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu gewährleisten. Hierin sind Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung angegeben. Danach ergibt sich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans für Art und Maß der baulichen Nutzung bei anzunehmender geringer Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (= 800 l/min) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Der Mindestdurchmesser der Versorgungsleitung darf nicht unter NW 100 liegen. Im Abstand von 100 – 140 m sind ortsübliche Hydranten einzubauen und mit Hinweisschildern gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass die erforderliche Löschwassermenge für das gesamte Baugebiet durch die öffentliche Trinkwasserleitung (Grundschutz) gewährleistet ist.

Die qualitative und quantitative Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch die gemeindlichen Wasserversorgungsanlagen gewährleistet. Die im Baugebiet anfallenden häuslichen Abwässer werden über den Mischwasserkanal der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet.

4.5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Wasser- und Bodenschutz:

Die Bodenart im Plangebiet ist stark sandiger Lehm (SL). Die Bodenfunktionsbewertung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Bodenviewer des HLNUG als „gering“ - Stufe 2 - bewertet. Die Erläuterung des HLNUG führt hierzu aus:

Die Methode "Bodenfunktion: Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung" beruht auf der Aggregation der Methoden "Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung", "Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial", "Bodenfunktion: Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium FK" sowie "Bodenfunktion: Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhalt" und ordnet den daraus resultierenden verschiedenen Stufen die Klassen des Gesamt-Bodenfunktions-Erfüllungsgrades von 1 bis 5 zu.

Das Plangebiet liegt - wie die gesamte Ortslage von Friedewald - innerhalb der weiteren Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen I „Kothebachtal“ (WSG Nr. 632 031). Nach § 3 der Verordnung sind *alle Handlungen untersagt, die die Wasserversorgung gefährden können. Die weitere Schutzzone soll vor allem den Schutz gegen weitreichende chemische und radioaktive Verunreinigungen und sonstige Beeinträchtigungen des Grundwassers gewährleisten.*

In der Zone III B sind insbesondere verboten:

- *die Abwasserversenkung und die Versenkung radioaktiver Stoffe*
- *die Ablagerung von Öl, Teer, Schädlingsbekämpfungsmitteln und von auslaugbaren beständigen Chemikalien in offenen und nicht sorgfältig abgedichteten Gruben*
- *das Verlegen von Treibstoff- und Ölleitungen*
- *die Errichtung und der Betrieb abwassergefährdender Betriebe, wenn deren Abwasser nicht vollständig aus dem Wasserschutzgebiet herausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird.*

Bei Einhaltung der Verbote sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die Ausweisung des Baugebietes nicht zu erwarten.

Oberirdische Gewässer und deren Uferzonen sind nicht zu berücksichtigen.

Unmittelbar östlich des Plangebietes liegt der Standort eines ehemaligen Sägewerkes, das nach der endgültigen Betriebsaufgabe die Kriterien zur Aufnahme in die Altflächendatei erfüllt. Die Erfassung der Betriebsfläche und die Anmeldung an das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zur Aufnahme in die Altflächendatei können von der Gemeinde Friedewald unabhängig vom Bebauungsplanverfahren vorgenommen werden. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch den Altflächenstandort ist nicht zu erwarten.

Belange des Bergbaus

Nordwestlich des Plangebietes geht untertägig Bergbau der K+S KALI GmbH, Werk Werra in Philippsthal (Werra) um. Durch den Bergbau hervorgerufene Senkungen der Tagesoberfläche können in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden. Auf die möglicherweise in Betracht kommenden Anpassungspflichten nach §§ 110 ff Bundesberggesetz (BBergG) bei der Errichtung der Gebäude wird hingewiesen. § 110 Abs. 1 BerGG führt hierzu aus: *„Soweit durch Gewinnungsbetriebe ... Beeinträchtigungen der Oberfläche zu besorgen sind, die den vorbeugenden Schutz baulicher Anlagen zur Verhütung von Gefahren für Leben, Gesundheit oder bedeutende Sachgüter erforderlich machen, hat der Bauherr bei der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung einer baulichen Anlage aufgrund eines entsprechenden Verlangens des Unternehmers den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen auf die Oberfläche durch Anpassung von Lage, Stellung oder Konstruktion der baulichen Anlage Rechnung zu tragen.“*

Daneben wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet vom Berechtigungsfeld Friedewald I auf Salz der K+S KALI GmbH überdeckt wird.

