



Gemeinde Friedewald

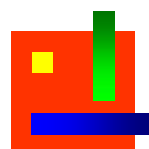
Bebauungsplan Nr. 30 „Sommergarten“

Zur Erweiterung des Baugebietes Nr. 26 „Über´m Losen Holz“

Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensstand:	Vorentwurf	Frühzeitige Beteiligungen		
Datum:	03.09.2018	03.09.2018		

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



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele des Bebauungsplanes / Aufstellungsverfahren	2
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
3. Planungsvorgaben	7
4. Städtebauliche Planung	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	15
4.4 Bauweise / Hausformen / Zahl der Wohnungen	16
4.5 Verkehrserschließung	16
4.6 Ver- und Entsorgung	18
4.7 Grünordnung	20
4.8 Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	21
5. Umweltprüfung	22
6. Umweltbericht	30
6.1 Einleitung	30
6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	29
6.3 Zusätzliche Angaben	34

Anlagen:

- Bestandsplan
- Artenschutzrechtliche Einschätzung (Dipl.-Biol. Thorsten Cloos, Spangenberg)
- Baugrundgutachten - Auszug (Ingenieurbüro für Geotechnik und Baugrunduntersuchung Wollenhaupt (IGBW), Wildeck)

1. Planungsanlass und Planungsziele des Bebauungsplanes / Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Sommergarten“ ist eine Erweiterung des unmittelbar südlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 26 „Über´m Losen Holz“. In dem erst seit zwei Jahren rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 kann aktuell nur noch ein Baugrundstück von der Gemeinde angeboten werden. Alle anderen Baugrundstücke sind entweder bereits bebaut oder zumindest verkauft. Für die nunmehr geplante Erweiterung des Wohnbaugebietes in nördliche Richtung bestehen bereits verschiedene weitere konkrete Anfragen bzw. Reservierungen nach Baugrundstücken. Die Nachfrage nach weiteren attraktiven Wohnbaugrundstücken in Friedewald ist damit ungebrochen hoch.

Im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms für Friedewald wurde bereits 2013 ein *Konzept zur innerörtlichen Siedlungsentwicklung* von Frau Dipl.-Ing. Stephana Klimpt aus Celle in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Friedewald und der fachlichen Beratung des Fachdienstes für den ländlichen Raum des Landkreises Hersfeld-Rotenburg erstellt und im Oktober 2017 fortgeschrieben. Gegenstand der Fortschreibung war es, neben der Beschreibung und Analyse der innerörtlichen Baulandreserven durch Leerstände oder Baulücken und dem Aufzeigen von Lösungsansätzen diese wieder einer Nutzung zuzuführen, auch die Potenziale für neue Flächenausweisungen für Eigenheime - namentlich die Erweiterung und Abrundung des ausgeschöpften Baugebietes „Über´m Losen Holz“ - darzustellen, die nicht in Konkurrenz der Innenentwicklung stehen und mit den Zielen der Dorferneuerung vereinbar sind. Seitens des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und des Fachdienstes für den ländlichen Raum des Landkreises Hersfeld-Rotenburg wird die geplante Siedlungserweiterung nördlich des Neubaugebietes „Über´m Losen Holz“ mit zunächst ca. 13 Bauplätzen mitgetragen.

In dem genannten Konzept zur innerörtlichen Siedlungsentwicklung werden die Schwierigkeiten angesprochen, die innerörtlichen, ausschließlich in privater Hand befindlichen Baugrundstücke zu mobilisieren; gleichwohl konnten einzelne Objekte erfolgreich vermittelt werden. Die Gemeinde Friedewald hat verschiedene Maßnahmen und Aktivitäten wie zum Beispiel die Erfassung und ständige Aktualisierung von Leerständen und Baulücken, die Abfrage von Verkaufsabsichten der Eigentümer, den ständigen Dialog mit Eigentümern leerstehender Immobilien, Einstellung einer Internetplattform auf der Homepage der Gemeinde für Inserenten *von* und Interessenten *nach* Baugrundstücken sowohl im Ortskern, als auch in den ausgewiesenen Baugebieten ergriffen, um Angebot und Nachfrage best möglichst zum Ausgleich zu bringen. Die Gemeinde Friedewald verfolgt auch weiterhin alle Möglichkeiten, die innerörtlichen Potenziale auszuschöpfen, wie beispielsweise die aktuell im Ortskern geplante Errichtung eines Gesundheitszentrums im Eckbereich „Hauptstraße“ / „Motzfelder Straße“ zeigt.

Die Einwohnerentwicklung im Kernort Friedewald ist seit den letzten zehn Jahren nahezu konstant, und seit einigen Jahren sogar wieder leicht zunehmend, was nicht zuletzt auch auf die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken durch Bauleitplanung und deren starke Nachfrage, aber auch generell auf die guten Voraussetzungen von Friedewald für eine positive Siedlungsentwicklung durch günstige Verkehrsverbindungen, das wachsende Angebot an Arbeitsplätzen durch Handel, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (aktuell: Erweiterung Gewerbegebiet West), die vorhandene soziale Infrastruktur (Kita, Schule, Altenpflege, medizinische Versorgung, Lebensmitteleinzelhandel, touristische Anziehungspunkte, Freizeitangebote etc.) zurückzuführen ist. Daneben kann die Erweiterung Angebotes an Baugrundstücken für Eigenheime dazu beitragen, den abzusehenden Tendenzen der Überalterung der Bevölkerung von Friedewald entgegenzuwirken.

Das genannte fortgeschriebene Konzept zur innerörtlichen Siedlungsentwicklung kommt hinsichtlich der Sicherung einer nachhaltigen Flächenentwicklung zu folgendem Fazit:

„Aus den Erfahrungen der Bauleitplanungen früherer Jahre erfolgt die Aufstellung der aktuellen Bebauungspläne immer mit dem Zusatz des Baugebotes nach § 176 BauGB. Die Einflussnahme der Gemeinde auf die privaten Bauplätze in älteren Baugebieten und im unbeplanten Innenbereich ist sehr begrenzt.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Friedewald ist konstant. Die wenigen zum Verkauf stehenden privaten (bebauten) Grundstücke im innerörtlichen Bereich entsprechen oft nicht den Vorstellungen der Käufer. Hoher Sanierungsstau, veraltete Wohngrundrisse, die Lage des Grundstückes oder auch überzogene finanzielle Forderungen der Verkäufer sind die wesentlichen Hemmnisse bei der Vermarktung von Immobilien im Innenbereich. Der gegenwärtige bestehende Bedarf kann nicht im Rahmen der Innenentwicklung gedeckt werden.

Die Initiative der Gemeinde zur Ausweisung kommunaler Baugrundstücke ist daher nicht als konkurrierende Maßnahme, sondern als Ergänzung zur Stärkung der Innenentwicklung zu betrachten. Der Zuzug junger Familien stärkt die vielfältigen Bemühungen, ein aktives Dorfleben zu sichern. Friedewald nutzt seine Stärken, um dem größten Risiko - der demografischen Entwicklung - entgegenzuwirken.“

Die Gemeinde Friedewald wird die Vermarktung des Baugebietes in eigener Regie durchführen, um eine sozial verträgliche Vergabe der Baugrundstücke sicher zu stellen und Grundstücksspekulationen auszuschließen. Durch das o. g. Baugebot kann die Gemeinde Friedewald u. a. die Eigentümer durch Bescheid verpflichten (eine Festsetzung hierzu im Bebauungsplan ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich) innerhalb einer bestimmten Frist ihre Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen (vgl. § 176 (1) BauGB). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sommergarten“ können ca. 22 Bauplätze in äußerst attraktiver Wohnlage mit guter Anbindung an den Ortskern mit seiner vorhandenen infrastrukturellen Ausstattung errichtet und gleichzeitig kann der Siedlungskörper in kompakter Form ergänzt werden.

Die Aufstellung des *Bebauungsplanes Nr. 26 „Über'm Losen Holz“* korrespondiert mit der in einem separaten Bauleitplanverfahren durchzuführenden (Teil-) Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3a „Hersfelder Gärten“ am äußersten westlichen Siedlungsrand von Friedewald in der Verlängerung der Erschließungsstraßen „Heiderain“ und „Rhönblick“ einschließlich der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes in einer Größenordnung von 1,3 ha. Der „Flächentausch“ bietet sich sowohl aus Gründen der schwierigen topografischen Situation im Baugebiet „Hersfelder Gär-

ten“ und der vorhandenen Gehölzstrukturen an, als auch aus Gründen einer möglichst kompakten Siedlungsentwicklung in Ortskernnähe mit seinen vorhandenen Versorgungsstrukturen (Kita, Kulturhalle, Schule, ÖPNV, Einzelhandel, Dienstleistungen).

Mit der 6. Änderung des FNP, die im Parallelverfahren zum *Bebauungsplan Nr. 26* durchgeführt wurde, ist auch eine bisher als Wohnbaufläche dargestellte Fläche von ca. 0,6 ha nördlich entlang der Straße „Am Pulverturm“ als Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet worden.

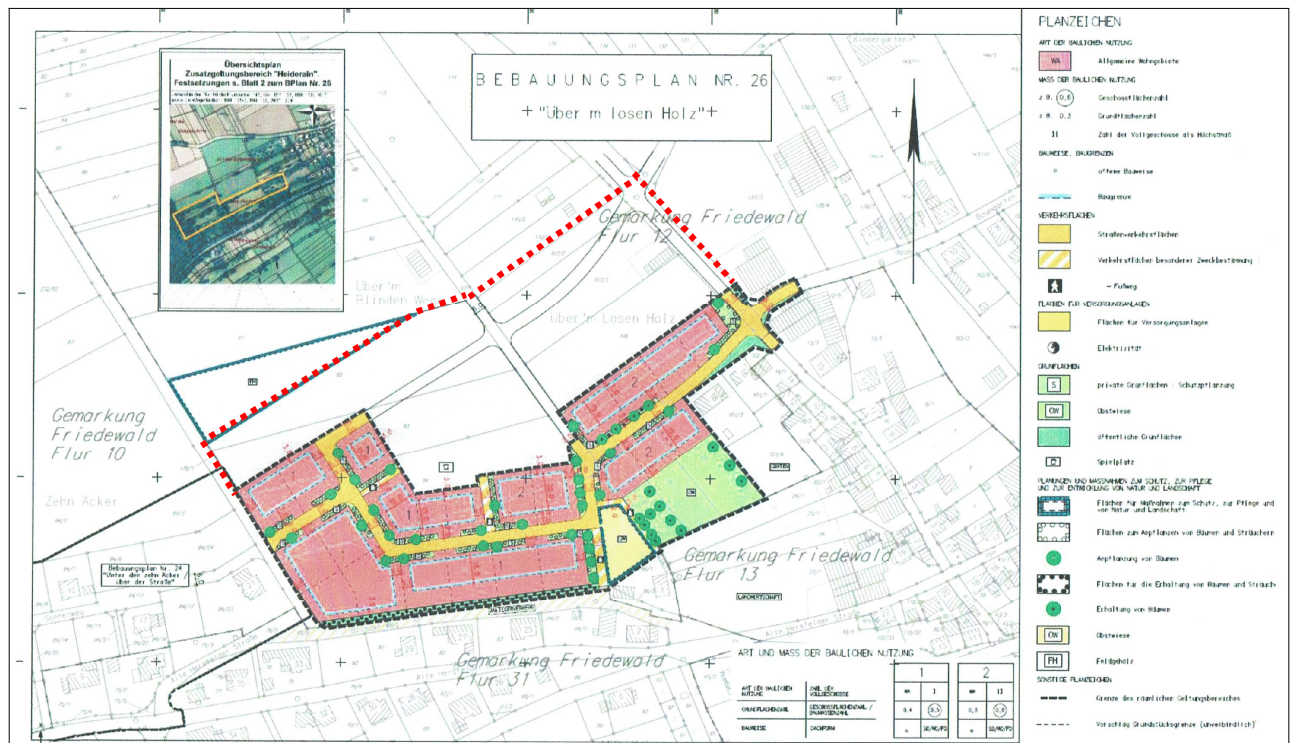


Abbildung 1

Bebauungsplan Nr. 26 „Über'm Losen Holz“ (2016)

Planverfasser: rebo consult Ingenieurgesellschaft mbH, Unterbreizbach – ohne Maßstab

- Erweiterung des Baugebietes „Über'm Losen Holz“ und Abrundung des Ortsrandes durch Bebauungsplan Nr. 30 „Sommergarten“

Zum Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sommergarten“ erfolgt im Regelverfahren nach den §§ 2 ff Baugesetzbuch (BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung. Für die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt und erhält die laufende Nr. 12.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sommergarten“ liegt am nördlichen Ortsrand von Friedewald und schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Über´m Losen Holz“, der als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, an. Westlich und nördlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im nordöstlichen Randbereich befinden sich Gehölzflächen mit Gärten, Kleintierhaltung und einzelnen Schuppen und Scheunen.