Die K+S KALI GmbH, Werk Werra in Philippsthal (Werra) wird im weiteren Verfahren an der Planung beteiligt.

Immissionsschutz

Durch die Festsetzung der Mischgebiete werden keine Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes insbesondere des Lärmschutzes gegenüber der benachbarten Bebauung erwartet; dies gilt sowohl für die vorhandene Bebauung im unbeplanten Innenbereich, als auch die durch den Bebauungsplan Nr. 26 „Über´m Losen Holz“ festgesetzte und die durch den Bebauungsplan Nr. 30 „Sommergarten“ vorgesehene Wohnbebauung.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine gewerbliche Alt-Bebauung, die ehemals als Sägewerk genutzt wurde und in der gegenwärtig eine Paint-Ball-Anlage betrieben wird. Die Nutzung als Paint-Ball-Anlage ist bis dato gewerberechtlich bzw. baurechtlich nicht genehmigt; deren Emissionen sind daher im Rahmen der Bauleitplanung solange nicht zu bewerten oder zu berücksichtigen.

Schutzgebiete / Biotop / besonderer Artenschutz

Naturschutzgebiete:

→ Das Naturschutzgebiet „Dreienberg bei Friedewald“ (Nr. 1632013) südlich der Ortslage wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Landschaftsschutzgebiete:

→ Die beiden Landschaftsschutzgebiete „Dreienberg Landecker“ (Nr. 2632016) südlich der Ortslage und „Seulingswald“ (Nr. 2632002) nördlich der Autobahn sind von der Planung nicht betroffen.

FFH-Gebiete:

→ Die beiden FFH-Gebiete „Dreienberg bei Friedewald“ (Nr. 5125-301) südlich der Ortslage und „Seulingswald“ (Nr. 5025-303) nördlich der Autobahn sind von der Planung nicht betroffen.

→ Gesetzlich geschützte Biotop und Biotopkomplexe sind von der Planung nicht betroffen.

In der Luftbildinterpretation (Natureg-Viewer) ist entlang der gemeindlichen Erschließungsstraßen „Losenholz“ und „Am Pulverturm“ eine Gehölzpflanzung (ID HBO 82242) markiert. Diese Gehölze wurden im Bereich des Plangebietes in den Wintermonaten entfernt.

Besonderer Artenschutz:

Zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes wurde eine Einschätzung der Betroffenheit von im Plangebiet vorkommenden Arten, insbesondere hinsichtlich Fledermäuse und Vögel vorgenommen (siehe Anlage zur Begründung). Hiernach sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zeitnah und vor Ausführung

der geplanten Bauvorhaben das Ausbringen von Nistkästen für Fledermäuse und Vögel im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe des Plangebietes sowie die unverzügliche Anlage einer Benjeshecke in der festgesetzten Pflanzfläche am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes erforderlich. Die Anlage von Benjeshecken erfolgt durch linienhafte, lockere Ablagerung von hauptsächlich dünnerem Gehölzschnitt durch Samenflug oder Initialpflanzung. Benjeshecken bieten Vögeln und anderen Tieren Schutz und Nahrung, sodass diese mit ihrem Kot oder ihren Nahrungsdepots das Aussamen von Gehölzen beschleunigen. Das Prinzip der Benjeshecke besteht darin, Hecken nicht durch Neuanpflanzung, sondern durch Windflug und durch Samen aus dem Kot rastender Vögel aufbauen zu lassen. Die Vorteile einer solchen Anlage bestehen zum einen in ihren günstigen Herstellungskosten, da nicht Pflanzen, sondern „Saatgut“ auf natürliche Weise bzw. autochthon eingebracht wird. Darüber hinaus bietet das locker gelagerte Totholz unmittelbar Lebensraum für zahlreiche Vogelarten (vor allem Heckenbrüter), Kleinsäuger und Insekten (Quelle: Wikipedia).