Östlich verläuft der Wirtschaftsweg „Losenholz“; im Eckbereich „Losenholz“ / „Am Pulverturm“ / „Baumgarten“ befindet sich der Bebauungsplan Nr. 29 „Baumgarten“ im Aufstellungsverfahren (Mischgebiet). Siehe hierzu auch die Abbildung 3.

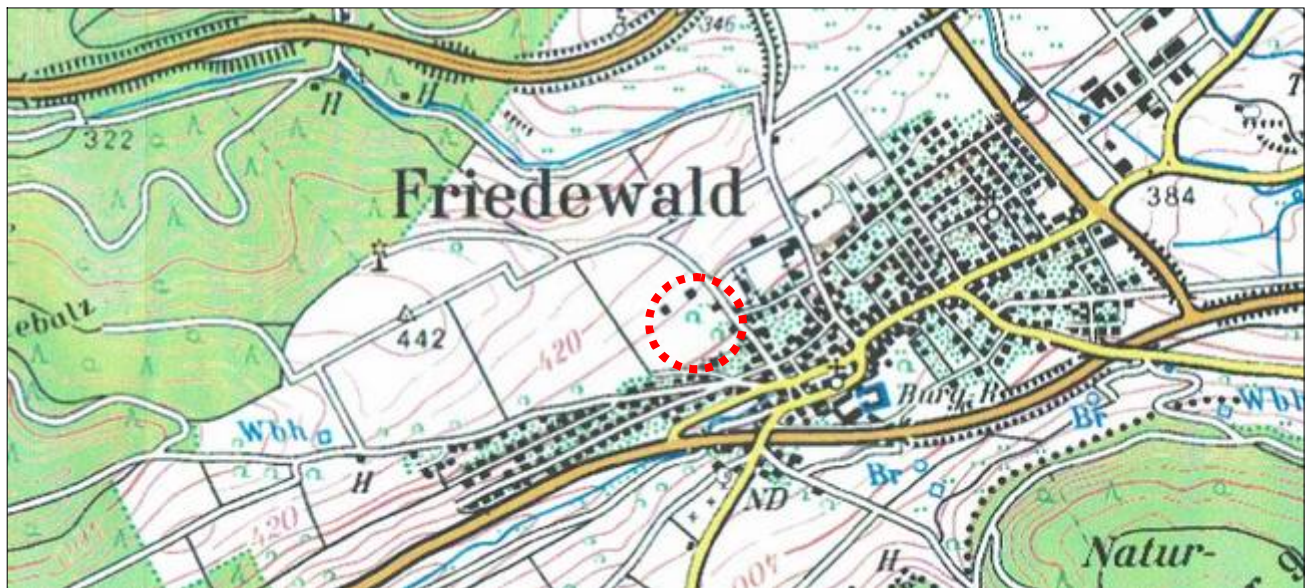


Abbildung 2

.....
Lage des Plangebietes in der Ortslage von Friedewald

Topografische Karte des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation
M 1 : 20.000

Das Plangebiet wird überwiegend als Wirtschaftswiese intensiv genutzt.

Ein südlicher Teilbereich wird von den laufenden Bautätigkeiten im Baugebiet „Über´m Losen Holz“ als Arbeits- und Lagerflächen genutzt (siehe hierzu auch den Bestandsplan als Anlage).

Das Plangebiet weist ein leichtes und stetiges Gefälle von i. M. 6 % in südöstliche Richtung auf; die Höhenlage erstreckt sich ca. von 405 bis 412 m üNN.

Das Baugebiet (Teilgeltungsbereich 1) hat eine Fläche von ca. 2,0 ha und umfasst die Flurstücke 92 (teilweise), 93/1, 107/2, 107/3, 106, 97/1 (teilweise), 115/1 (teilweise) und 173 der Flur 13.

Die Flurstücke befinden sich in kommunalem Eigentum.

Kartengrundlage des Bebauungsplanes ist die ALKIS des Amtes für Bodenmanagement und Geo-information Homberg / Efze vom März 2018.

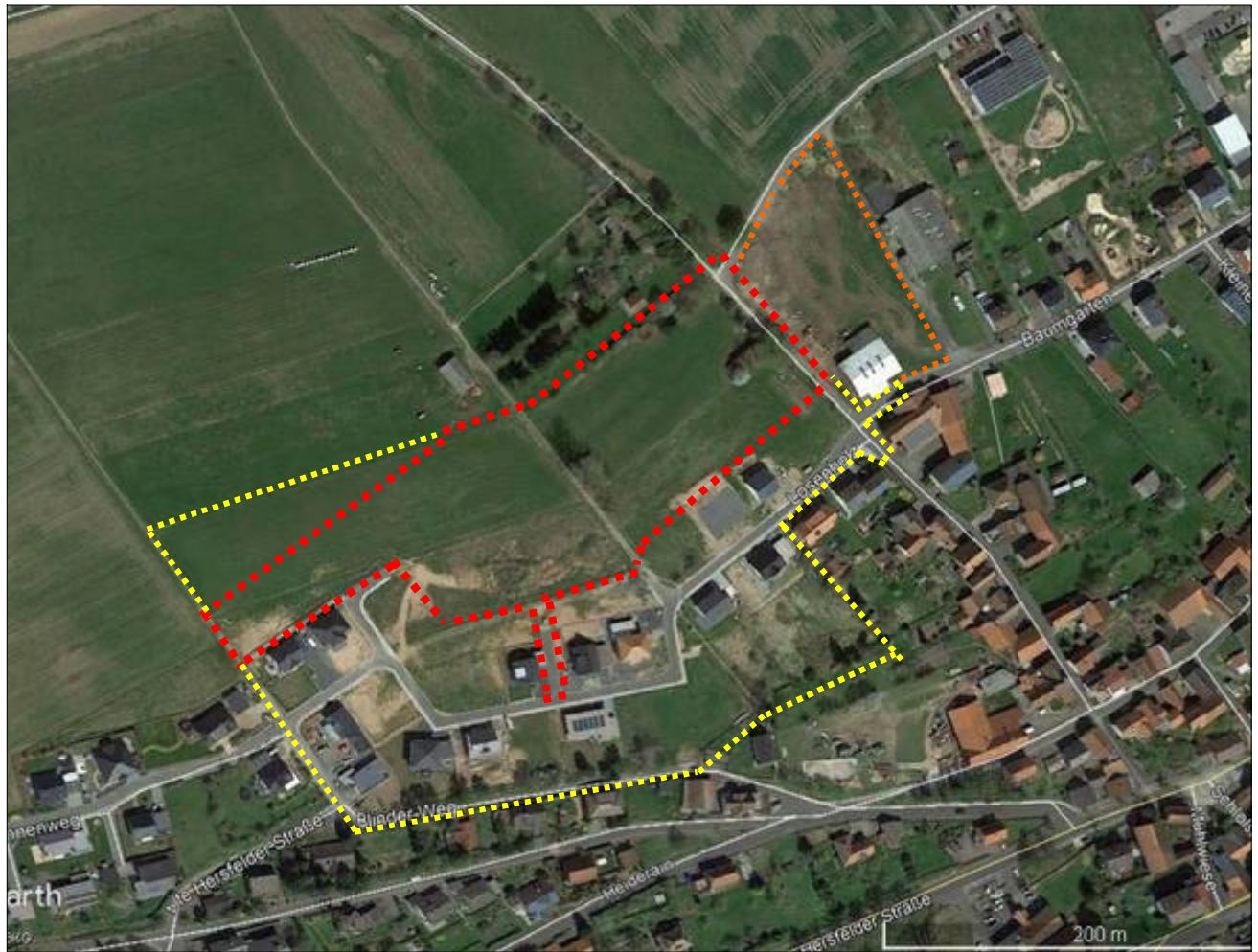


Abbildung 3 - Luftbild des Plangebietes und seiner Umgebung (ohne Maßstab)

Quelle: Google Earth

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sommergarten“ (WA)
- Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Über´m Losen Holz“ (WA)
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Baumgarten“ (MI), im Verfahren

Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch das geplante Baugebiet werden im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes durch Aufnahme weiterer Teilgeltungsbereiche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen!

3. Planungsvorgaben

Regionalplan

Der Kernort Friedewald mit derzeit etwa 1.800 Einwohnern ist im Regionalplan 2009 (ROP 2009) als Grundzentrum ausgewiesen und dem Mittelbereich Bad Hersfeld zugeordnet. Der Ortsteil Friedewald soll als Wohnsiedlungsschwerpunkt weiterentwickelt werden.

Das Plangebiet ist im Regionalplan 2009 als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Inanspruchnahme für Siedlungszwecke bis 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage kann unter besonderer Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange zugelassen werden.

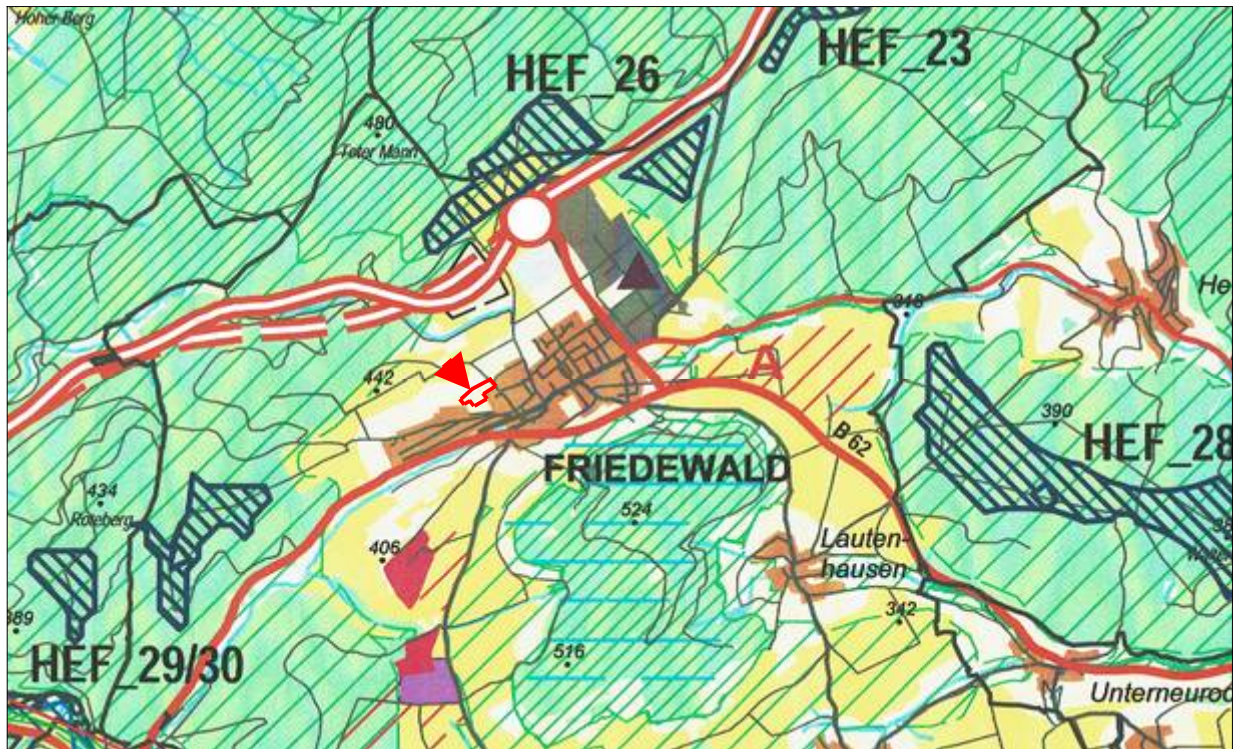


Abbildung 4
Ausschnitt aus dem Regionalplan 2009 / Teilregionalplan Energie Nordhessen
mit Lage des Bebauungsplangebietes (ohne Maßstab)

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Friedewald von 2002 stellt für das Plangebiet gegenwärtig eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Im östlichen Teilbereich sind symbolhaft „Hybridpappeln außerhalb des Waldes, standortfremd“ als nicht erhaltenswert dargestellt.