Abbildung 6
Neuanlage einer Benjeshecke

Quelle: Wikipedia



Abbildung 7
Benjeshecke nach Aufwuchs

Quelle: Wikipedia

4.6 Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Eingriffe

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind insbesondere die

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl deutlich unterhalb der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung,
- die Begrenzung der Versiegelung der Baugrundstücke mit der Maßgabe, dass die Verbote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung beachtet werden,
- die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen und die Regelungen zur Dachgestaltung im Mi₁

zu nennen.

Zum Ausgleich der Eingriffe im MI₁ wird eine

- Mindestbepflanzung der Baugrundstücke und
- die Neuanlage der Randgehölze auch zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes

festgesetzt.

Der vollständige naturschutzrechtliche Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 des Bebauungsplanes nicht möglich. Daher werden in einem zweiten Teilgeltungsbereich weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe festgesetzt.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach Kompensationsverordnung:

A) Bestand

Wie in Kapitel 2.2 der artenschutzrechtlichen Einschätzung (siehe Anlage) dargestellt, sind im Wesentlichen folgende Nutzungen und Biotopstrukturen im Plangebiet mit einer Gesamtfläche von 5.673 m² vorhanden:

- zum Teil ruderalisiertes, in Ansätzen extensiv ausgeprägtes Grünland (ca. 70 %)
- Rohbodenbereiche, vor allem an den Böschungsbereichen am westlichen und nördlichen Gebietsrand (ca. 9 %)
- Scheunengebäude mit einer z. T. wassergebunden befestigten Zufahrt (ca. 20 %)
(Scheunengebäude mit Silos = 458 m²; Zufahrtbereich = (5.673 x 0,2) – 458 = 677 m²)

BESTAND – Gesamter Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes					
Nutzung	Biotoptyp	Biotop- typ-Nr.	Fläche m ²	Wertp. / m ²	Biotopwert- punkte
Vorhandene Bebauung	Dachfläche, nicht begrünt	10.710	458	3	1.374
Befestigte Zufahrtbereiche	Wasserdurchlässige Flächenbefestigung, deren Wasserabfluss versickert wird	10.530	677	6	4.602
Rohbodenbereiche	Rohböden	10.230	510	23	11.730
Grünland	Kurzlebige Ruderalfluren	09.120	4.028	23	92.644
			5.673		110.350

B) Planung

Die jeweiligen Flächenanteile ergeben sich aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

PLANUNG (MI 1) – Baugebietsfläche 3.496 m ² (ohne Pflanzfläche 1)					
Nutzung	Biotoptyp	Biotop-typ-Nr.	Fläche m ²	Wertp. / m ²	Biotopwert-punkte
Bebauung 3.496 x 0,3 = 1.049 m ²	Dachfläche, nicht begrünt und anteiligen befestigten Freiflächen mit Versickerung	10.710	1.049	5 ¹⁾	5.245
Mindestbepflanzung der Baugrundstücke 3.496 x 0,1 = 350 m ²	Hausgarten Neuanlage, strukturreich	11.223	350	20	7.000
Unbefestigte Freiflächen 3.496 x 0,6 = 2.098 m ²	Hausgarten, strukturarm	11.221	2.098	14	29.372
			∑ 3.496		
Anlage Benjeshecke und Neuanpflanzung Bäume (Pflanzfläche 1)	Hecken- und Gebüschpflanzung, Neuanlage Feldgehölz	02.400	590	27	15.930
			∑ 4.086		∑ 57.547

¹⁾ Aufwertung von 3 auf 5 P/m² zur Berücksichtigung der Freiflächen in wasserdurchlässigen Materialien

PLANUNG (MI 2) – Baugebietsfläche 1.587 m ²					
Nutzung	Biotoptyp	Biotop-typ-Nr.	Fläche m ²	Wertp. / m ²	Biotopwert-punkte
Bebauung 1.587 x 0,4 = 635	Dachfläche, nicht begrünt	10.710	635	3	1.905
Befestigte Freiflächen 1.587 x 0,2 =	Wasserdurchlässige Flächenbefestigung, deren Wasserabfluss versickert wird	10.530	317	6	1.902
Unbefestigte Freiflächen 1.587 x 0,4 =	Hausgarten, strukturarm	11.221	635	14	8.890
			∑ 1.587		∑ 12.697

Für das gesamte Plangebiet (MI₁ und MI₂) ergibt sich ein Biotopwert von 57.547 + 12.697 = 70.244 Wertpunkten. Das verbleibende Kompensationsdefizit beträgt damit **110.350 – 70.244 = - 40.106 Biotopwertpunkte.**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des Kompensationsdefizites erfolgt nach gemeinsamer Abstimmung am 28.06.2018 mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg und dem Landesbetrieb HessenForst, Forstamt Bad Hersfeld durch Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in einem Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes.

Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst eine 5.500 m² große Buchenwaldfläche, in der als naturschutzfachliches Ziel die Tier- und Pflanzenarten den eigendynamischen natürlichen Entwicklungsprozessen überlassen werden sollen. Die Bestandsbewertung / Ausgleichseignung der Fläche durch HessenForst führt hierzu aus:

140 bis 190-jähriger Buchenbestand in der oberen Buchen-Mischwald-Zone auf mäßig frischem mesotrophen Standort. Nach Südosten / Osten stark geneigt. Natürliche Waldgesellschaft: Hainsimsen-Buchenwald, hohe Habitatbaumdichte (Höhlen und Spalten) mit entsprechender Lebensraumfunktion und dem Vorkommen von Arten wie Schwarzspecht und Rauhußkauz.

Waldfläche liegt im Schutzbereich einer Quelle. Vorhandensein von verschiedenen Waldentwicklungsphasen.

Die Aufwertung der Fläche soll durch die dauerhafte Aufgabe jeglicher forstlichen Nutzung erfolgen. Die natürliche Waldgesellschaft wird sich selbst überlassen. Das Vorhandensein mehrerer Waldentwicklungsphasen schafft günstige Voraussetzungen für die Habitatansprüche von Schwarzspecht, Hohltaube, Bechsteinfledermaus, Flechten und Moose. Die genannten Arten stehen als Leitarten für die Bewohner totholz- und baumhöhlenreicher Waldbestände. Das Unterlassen von Pflege- und Nutzungshieben wird bereits nach 5 bis 10 Jahren zu einer weiteren deutlichen Erhöhung des Totholzanteils führen.

Das Aufwertungspotenzial der Fläche ist nach dem Bewertungsschema von HessenForst anhand verschiedener naturschutzfachlicher Kriterien mit 7,5 Wertpunkten / m² ermittelt worden. Bei einer Fläche von 5.500 m² ergibt sich damit eine Kompensation der Eingriffe von (5.500 x 7,5) = **+ 41.250 Wertpunkten**. Damit wird der Eingriff im Teilgeltungsbereich ausgeglichen.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Teilgeltungsbereich 2 werden über die normative Verbindung nach § 9 (1a) BauGB vollständig den Eingriffen im Teilgeltungsbereich 1 zugeordnet.

Der Verursacher der Eingriffe im Teilgeltungsbereich 1 und der Landesbetrieb HessenForst, Forstamt Bad Hersfeld regeln durch gesonderte vertragliche Vereinbarung die Übernahme der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen; dabei werden 0,35 € je Wertpunkt angerechnet. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch den Landesbetrieb HessenForst.