Der FNP wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert und stellt danach eine Wohnbaufläche dar; die Änderung des FNP erhält die laufende Nr. 12.

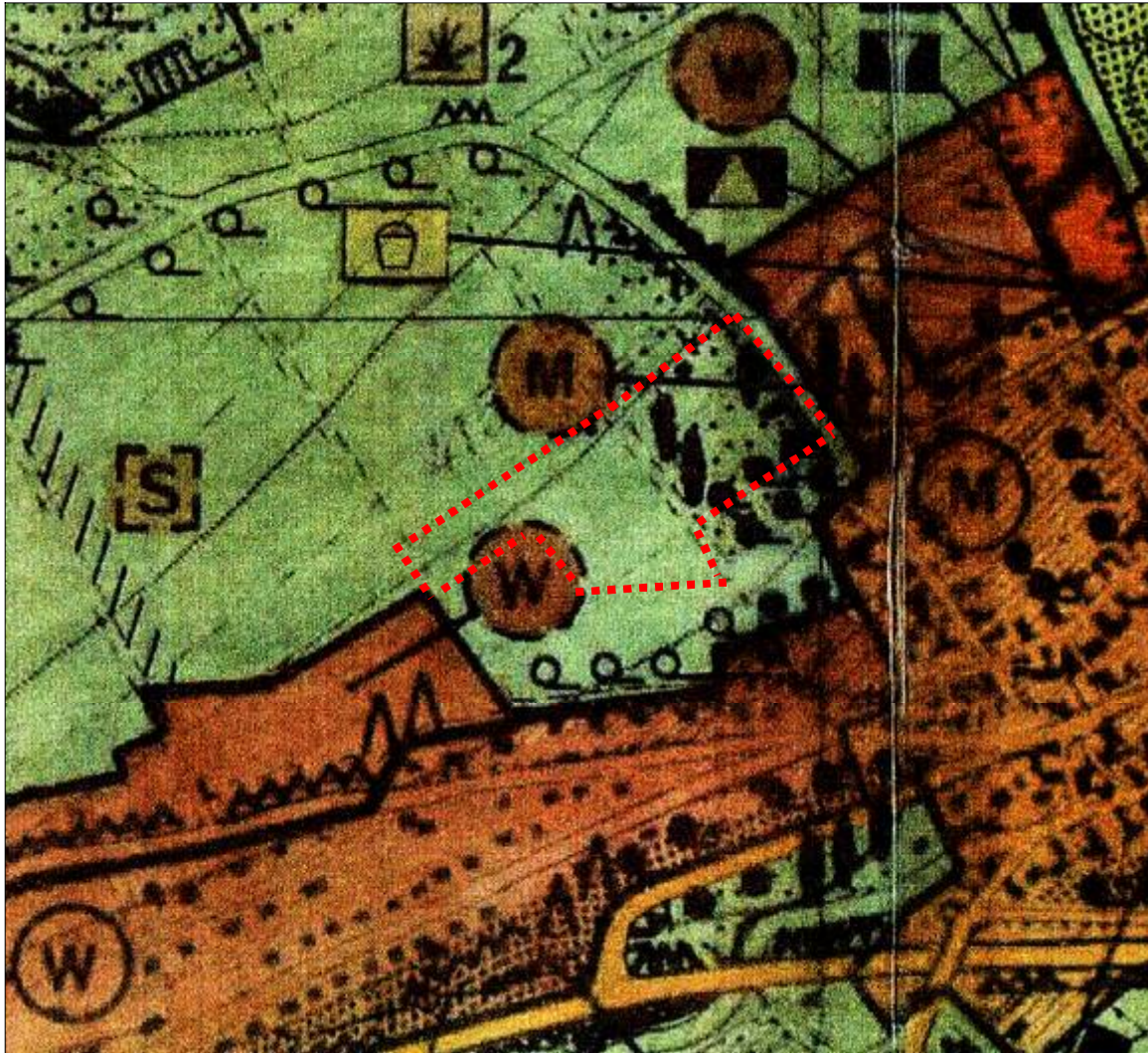


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2002

- Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sommergarten“ = Geltungsbereich der 12. Änderung des FNP im Parallelverfahren

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes TB I Kothebachtal (WSG-ID 632-031). Nach § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung von 1973 sollen die Verbote der weiteren Schutzzone III A den Schutz gegen weitreichende chemische und radioaktive Verunreinigungen und sonstige Beeinträchtigungen des Grundwassers gewährleisten. Auf die Verbote der Verordnung wird hingewiesen; die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes steht der Wasserschutzgebietsverordnung bei Beachtung der Verbote nicht entgegen.

Sonstige informelle Planungen / Fachplanungen

Auf das Konzept zur innerörtlichen Siedlungsentwicklung (Oktober 2017) wurde bereits in Kapitel 1 eingegangen.

Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes und Abfallwirtschaftspläne sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen.

4. Städtebauliche Planung

Vorbemerkungen:

Aufgrund seiner Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der örtlichen Verkehrsflächen ist der Bebauungsplan ein sogenannter „qualifizierter Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 (1) BauGB. Danach richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben alleine nach dessen Festsetzungen; weitere Zulässigkeitskriterien nach § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebauter Ortsteil) sind nicht anzuwenden. Zahlreiche Bauvorhaben sind von einer Baugenehmigung freigestellt, wenn sie im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegen, keiner Ausnahme von den Festsetzungen bedürfen, die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde dem Bauvorhaben zustimmt (vgl. § 64 Hessische Bauordnung, HBO).

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung für den Bebauungsplan Nr. 26 „Über´m Losen Holz“ wurde die nördliche Erweiterung dieses Baugebietes bereits konzeptionell vorbereitet. Um eine weitgehend kontinuierliche Weiterentwicklung der durch den Bebauungsplan Nr. 26 vorgezeichneten Bebauungsdichte und -Struktur zu gewährleisten, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Über´m Losen Holz“ hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sommergarten“ übernommen. Einzelne textliche Festsetzungen insbesondere hinsichtlich detaillierter Gestaltungsvorschriften für die Grundstücke und die Bebauung werden im Sinne einer „planerischen Zurückhaltung“ dagegen nicht übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Sommergarten“ beinhaltet zwei kleinere Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Über´m Losen Holz“:

- Im Bebauungsplan Nr. 26 ist im nordwestlichen Bereich als Ausgleichsmaßnahme eine 3-eckförmige Fläche für die Anlage eines Feldgehölzes festgesetzt. In einem Erschließungskonzept vom Mai 2017 der rebo consult Ingenieurgesellschaft mbH, Unterbreizbach ist an der nördlichen Grenze dieser Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 92 ein Entwässerungsgraben zum Abfangen der Oberflächenwasser aus den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von dem geplanten Baugebiet vorgesehen, in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aber nicht umgesetzt worden. Die Anlage des Grabens wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 aufgenommen.
- Der Bebauungsplan Nr. 26 setzt eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ fest (Flurstück 173), die dazu dient, eine seinerzeit vorgesehene zentral gelegene öffentliche Grünfläche fußläufig zu erschließen. Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 30 geht nunmehr von einer Nutzung dieser Fläche als Baugrundstück aus, sodass die Beschränkung der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ aufgehoben und die Fläche für den Kraftfahrzeugverkehr freigegeben wird. Das Flurstück mit einer Breite von 5,0 m ist bereits asphaltiert; bauliche Veränderungen in der Örtlichkeit sind daher nicht erforderlich.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemein zulässige Nutzungen

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als *Allgemeines Wohngebiet* nach § 4 BauNVO wird die im Bebauungsplan Nr. 26 geplante Nutzung fortgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und anderen Nutzungen, die das Wohnen nicht beeinträchtigen. Neben den Wohngebäuden sind auch

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

ebenfalls allgemein zulässig. Bei diesen genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind vielfältige Betriebs- und Erscheinungsformen denkbar. Deren Zulässigkeit im Baugebiet wird sich dabei hinsichtlich deren konkreter Art und Größe und den damit im Einzelfall verbundenen möglichen nachbarschaftlichen Auswirkungen an der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur und der Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes zu orientieren haben. Grundsätzlich soll aber im Allgemeinen Wohngebiet ein gewisses Maß an Nutzungsmischungen möglich sein.

In diesem Zusammenhang ist 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. Insoweit ist das Gebot der Rücksichtnahme besonders zu beachten.

Unter Rückgriff auf § 3 Abs. 4 BauNVO (Reine Wohngebiete) gehören zu den im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Von den im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wie im Bebauungsplan Nr. 26 „Über'm Losen Holz“ die

- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO) und
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen und sind damit auch nicht ausnahmsweise zulässig. Die genannten Nutzungen sollen aufgrund der Lage am Ortsrand von Friedewald, der primär auf Wohnbebauung ausgelegten flächen- und kostensparenden verkehrlichen Erschließung, der möglichen Lärmbetrübungen und der möglichen negativen gestalterischen Wirkungen im Plangebiet keinen Standort finden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nrn. 1 bis 3 BauNVO) bleiben dagegen ausnahmsweise zulässig. *Gebäude* mit Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) können als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden; als Ferienwohnung genutzte *Räume* können bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 (3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Die Regelung im Bebauungsplan, dass je Wohngebäude maximal drei Wohnungen allgemein zulässig sind, bleibt unberührt.

Durch den vollständigen Ausschluss einzelner ausnahmsweise zulässiger Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

Weitere zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

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

- Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO),
- freien Berufen (§ 13 BauNVO) und
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes, 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. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht (nicht zulässigem Gesamtgewicht) von über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge im Hinblick auf die hiermit verbundenen Lärmbeeinträchtigungen unzulässig (§ 12 (3) Nr. 2 BauNVO).

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 *Räume* innerhalb der im Übrigen zulässigen Gebäude zulässig. *Gebäude*, die ganz oder überwiegend in diesem Sinne genutzt werden, sind dagegen nicht 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, Bienenhaltung, Brieftaubenställe, Volieren etc. Sie können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden; die Hobby-Tierhaltung gehört in allgemeinen Wohngebieten seit jeher zum Nutzungszweck des Wohnens in seiner umfassenden Bedeutung, auch wenn die Kleintierhaltung immer wieder zu nachbarschaftlichen Konflikten führen kann. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 (1) BauNVO ist im Bebauungsplan Nr. 26 „Über´m Losen Holz“ nicht eingeschränkt worden und wird auch in diesem Bebauungsplan weiterhin nicht eingeschränkt. Im Zusammenhang mit Nebenanlagen ist ebenfalls auf die Regelung des § 15 (1) BauNVO als Ausdruck des Gebotes der Rücksichtnahme 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 selbst oder in dessen Umgebung ausgehen können.

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die

- Grundflächenzahl (GRZ - §§ 16,19 BauNVO),
- Geschossflächenzahl (GFZ - §§ 16, 20 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

bestimmt. Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung führen im Wesentlichen die im Bebauungsplan Nr. 26 „Über´m Losen Holz“ enthaltenen Bestimmungen fort, um die bisherige Baudichte und Baustruktur beizubehalten.

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 einerseits und einer angemessenen wirtschaftlichen Ausnutzung der Baugrundstücke andererseits dar.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird einheitlich mit 0,3 festgesetzt und bleibt damit dem nach der BauNVO zulässigen Höchstmaß im Allgemeinen Wohngebiet zurück. Eine Ausnahme bildet das westlich gelegene WA 1; hier wird die Grundflächenzahl wegen der besonderen Grundstücksgröße von ca. 1.800 m² auf 0,15 reduziert, um die hier zulässigen Baukörpervolumina an die im sonstigen Plangebiet zulässigen anzupassen.

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 (Wohn-) Gebäude, sondern z. B. auch Garagen, die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen, Terrassen, Gehwege etc.

Die Grundflächenzahl darf nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

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

die generell festgesetzte GRZ von 0,3 um maximal 50 % überschreiten. Damit ist insgesamt eine Grundflächenzahl von maximal 0,15 durch diese Anlagen zulässig. Eine darüber hinaus gehende Versiegelung bzw. Freiflächenbefestigung der Baugrundstücke ist nicht zulässig. Die übrigen Freiflächen der Baugrundstücke müssen völlig unversiegelt bleiben bzw. bepflanzt werden.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind; sie wird einheitlich auf 0,5 festgesetzt; Ausnahme auch hier im WA 1, in dem die GFZ wegen der besonderen Grundstücksgröße als Einzelfall auf 0,3 begrenzt wird.

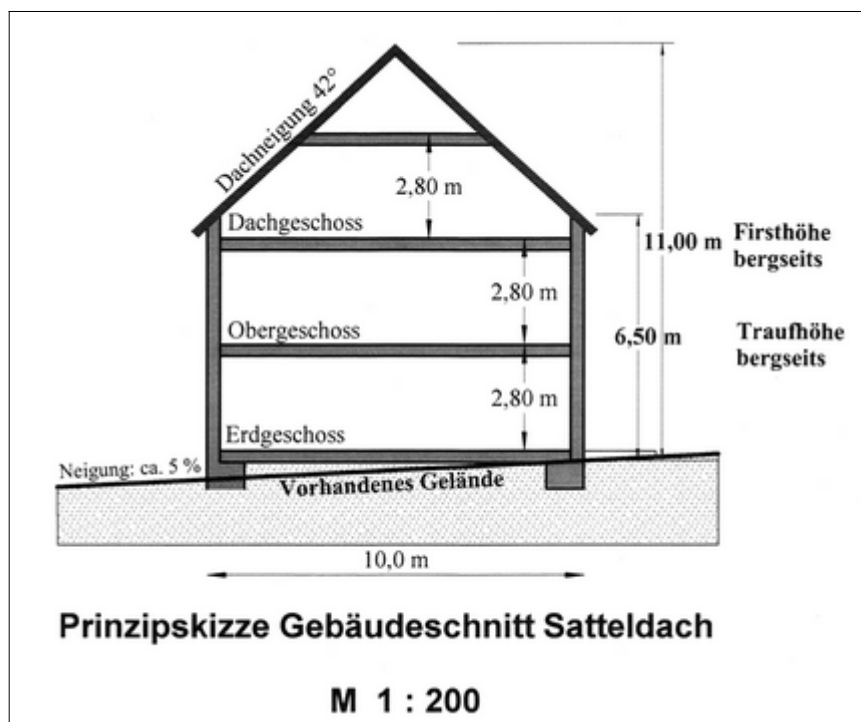
Von der Möglichkeit des § 20 (3) BauNVO, wonach die Flächen von Aufenthaltsräumen in „Nicht-Vollgeschossen“ (z. B. Keller- und Dachgeschossen) bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen sind, machte der Bebauungsplan Nr. 26 bisher keinen Gebrauch; unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung der Bauherren in dieser Hinsicht, wird auf eine entsprechende Regelung auch im Bebauungsplan Nr. 30 verzichtet.

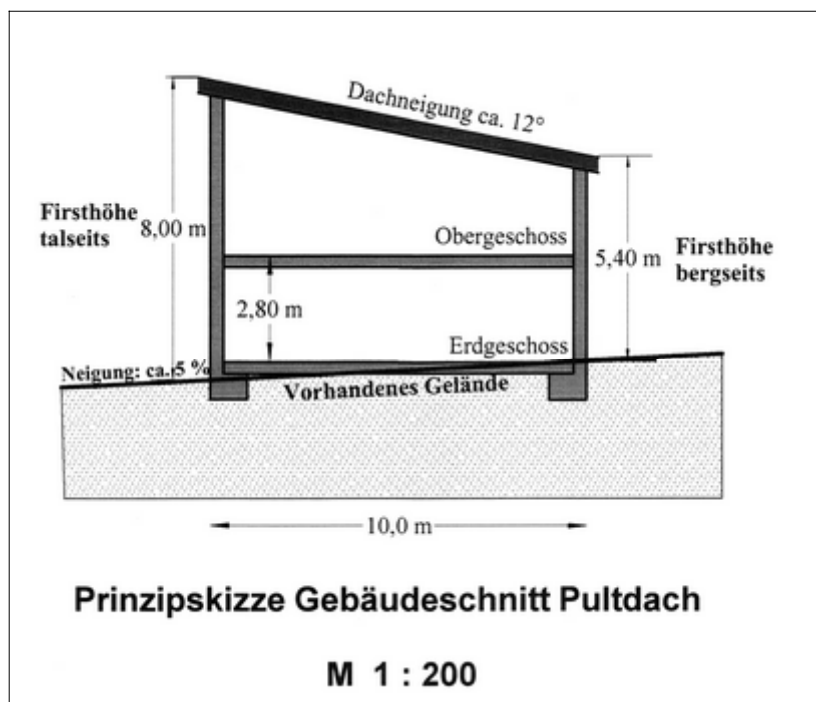
Bei der Ermittlung der *Geschossfläche* bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen, sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt (vgl. § 20 (4) BauNVO). Dies gilt unabhängig davon, ob letztere nach § 19 (4) BauNVO auf die *Grundfläche* angerechnet werden müssen oder unberücksichtigt bleiben können.

Höhe der baulichen Anlagen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen über der natürlichen (vorhandenen) Geländehöhe festgesetzt.

Die bergseitige Traufhöhe der Gebäude über der Geländeoberfläche wird für alle zulässigen Dachformen - wie bereits im Bebauungsplan Nr. 26 - einheitlich auf 6,50 m begrenzt; die Firsthöhen werden generell auf 11,00 m begrenzt. Eine Sonderregelung wird für (nicht versetzte) Pultdächer getroffen; um - bei Einhaltung der zulässigen Dachneigung von 45° - extreme Gebäudehöhen (Wandhöhen) zu vermeiden, wird für diese Dachform eine generelle Firsthöhe – bergseits wie talseits – von 8,00 m festgesetzt.





4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Gebäude dürfen beliebig hinter den Baugrenzen zurückbleiben; ein Vortreten von Gebäudeteilen (Treppen, Podeste, Balkone, Dachüberstände etc.) in geringfügigem Ausmaß kann im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Abstandsflächen zugelassen werden (vgl. § 23 (3) BauNVO). Weitere Überschreitungen der Baugrenzen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Grundsätzlich sollen auf den künftigen Baugrundstücken durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen möglichst große Baufenster entstehen, um den Bauherren einen angemessenen Spielraum für die Platzierung der Baukörper zu ermöglichen.

Die Baugrenzen halten gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand (Abstandsflächen) von 3,0 m ein.

An den südlichen Grenzen des Geltungsbereiches (WA 3 und WA 5) wird der Abstand der Baugrenzen aus Rücksichtnahme zu den bereits überwiegend bebauten Grundstücken mit den rückwärtigen Hausgärten auf 5 Meter vergrößert.

An der nördlichen Plangebietsgrenze (WA 1, WA 2 und WA 4) orientieren sich die Baugrenzen an den zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft festgesetzten Pflanzflächen.

An der westlichen Grenze des WA 1 wird die Baugrenze von der Plangebietsgrenze deutlich zurückgesetzt, um die geplante Bebauung an diejenige im WA 2 lagemäßig anzubinden, eine Staffelung der geplanten und vorhandenen Bebauung zu erreichen und Freiräume für eine Eingrünung des Ortsrandes in diesem Bereich zu ermöglichen.

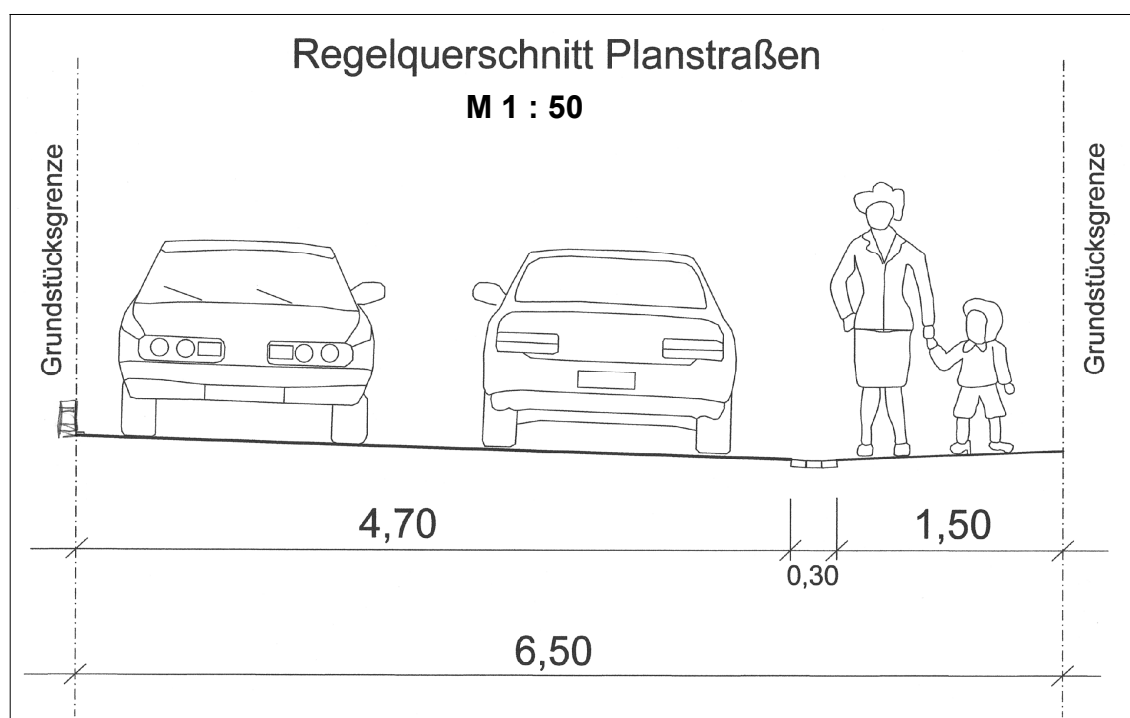
4.4 Bauweise / Hausformen / Zahl der Wohnungen

Die offene Bauweise und die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 3 je Wohngebäude werden aus den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 übernommen, um die bisher entstandene gebietstypische lockere Wohnstruktur fortzusetzen. In der offenen Bauweise haben die Gebäude einen seitlichen Grenzabstand (bauordnungsrechtliche Abstandsflächen) zu den Nachbargrundstücken einzuhalten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

Zusätzlich werden die zulässigen Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt; die Errichtung von Hausgruppen (z. B. Reihenhäuser) wird damit unterbunden.

4.5 Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des neuen Baugebietes knüpft an die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Über'm Losen Holz“ hergestellten Erschließungsstraßen „Sonnenweg“ an. Der Regelquerschnitt der neuen Erschließungsstraßen beträgt 6,50 m und gliedert sich in 5,00 m asphaltierte Fahrbahn (inklusive Entwässerungsrinne) und einen einseitigen 1,50 m breiten überfahrbaren gepflasterten Gehweg. Der geplante Ausbaustandard der Erschließungsstraßen stellt einen Kompromiss zwischen einer flächen- und kostensparenden Bauweise einerseits und den funktionalen Anforderung des durch die Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes verursachten Kfz-Ziel- und Quellverkehrs dar. Ein gelegentliches Ausweichen von Kraftfahrzeugen auf den niveaugleichen Gehweg im Begegnungsfall zweier Kfz wird unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit der Fußgänger als vertretbar angesehen.



Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung der Baugebiete erfolgt durch die Planstraßen A und B; der Ausbau der Planstraßen C und D ist für die verkehrliche Erschließung des Baugebietes selbst zunächst nicht erforderlich und unter dem Aspekt zu sehen, langfristige Entwicklungsperspektiven nicht auszuschließen.

Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen; der durch die Nutzung der Grundstücke verursachte Stellplatzbedarf ist vollständig auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen. Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Friedewald wird hingewiesen.

Die Planstraße A erhält einen für ein 3-achsiges Müllfahrzeug dimensionierten Wendehammer gemäß der RAS 06 („Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen). Hieran schließt sich ein 3 Meter breiter Fußweg bis zum „Losen Holz“ an, um die fußläufige Erreichbarkeit insbesondere der öffentlichen Einrichtungen am „Pulverturm“ / „Große Hohle“ (Kindergarten, Jugendhaus, Kinderspielplatz, „Dirt-Park“ für Mountain-Bikes, Grundschule, Sportzentrum, Festhalle) und des Ortskerns, aber auch der freien Landschaft in nördliche Richtung zu gewährleisten. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen dem Wendehammer und der Straße „Losenholz“ sind Geländeeinschnitte erforderlich; die durchschnittliche Neigung des Gehweges beträgt etwa 9 %; die Befestigung soll in Pflaster ausgeführt werden.

Zwei vorgesehene Baugrundstücke im Süden des WA 3 werden durch eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit erschlossen; eine Wendemöglichkeit für PKW ist auf den privaten Baugrundstücken sicherzustellen. Das bereits vermessene Flurstück Nr. 173 mit einer Breite von 5,0 m wird hierzu geringfügig nach Norden verlängert und als („normale“) öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt; im Bebauungsplan Nr. 26 war diese Parzelle noch als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ - Fußweg - im Zusammenhang mit einer ehemals geplanten öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt eines 3-achsigen Müllfahrzeuges in diese Straße ist nicht möglich. Die hieran angeschlossenen Grundstückseigentümer haben ihre Mülltonnen / Wertstoffbehälter am „Sonnenweg“ abzustellen. Hinsichtlich der Müllentsorgung (Hausmüll, Wertstoffsammlung, Sperrmüll etc.) wird auf die Abfallsatzung des Landkreises hingewiesen, in der im Einzelfall bestimmt werden kann, an welcher Stelle die Übergabe zur Abholung erfolgen muss. Ebenso wird auf die *Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen – Kriterien für den sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen* hingewiesen.

Der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten für die beiden genannten Grundstücke wird als gewährleistet angesehen. Die Länge der geraden Stichstraße beträgt 37 m, die lichte Breite 5,0 m. Im konkreten Einzelfall der jeweiligen Bebauung sind die Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) an die *Bebauung der Grundstücke* (§ 4 Abs 1 HBO) und die *Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken* (§ 5 HBO) bezüglich der Brandbekämpfung / Personenrettung, insbesonde-

re im Fall, dass die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster und Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, im Rahmen der Objektplanung sicherzustellen.

Einzelheiten der Erschließungsanlagen (Materialien, Beleuchtung, Entwässerung, Längs- und Querneigungen, Ausrundungsradien etc.) werden in einer noch zu erstellenden straßentechnischen Fachplanung festgelegt. Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie für die Herstellung der Straßenkörper der *Erschließungsstraßen* erforderlich sind, sind im Bebauungsplan nicht dargestellt; die erforderlichen Böschungen werden durch die fachtechnische Erschließungsplanung festgelegt, verbleiben im Privateigentum der Bauherren und sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen bestimmt sich nach der endgültigen amtlichen Schlussvermessung. Dies gilt auch für die Abgrenzung der als „Verkehrsgrün“ festgesetzten Flächen insbesondere im Bereich des geplanten Verbindungsweges von dem Wendehammer zur Straße „Losenholz“.

Der durch das neue Baugebiet entstehende Ziel- und Quellverkehr wird zum ganz überwiegenden Teil aus PKW bestehen und kann von den gemeindlichen Erschließungsstraßen „Sonnenweg“ / „Losenholz“ / „Baumgarten“ / „Große Hohle“ über die „Hersfelder Straße“ / „Hauptstraße“ auf das überörtliche Straßennetz der B 62 (Umgehungsstraße nach Bad Hersfeld und Philippsthal) / K 12 („Vachaer Straße“) / K 13 („Motzfelder Straße“) / den Autobahnzubringer und von hier zur L 3069 und L 3255 geleitet werden.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die leitungsgebundene Versorgung des neuen Baugebietes mit Elektrizität, Trinkwasser und Telekommunikation kann durch Erweiterung der vorhandenen Netze erfolgen. Im Rahmen einer noch zu erstellenden tiefbautechnischen Fachplanung und den Tiefbauarbeiten der Erschließung sind die am Bau Beteiligten und die betreffenden Versorgungsträger frühzeitig einzubinden.

Auf das Merkblatt „Schutz von Versorgungsleitungen“ der EnergieNetz Mitte GmbH und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird hingewiesen.

Wasserversorgung (Trink-, Betriebs- und Löschwasser)

Die Ermittlung und Bereitstellung des gesamten Wasserbedarfs des Baugebietes durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist durch eine noch zu erstellende Fachplanung nachzuweisen und zu gewährleisten.

Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass eine nach Druck und Menge ausreichende Löschwasserversorgung auch für das neue Baugebiet über das vorhandene resp. zu erweiternde Netz der Trinkwasserleitungen gewährleistet werden kann. Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung, die Anordnung von Unterflurhydranten etc. ist im Rahmen der erschließungstechnischen Fachplanung zu gewährleisten. Auf das Arbeitsblatt W 105 *Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung* des DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.) vom Februar 2008 wird hingewiesen. Hiernach betragen die Richtwerte für den Löschwasserbedarf für Allgemeine Wohngebiete und den im Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung unter Annahme einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Baugebietes erfolgt über das entsprechend zu erweiternde Kanalnetz im Mischsystem. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Über´m Losen Holz“ führt hierzu aus: *Der Großteil der Ortslage Friedewald wird im Mischsystem entwässert. Im Zuge der entwässerungstechnischen Planung zum Wohngebiet „Über´m Losen Holz“ wurde im Hinblick auf die Forderungen aus dem Wasserhaushaltsgesetz die Umsetzung eines Trennsystems geprüft. Es stellte sich jedoch heraus, dass der bautechnische Aufwand hierfür im Bestand zu hoch ist ... Aus diesem Grunde wurde die Entwässerung im Mischsystem für das neue Baugebiet festgelegt.*

Die im neuen Baugebiet anfallenden häuslichen Abwässer können der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet werden. Die durch das neue Baugebiet anfallenden Abwassermengen und –frachten sind durch eine noch zu erstellende abwassertechnische Fachplanung zu ermitteln.

Ableitung des Oberflächenwassers

Um das von den landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Plangebietes abfließende Niederschlagswasser von den Baugebieten abzuführen, wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Über´m Losen Holz“ provisorische Mulden hergestellt (vgl. Bestandsplan). Diese sind im Zuge der Ausweisung der neuen Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 wieder zu verfüllen und durch einen neu anzulegenden Entwässerungsgraben am nördlichen Gebietsrand des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sommergarten“ im Bereich des WA 1 und WA 2 zu ersetzen. Das hierin anfallende Oberflächenwasser wird in einen in der Planstraße C zu errichtenden Kanal abgeleitet.

Eine eventuell erforderliche wasserrechtliche Genehmigung für die Herstellung dieses Entwässerungsgrabens und seine Dimensionierung ist im Rahmen der fachtechnischen Entwässerungsplanung zu beantragen.

4.7 Grünordnung

Für eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes und Neugestaltung des Ortsrandes zur weitgehenden Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft setzt der Bebauungsplan eine Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen und Pflanzflächen entlang der nördlichen Plan- gebietsgrenze fest.

Die Festsetzung der Pflanzflächen erfolgt unabhängig von dem Umstand, dass ein überwiegender Teil des nördlichen Ortsrandes bereits durch die im Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzte Anlage ei- nes Feldgehölzes im westlichen Bereich und die vorhandene Bepflanzung im östlichen Bereich eingegrünt wird bzw. ist.

Der Altbestand an vorhandenen Laubbäumen im Plangebiet wird so weit wie möglich als zu erhal- tend festgesetzt (vgl. hierzu den Bestandsplan). Die Lage des Verbindungsweges zwischen der Planstraße A (Wendehammer) und der Planstraße D („Losenholz“) berücksichtigt den Erhalt der vorhandenen Laubgehölze.

Die Baumgruppe mit den sechs Pappeln in der Mitte des Plangebietes kann im Zuge der geplanten Erschließung und Bebauung des Plangebietes voraussichtlich nicht erhalten bleiben.

Zur Bepflanzung der Grundstücke mit Bäumen und Sträuchern werden folgende Gehölze empfoh- len:

Sträucher:

Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
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

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Regionaltypische Obstbäume	

Unter zusammenfassender Betrachtung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung und zu grünordnerischen Festsetzungen ergibt sich folgende schematische und exemplarische Flächenaufteilung der künftigen Baugrundstücke hinsichtlich der baulichen und sonstigen Nutzung:

Schematische Beispielrechnung für das mögliche Maß der baulichen und sonstigen Grundstücksausnutzungen bei voller Ausnutzung der zulässigen Bebauung (GRZ = 0,3) und einer angenommenen Grundstücksgröße von 700 m²:

Baugrundstücksfläche (WA) = 700 m² - Ausnutzung: GRZ = 0,3			
Bebaute / versiegelte Fläche Wohngebäude, Nebenanlagen, Garage, Schuppen etc. Einschl. voll befestigter Freiflächen 700 x 0,3 = 210 m² <p style="text-align: center;">30 %</p>	Befestigte, teilversiegelte Freifläche (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine...): 700 x 0,15 = 105 m² <p style="text-align: center;">15 %</p>	Unbefestigte Freifläche (z.B. Rasenflächen, Haus- und Nutzgarten ...): 700 x 0,45 = 315 m² <p style="text-align: center;">45 %</p>	Bepflanzte Freifläche (Bäume und Sträucher; z.B. 4 Bäume und 9 Sträucher): 700 x 0,1 = 70 m² <p style="text-align: center;">10 %</p>

Die voll versiegelbare Fläche der Baugrundstücke beträgt damit in jedem Fall maximal 30 %. Der Grad der Wasserdurchlässigkeit der befestigten Freiflächen wird in der Entwässerungssatzung der Gemeinde Friedewald bei der Festlegung der Gebührenmaßstäbe und -sätze für Niederschlagswasser (§ 24 EWS) ermäßigend berücksichtigt.

Die im Bebauungsplan dargestellten neuen Grundstücksgrenzen sind **unverbindlich**; die Festsetzung von Grundstücksgrenzen ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen in den Baugebieten (ausgenommen WA₁) reichen von ca. 578 m² bis ca. 1.016 m²; im Mittel beträgt die Grundstücksgröße der voraussichtlich 21 Baugrundstücke ca. 726 m².

4.8 Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichskonzeption befindet sich in Bearbeitung. Der Ausgleich der Eingriffe durch das geplante Baugebiet wird im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes durch die Aufnahme von Flächen und Maßnahmen in weiteren (Teil-) Geltungsbereichen des Bebauungsplanes erfolgen.

5. Umweltprüfung

Anhand der nachfolgend aufgeführten Kriterien, Wirkfaktoren und Bewertungsgrundlagen werden die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 (6) BauGB in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sein können, in tabellarischer Form einer ersten allgemeinen dreistufigen Bewertung unterzogen. Die Bewertung hat eine Filterfunktion, wodurch nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht oder nur gering beeinträchtigte Belange bzw. Schutzgüter vorab ausgeschieden werden und keiner weiteren Untersuchung bedürfen. Andere Belange des Umweltschutzes, die voraussichtlich mehr oder weniger stark betroffen sind, werden gegebenenfalls im Folgenden näher betrachtet und bewertet.

	Bewertung der möglichen Auswirkungen durch die Planung auf die Schutzgüter			Bewertung / Erläuterung
	Voraussichtlich Keine Auswirkungen	Voraussichtlich geringe Auswirkungen	Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen	
SCHUTZGUT (Kriterien / Wirkfaktoren u. Bewertungsgrundlagen)				
1. MENSCH				
1.1 Gesundheit und Wohlbefinden	x			Gesundheit und Wohlbefinden resp. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.
1.2 Wohn- und Wohnumfeldfunktionen		x		Wohnfunktionen und Wohnumfeld im neuen Baugebiet selbst werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Der durch das neue Baugebiet zusätzlich verursachte Ziel- und Quellverkehr führt zu einer geringfügigen Mehrbelastung der Erschließungsstraßen in den angrenzenden Neu- und Altbaugebieten.
1.3 Erholung / Freizeit	x			Erholungs- und Freizeitfunktionen werden nicht beeinträchtigt. Die fußläufige Zugänglichkeit / Erreichbarkeit der freien Landschaft vom neuen Wohngebiet aus bleibt gewährleistet.
2. KULTUR- UND SACHGÜTER				
2.1 Baudenkmäler / Gesamtanlagen	x			Der (Bau-)Denkmalschutz bzw. Gesamtanlagen sind nicht betroffen.
2.2 Bodendenkmäler	x			Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmäler zutage kommen, sind die entsprechenden Fachbehörden und die Gemeinde Friedewald unverzüglich zu informieren.
2.3 Grabungsschutzgebiete	x			Grabungsschutzgebiete sind nicht betroffen. Die K+S Kali GmbH Kassel wird an der Planung beteiligt.
2.4 Orts- und Straßenbild	x			Das Orts- und Straßenbild wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber den vorhandenen baulichen Gegebenheiten nicht zusätzlich negativ beeinträchtigt / verändert. Siehe hierzu auch Punkt 7.14 „Landschaftsbild“

2.5 Sachgüter	x		Nennenswerte Sachgüter sind – abgesehen von dem notwendigen Abriss kleiner Nebengebäude – nicht betroffen.
3. BODEN			
3.1 Lebensgrundlage für Menschen		x	Landwirtschaftlich besonders wertvolle Böden werden nicht in Anspruch genommen. Die Böden im Planbereich bestehen vorwiegend aus lehmigem bis stark lehmigen Sand. Die Bodenschätzung des Liegenschaftskatasters verzeichnet Bodenschätzwerte im Planbereich von 35/32 bis 43/40.
3.2 Funktion des Bodens als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensraum für Pflanzen, als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium		x	<p>Die Bodenfunktionsbewertung (Hessen-Viewer des HLNUG) des Bodens im Plangebiet ist mit der Wertstufe 2 „gering“ angegeben und ergibt sich aus der zusammenfassenden Bewertung von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standorttypisierung: mittel (Stufe 3) - Ertragspotenzial: mittel (Stufe 3) - Feldkapazität: gering (Stufe 2) - Nitratrückhaltevermögen: gering (Stufe 2). <p>Die Erläuterung des HLNUG führt hierzu aus: <i>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 (sehr gering) bis 5 (sehr hoch) zu.</i></p> <p>Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden bereits anthropogen verändert. In einem südlichen Teilbereich des Plangebietes werden einzelne Flächen im Zuge der gegenwärtig stattfindenden Bauarbeiten vorübergehend als Lagerflächen für Erdaushub, Baumaterial etc. beansprucht. Der Oberboden ist in diesem Bereich durch das Befahren und Rangieren von Baufahrzeugen bereits stellenweise verdichtet.</p> <p>Verluste von Boden als solchem, als Lebensraum für Pflanzen und der Bodenfunktionen sind durch die geplante Bebauung unvermeidbar. Der Bebauungsplan versucht die Beeinträchtigungen durch Begrenzung der Bebauung und Versiegelung der Freiflächen sowie durch eine Bepflanzung der Baugrundstücke zu minimieren. Nach Aussagen des Baugrundgutachtens (siehe Anlage) sind die anstehenden Böden unbelastet und uneingeschränkt für eine Wiederverwendung an Ort und Stelle geeignet.</p> <p>Eine bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung für das Schutzgut Boden nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des <i>Hessischen Landesamtes für Naturschutz</i>,</p>

			<p><i>Umwelt und Geologie</i> (HLNUG) für die Kriterien Ertragspotenzial / Feldkapazität / Nitratrückhaltevermögen kann gegebenenfalls im Zusammenhang mit der Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichregelung erfolgen.</p> <p>Für das Plangebiet wurde im August 2018 durch das Ingenieurbüro für Geotechnik und Baugrunduntersuchung Wollenhaupt (IGBW) in Wildeck ein Baugrundgutachten erstellt, das auszugsweise der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, und intern mit dem Arbeitstitel „Erschließung Wohnbaugebiet Über'm Losen Holz - 2. BA“ bezeichnet wird. Hierin wurde der Baugrund anhand von 7 Bohrungen von 0,9 m bis 1,9 m Tiefe und 2 Baggerschürfen bis 2,0 m Tiefe untersucht, sowie eine chemische Analyse von genommenen Bodenproben durch das Thüringer Umweltinstitut Henterich GmbH & Co. KG Krauthausen durchgeführt.</p> <p>Kenntnisse auf bodenkundliche Zeugnisse der Natur- und Kulturgeschichte liegen nicht vor.</p>
3.3 Altlasten Altstandorte Kampfmittel	x		Derzeit bestehen keine Verdachtsmomente über Altablagerungen, Altstandorte, altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und eventuell vorhandene Kampfmittel im Plangebiet.
3.4 Versiegelung / Verdichtung		x	<p>Durch die geplante Bebauung entstehen unvermeidbare Verdichtungen und Versiegelungen des Bodens. Der Bebauungsplan versucht die Beeinträchtigungen durch Begrenzung der Bebauung und Versiegelung der Freiflächen zu minimieren. Unnötige Verdichtungen des Bodens sind im Rahmen der Bauausführungen auf den einzelnen Grundstücken zu vermeiden.</p> <p>Das Informationsblatt des HLNUG „Boden – mehr als Baugrund – Bodenschutz für Bauausführende“ (2018) gibt hierzu Hinweise, wie häufig auftretende Beeinträchtigungen des Bodens wie z. B. Verdichtungen, Vermischung unterschiedlicher Bodenschichten, Verwendung von externem Bodenmaterial minderer Qualität oder Einträge von Bau- und Schadstoffen wirkungsvoll vermieden werden können.</p>
3.5 Kontaminierung	x		<p>Die Gefahr einer Kontaminierung des Bodens durch die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen ist nicht zu erwarten.</p> <p>Bei der Realisierung von im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen im Rahmen der <i>nicht störenden Handwerksbetriebe</i> und vor allem der im Rahmen der ausnahmsweise zulässigen <i>sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe</i>, ist durch entsprechende betriebstechnische Einrichtungen und Vorsorgemaßnahmen ein Schadstoffeintrag in den Boden auszuschließen.</p> <p>Auf die Vorsorgepflicht der Grundstückseigentümer, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden (§ 7 Bundesbodenschutzgesetz) wird hingewiesen.</p>
3.6 Rohstoffvorkommen	x		<p>Rohstoffvorkommen / oberirdische Lagerstätten sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p> <p>Die K+S Kali GmbH wird an der Planung beteiligt.</p>

3.7	Bewahrung des Mutterbodens	x		Mutterboden ist bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (vgl. § 202 BauGB). Anfallender, unbelasteter Mutterboden ist soweit wie möglich wieder zu verwenden.
3.8	Schutzgut „Fläche“		x	<p>Die Darstellung der Wohnbaufläche in der 12. FNP-Änderung und die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan „Sommergarten“ mit einer Größe von ca. 2 ha ist eine bedarfsgerechte Ergänzung im Rahmen des Wohnsiedlungsentwicklungs-Schwerpunktes Friedewald.</p> <p>Die kompakte Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, seine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Erschließungskonzeption stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen einer flächensparenden Bebauung und Erschließung einerseits und einer wirtschaftlichen baulichen Nutzung der Baugrundstücke andererseits dar.</p> <p>Wie bereits in Kapitel 1 der Begründung dargestellt, verfolgt die Gemeinde Friedewald auf der Grundlage des <i>Konzeptes zur innerörtlichen Siedlungsentwicklung</i> vom Oktober 2017 weiterhin und unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sommergarten“ die Mobilisierung und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven / Baulücken.</p>
4. WASSER				
4.1	Überschwemmungsgebiete	x		Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten / Hochwasserrisikogebieten / überschwemmungsgefährdeten Gebieten.
4.2	Wasserschutzgebiete		x	<p>Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes TB I Kothebachtal (WSG-ID 632-031). Nach § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung von 1973 sollen die Verbote der weiteren Schutzzone III A den Schutz gegen weitreichende chemische und radioaktive Verunreinigungen und sonstige Beeinträchtigungen des Grundwassers gewährleisten. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes steht der Wasserschutzgebietsverordnung bei Beachtung der Verbote nicht entgegen.</p> <p>Durch die Bohrsondierungen im Rahmen des Baugrundgutachtens bis 1,9 m Tiefe (siehe Anlage) wurde kein Grundwasser angetroffen.</p>
4.3	Heilquellenschutzgebiete	x		Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.
4.4	Bewirtschaftungspläne / Maßnahmenprogramme	x		Wasserwirtschaftliche Bewirtschaftungspläne oder Maßnahmenprogramme sind nicht zu berücksichtigen.
4.5	Oberirdische Gewässer / Gewässerrandstreifen	x		Vorhandene oberirdische Gewässer, Uferzonen oder Gewässerrandstreifen sind nicht betroffen.
4.6	Grundwasser		x	<p>Die Gefahr des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser ist nicht zu erwarten. (Siehe auch Punkt 3.5 – Kontaminierung des Bodens).</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist aufgrund der Bebauung und Freiflächenbefestigung eine Verringerung der Grundwasserneubildung</p>

			<p>verbunden. Durch Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Versiegelung durch Freiflächen soll die Verringerung der Grundwasserneubildung eingeschränkt werden.</p> <p>Regelungen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sind bisher mit Rücksicht auf die Lage des Baugebietes innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes nicht enthalten. Ein hydrogeologisches Gutachten zum Nachweis, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet mit wasserrechtlichen Bestimmungen vereinbar ist, liegt nicht vor.</p> <p>Der Umweltatlas Hessen verzeichnet für den Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung im Wesentlichen eine wechselnd mittel bis gering (A2) und mittlere (B1) Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.</p>
4.7 Abwasserbeseitigungspl.	x		<p>Abwasserbeseitigungspläne sind nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Die im Plangebiet anfallenden Abwässer werden über das Kanalsystem (Erweiterung des vorhandenen Mischsystems) der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet.</p>
4.8 Wasserversorgung / Hochwasserschutz	x		<p>Regionalplanerische wasserwirtschaftliche Vorgaben durch Ausweisungen von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorranggebieten für den Grundwasserschutz - Vorranggebieten / Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz sind nicht zu berücksichtigen.
5. IMMISSIONSSCHUTZ			
5.1 Luftreinhaltepläne	x		Luftreinhaltepläne sind nicht zu berücksichtigen.
5.2 Lärminderungspläne	x		Lärminderungspläne sind nicht zu berücksichtigen.
5.3 Flächenzuordnung (§ 50 BImSchG) / Konfliktbewältigung	x		<p>Der Bebauungsplan „Sommergarten“ setzt die durch das Baugebiet „Über'm Losen Holz“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet fort; das neue Baugebiet grenzt im Osten an Mischbauflächen an. Konflikte zu anderen schutzwürdigen Baugebieten / Nutzungen bestehen nicht.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Konflikte hinsichtlich der Zuordnung von Baugebieten / Bauflächen.</p> <p>Auf das geplante Baugebiet einwirkende Immissionen sind durch grundsätzlich ausreichende Abstände nicht zu erwarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Abstand zu einer einzelnen (kleineren) Windkraftanlage im Nordwesten des Plangebietes beträgt ca. 660 m. Die Anlage wird wohl baurechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Bestandsschutz genießen, ein Repowering ist offensichtlich nicht möglich, da sie nicht innerhalb eines regionalplanerischen Vorranggebietes für Windkraft liegt - der Abstand zu den Windkraftanlagen nördlich der A 4 beträgt ca. 1.100 m (regionalplanerisch ausgewiesenes Vorranggebiet Windenergienutzung HEF_26, „Stangenrück / an der A 4“, 72 ha) - der Abstand zum geplanten Vorranggebiet Windenergienutzung HEF_30 („Roteberg“, 57 ha) be-

				<p>trägt ca. 1.700 m</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Abstand zur nördlich verlaufenden A 4 beträgt etwa 680 m - der Abstand zur den Gewerbegebieten von Friedewald beträgt ca. 700 m. <p>Abstände von / zu Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten sind nicht zu berücksichtigen.</p>
5.4 Verkehrslärm		x		<p>Durch die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, von dem auch das vorhandene Netz der gemeindlichen Erschließungsstraßen in Form von vermehrtem Durchgangsverkehr betroffen sein wird. Nennenswerte negative Auswirkungen auf die betroffenen Baugebiete werden nicht erwartet.</p>
5.5 Gewerbelärm	x			Gewerbelärm ist nicht zu berücksichtigen.
5.6 Sport- und Freizeitlärm	x			Sport- und Freizeitlärm ist nicht zu berücksichtigen.
5.7 Geruchsbelästigungen	x			Geruchsbelästigungen z. B. durch Betriebe der Massentierhaltung sind nicht zu berücksichtigen.
5.8 Windkraftanlagen	x			Siehe Punkt 5.3
5.9 Elektromagnetische Felder	x			Elektromagnetische Felder (z. B. durch Hochspannungsleitungen, Mobilfunkantennen, Bahnstromleitungen etc.) sind nicht zu berücksichtigen.
5.10 Erschütterungen	x			Erschütterungen sind nicht zu berücksichtigen.
6. KLEINKLIMA				
6.1 Erwärmung / Luftfeuchtigkeit		x		<p>Durch die geplante Bebauung des Wohngebietes und Befestigung der Freiflächen entstehen eine lokale Erwärmung und eine Verringerung der Luftfeuchtigkeit.</p> <p>Der Bebauungsplan versucht durch Begrenzung der bebaubaren Flächen und Begrenzung der Bodenversiegelung diese Beeinträchtigungen zu minimieren.</p>
6.2 Kalt- / Frischluftabfluss	x			Abflussbereiche von Kalt- und Frischluft werden durch das geplante Vorhaben nach bisherigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.
6.3 Frischluftentstehungsgebiete	x			Frishluftentstehungsgebiete werden durch das geplante Vorhaben nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.
7. NATUR U. LANDSCHAFT				
7.1 Landschaftspläne	x			Landschaftsplanerische Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.
7.2 Naturschutzgebiete	x			Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
7.3 Landschaftsschutzgebiete	x			<p>Nördlich der Autobahn befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Seulingswald“ (Nr. 2632002). Südlich der Ortslage von Friedewald befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Dreienberg-Landecker“ (Nr. 2632016).</p> <p>Beide Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.</p>
7.4 Geschützte Landschaftsbestandteile	x			Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.
7.5 Gesetzlich geschützte Biotop / Biotopkomplexe (Natureg-Viewer)	x			In der Hessischen Biotopkartierung ist entlang der Straße „Losenholz“ außerhalb des Plangebietes ein <i>Gehölz nördlich Friedewald</i> , Biotop-Nr. 182, Biotop-Typ „Gehölze trockener bis frischer Stand-

			<p>orte“ (Biotop-Typ-Nr. 02.100) verzeichnet.</p> <p>In der Luftbildinterpretation sind nördlich des Plangebietes „Gehölze“ verzeichnet (ID: HBO 079796).</p> <p>Innerhalb des Plangebietes ist der Altbestand von 6 Pappeln als „Gehölz“ verzeichnet (ID: HBO 10833). Diese Gehölze sind im Zuge der Erschließung und Bebauung nicht zu erhalten und werden im FNP symbolhaft als standortfremd und nicht erhaltenswert dargestellt.</p>
7.6 Naturdenkmale	x		Naturdenkmale sind nicht betroffen.
7.7 Besonderer Artenschutz		x	<p>Für die Bewertung und Berücksichtigung des Artenschutzes wurde eine „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ durch Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Spangenberg durchgeführt, um eine mögliche Betroffenheit von nach europäischem Gesetz geschützte Tier- und Pflanzenarten zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die artenschutzrechtliche Einschätzung ist als Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Hierin wurde insbesondere die Betroffenheit von Fledermäusen und der Vogelfauna im Untersuchungsraum betrachtet.</p> <p>Nach dem derzeitigen Kenntnisstand können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch geeignete Maßnahmen wie die notwendige Beseitigung von Gehölzen und der Abriss von Nebengebäuden im Winterhalbjahr sowie neue Gehölzpflanzungen oder das Ausbringen von Nistkästen für die betroffenen Vogelarten vermieden werden.</p>
7.8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiete)	x		<p>Nördlich der Autobahn befindet sich das FFH-Gebiet „Seulingswald“ (Nr. 5025-303).</p> <p>Südlich der Ortslage von Friedewald befindet sich das FFH-Gebiet „Dreienberg bei Friedewald“ (Nr. 5125-301).</p> <p>→ Siehe auch Nr. 7.3 „Landschaftsschutzgebiete“,</p> <p>Beide FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.</p>
7.9 Europäische Vogelschutzgebiete	x		Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
7.10 Biosphärenreservate	x		Biosphärenreservate sind von der Planung nicht betroffen.
7.11 Naturparke	x		Naturparke sind von der Planung nicht betroffen.
7.12 Nationalparke / Nationale Naturdokumente	x		Nationalparke und Nationale Naturdokumente sind von der Planung nicht betroffen.
7.13 Wald / Schutzwald / Erholungswald / Bannwald	x		Waldflächen sind bei der Planung nicht zu berücksichtigen.
7.14 Landschaftsbild		x	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sommergarten“ zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise orientieren sich an denen der benachbarten Baugebiete hinsichtlich der Baudichte, Baukörperstruktur und der Höhenentwicklung der zulässigen baulichen Anlagen, um einen „Maßstabsbruch“ im Verhältnis zu der Nachbarbebauung zu vermeiden.</p> <p>Die geplante Bebauung rundet den Siedlungskörper am nördlichen Ortsrand von Friedewald ab und gewährleistet zusammen mit bereits vorhan-</p>

			<p>denen und noch anzulegenden Gehölzflächen eine angemessene Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft.</p> <p>Durch die geplante weitere Bebauung am nördlichen Ortsrand von Friedewald werden allenfalls geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erwartet. Der Bebauungsplan versucht durch die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen und die Pflanzflächen am Nordrand des Baugebietes Beeinträchtigungen weitgehend zu vermeiden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 26 „Über'm Losen Holz“ setzte bewusst (noch) keine Eingrünung des nördlichen Ortsrandes vor, da seinerzeit bereits von einer Ergänzung der Siedlungsentwicklung in nördliche Richtung ausgegangen wurde.</p>
--	--	--	---

Wie die vorstehende Bewertung zeigt, werden durch die Änderung des FNP und die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren - unter dem Vorbehalt der noch in die Planung aufzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen - voraussichtlich keine *erheblichen* Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter hervorgerufen.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Hauptgruppeneinheit *Osthessisches Bergland*, Haupteinheit *Fulda-Werra-Bergland*, Teileinheit *Seulingswald*.

Ziel des Bebauungsplanes ist die bedarfsgerechte Erweiterung der Wohnsiedlungsentwicklung des Kernortes am nördlichen Ortsrand von Friedewald. Auf die Ausführungen in Kapitel 2 der Begründung „Lage und Abgrenzung des Plangebietes“ wird hierzu verwiesen.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einschließlich der erforderlichen Erschließungsstraßen fest. Einzelne, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) werden ausgeschlossen. Die Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben hinter den in diesem Baugebiet zulässigen Höchstmaßen der §§ 16 ff BauNVO zurück.

Die Summe der Baugebietsflächen beträgt ca. 16.000 m²; bei einer generell zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 werden dementsprechend 4.800 m² für Bebauung und 2.400 m² für die Befestigung der Grundstücksfreiflächen benötigt. Für die Verkehrs-Erschließung des Baugebietes wird der Neubau von ca. 2.000 m² Straßenverkehrsfläche benötigt (ohne die Flächen der Planstraßen C und D). Anhand von genommenen Bodenproben im Rahmen eines Baugrundgutachtens ist das Bodenmaterial unbelastet Bodenaushub und unter Berücksichtigung der bodenmechanischen Eigenschaften uneingeschränkt wiederzuverwenden.

Als einschlägige, in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes ist für das Plangebiet die Trinkwasserschutzgebietsverordnung für den Tiefbrunnen I „Kothebachtal“ von 1973 zu nennen. Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III A der Verordnung; insofern sind insbesondere die Verbote des § 3 der Trinkwasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Die Einhaltung der Verbote bedeutet praktisch keine nennenswerten Einschränkungen der im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen und Bauvorhaben.

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach der oben dargestellten Umweltprüfung sind nach derzeitigem Kenntnisstand - unter dem Vorbehalt der noch in die Planung aufzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen - keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt worden.

Die Flächennutzungen im Plangebiet sind in einem der Begründung beigefügten Bestandsplan zu entnehmen. Als besondere Umweltmerkmale, die durch den Bebauungsplan beeinflusst werden, ist insbesondere die vorhandene Baumgruppe von sechs Pappeln entlang des Wirtschaftsweges zu nennen, die voraussichtlich im Zuge der geplanten Erschließung und Bebauung nicht erhalten

werden können. Die Pappeln sind in der Legende des Flächennutzungsplanes als standortfremd und als nicht erhaltenswert dargestellt.

Im nordöstlichen Eckbereich des Plangebietes befindet sich eine kaum zugängliche Brachfläche (Ödland) mit einem wilden Aufwuchs von Hecken, Sträuchern sowie zwei Laubbäumen. Mit der Festsetzung dieser Fläche im Bebauungsplan teils als Pflanzfläche, teils als Baugebietsfläche kann der vorhandene Wildwuchs im Rahmen der künftigen Gartengestaltung der Baugrundstücke so nicht erhalten bleiben. Der vorhandene und eingemessene Altbestand der beiden Laubbäume ist dagegen als zu erhaltend festgesetzt und kann in die künftigen Grundstücksfreiflächen (Pflanzflächen) integriert werden.

Durch den perspektivisch angedachten Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges „Losenholz“ im Osten des Plangebietes werden die beidseitig verlaufenden Entwässerungsgräben verrohrt.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die vorhandenen Umweltmerkmale / Flächennutzungen des Plangebietes voraussichtlich in ihrem derzeitigen Zustand bestehen. Die vorübergehend als Lagerflächen für Erdaushub / Baumaterialien genutzten Flächen in einem südlichen Teilbereich des Plangebietes werden nach Abschluss der Bauarbeiten im Baugebiet „Über´m Losen Holz“ voraussichtlich wieder als Grünland genutzt werden.

Bei Durchführung der Planung wird der Umweltzustand durch die geplante Bebauung und Erschließung vollständig verändert und natürliche Ressourcen in unvermeidbarer Weise und Umfang beansprucht.

Während der Bauphase für die zulässigen Bauvorhaben entstehen die üblichen Beeinträchtigungen und Belästigungen durch Baulärm, Erschütterungen, Staubentwicklung etc. Während der Betriebsphasen der geplanten Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet entstehen keine erheblichen Auswirkungen.

Die Konzeption des Bebauungsplanes, seine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung sowie zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich verfolgen das Ziel, die Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Flora und Fauna, soweit wie möglich zu minimieren.

Durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes sind nennenswerte Schadstoffemissionen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung nach Art und Menge nicht zu beschreiben.

Im Allgemeinen Wohngebiet fallen voraussichtlich ausschließlich herkömmliche, häusliche Abfälle und Abwässer in üblichem Umfang an, die von den zuständigen Entsorgungsträgern ordnungsgemäß beseitigt und verwertet werden können.

Besondere Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen) oder kumulierende Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Baugebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind nicht zu beschreiben.

Die im Baugebiet geplanten und zulässigen Bauvorhaben haben keine nennenswerten Auswirkungen auf das Klima; Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen der im Baugebiet zulässigen Anlagen werden durch fachgesetzliche Vorgaben (z. B. Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG oder der Energieeinsparverordnung – EnEV) ausreichend berücksichtigt. Eine Anfällig-

keit der geplanten Bauvorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht zu erwarten. Überschwemmungen infolge von Starkregenereignissen ist durch die Anlage von Entwässerungsgräben zu Ableitung von Oberflächenwasser aus den nördlichen Gebieten vorzubeugen.

Besondere, beim Bau und bei der Nutzung der zulässigen Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe sind nicht zu beschreiben.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe innerhalb des als Baugebiet vorgesehenen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan die Begrenzung der Bodenversiegelung, die Mindestbepflanzung der Baugrundstücke und der weitestgehende Erhalt des vorhandenen Altbestandes der Bäume im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes.

Notwendige Maßnahmen zum Artenschutz wie sie im bisher vorliegenden Entwurf der Artenschutzrechtlichen Einschätzung von Dipl.-Ing. Cloos, Spangenberg (Stand 06.07.2018) angesprochen werden wie der Abriss der vorhandenen Gebäude im Winterhalbjahr, Gehölzentfernungen außerhalb der Brutsaison oder Schaffung von Ersatzhabitaten für Brutvögel können im Weiteren als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ausgleichsmaßnahmen für die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Baugebiet werden im weiteren Verfahren noch durch die Aufnahme von weiteren Ausgleichsflächen in externen Teilgeltungsbereichen festgesetzt.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standort-Alternativen)

Wie eingangs in der Begründung erwähnt, ist die Bebauungs- und Erschließungskonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Über´m Losen Holz“ bereits auf Ergänzung und Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes in nördliche Richtung angelegt gewesen, die nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sommergarten“ umgesetzt wird.

Im Flächennutzungsplan sind im Kernort Friedewald keine freien Wohnbauflächen mehr vorhanden. Bei den unten dargestellten noch zur Verfügung stehenden Bauflächen handelt es bei den Flächen Nr. 1 bis 3 um Mischbauflächen mit einer Größe von jeweils ca. 0,5 ha. Vor allem die Flächen 2 und 3 bieten aufgrund ihrer Nähe zu dem Autobahnzubringer und dem näheren baulichen Umfeld nicht annähernd eine vergleichbare Wohnqualität, wie das geplante Baugebiet „Sommergarten“. Die Mischbauflächen dürften auch in quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung gemischter Bauflächen / Baugebiete den vorhandenen Bedarf nach Wohnbaugrundstücken in Friedewald nicht abdecken können.

Der Zugriff auf diese Flächen durch die Gemeinde Friedewald ist zudem aktuell nicht gegeben (kein gemeindliches Eigentum).

Die Mischbaufläche Nr. 4 ist durch die 6. Änderung des FNP (im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26) in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet worden. Die Fläche Nr. 6 wird bereits durch den im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 „Baumgarten“ überplant.

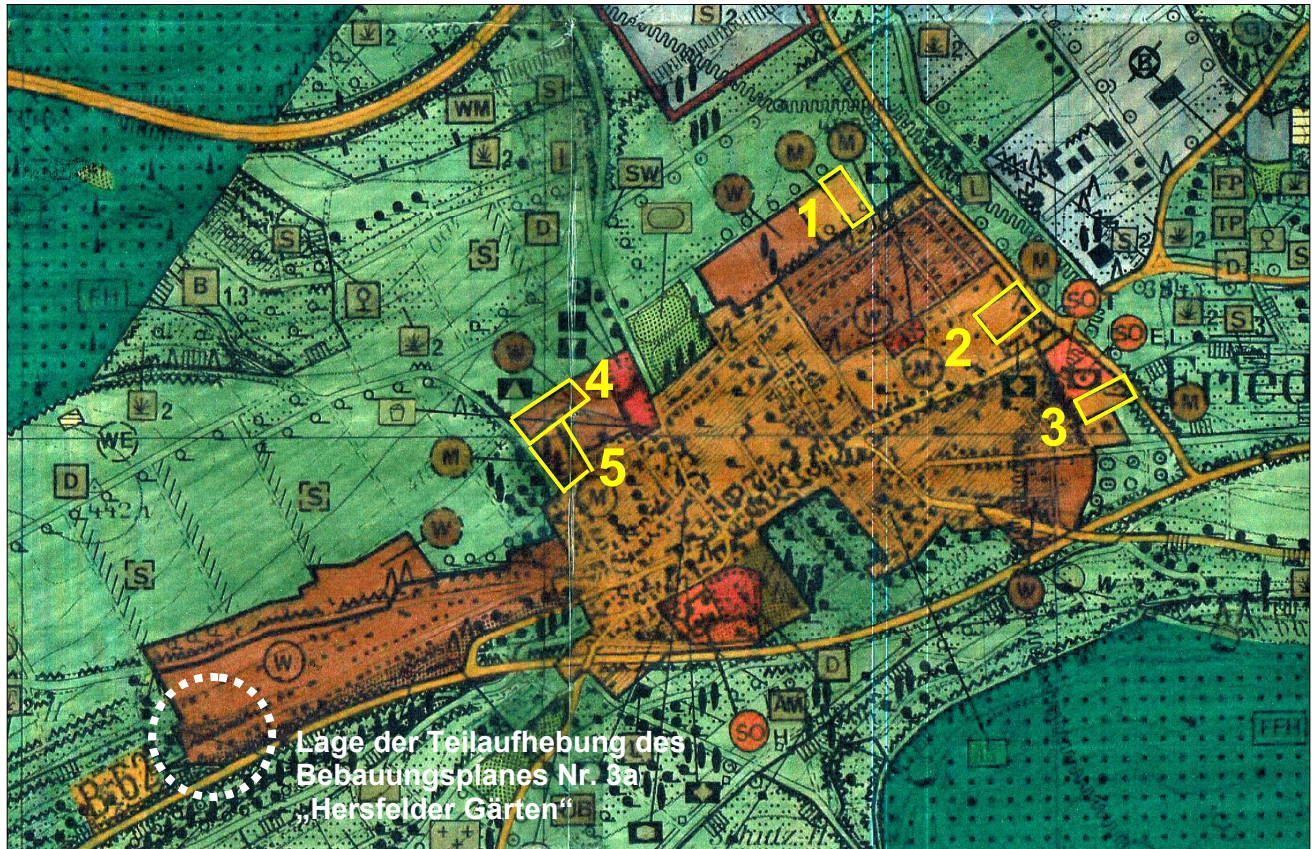


Abbildung 6
Flächennutzungsplan Friedewald (ohne Maßstab)

Flächennr.	Lage (Straße)	Größe (ha)	Art der Baufläche	Bemerkung
1	Am Auweg	0,5	Mischbaufläche geplant	Kein gemeindliches Eigentum.
2	Im Rötchengarten	0,5	Mischbaufläche geplant	Kein gemeindliches Eigentum.
3	Herfaer Straße	0,5	Mischbaufläche geplant	Kein gemeindliches Eigentum.
4	Am Pulverturm	0,6	Fläche für Landwirtschaft	Umwidmung von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft durch 6. FNP-Änderung
5	Baumgarten / Losenholz	0,5	Mischbaufläche geplant	Fläche wird als Mischgebiet bereits verbindlich überplant (BPlan Nr. 29 „Baumgarten“ – im Aufstellungsverfahren)

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Varianten innerhalb des Geltungsbeereiches)

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Über'm Losen Holz“ wurde ein Erschließungs- und Baukonzept konzeptionell erarbeitet, das insgesamt von einem etwas größeren Gebietsumriss unter der damaligen Annahme der künftig durch die Gemeinde verfügbaren Grundstücke und der Anlage eines zentralen Spielplatzes (öffentliche Grünfläche) ausging.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sommergarten“ wurden auf der Grundlage der tatsächlich zur Verfügung stehenden Grundstücke und einem darauf reduzierten Gebietsumriss ebenfalls verschiedene Bau- und Erschließungsvarianten gemeindeintern diskutiert, aus

denen schließlich der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt wurde. Dabei wurde auf die Anlage eines Spielplatzes verzichtet, da in etwa 200 m fußläufiger Entfernung zum Plangebiet ein neu angelegter Spielplatz im „Baumgarten“, südlich der Kita in zumutbarer Entfernung vorhanden ist.

6.3 Zusätzliche Angaben

Spezifische technische Verfahren zur Durchführung der Umweltprüfung sind bisher nicht verwendet worden; die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen beruht im Wesentlichen auf über die behördlichen Internetportale allgemein verfügbaren umweltrelevanten Informationen und verbal-argumentativen Aussagen. Eine Beschreibung (Nennung) der verwendeten technischen Verfahren wie beispielsweise der Kompensationsverordnung (KV 2009) oder einer bodenfunktionsbezogenen Kompensationsbetrachtung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden („Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14“ des HLNUG) kann gegebenenfalls im Rahmen der noch zu erarbeitenden Eingriffs- Ausgleichsplanung erfolgen. Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Bewertung der Umweltauswirkungen, die zu einer offensichtlichen Fehlbewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung führen könnten, sind nach gegenwärtigem Planungsstand nicht erkennbar.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene, erhebliche nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dazu nutzen sie die auch Informationen der einschlägigen Umweltfachbehörden. Einmalige oder wiederkehrende meßtechnische Untersuchungen, die erhebliche Umweltauswirkungen auf einzelne Umweltgüter anzeigen könnten, sind nicht vorgesehen, als Prophylaxe nicht leistbar und nicht verhältnismäßig. Sollten dennoch erhebliche Umweltauswirkungen erkennbar werden, die offensichtlich auf die Durchführung des Bebauungsplanes zurückgehen, etwa durch Ortsbesichtigungen, Informationen und Hinweisen aus der Öffentlichkeit, ist mit den betroffenen Fachbehörden abzustimmen, ob und inwieweit Maßnahmen zur Abhilfe angezeigt sind.

Durch die Konzeption des Bebauungsplanes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der grünordnerischen Festsetzungen werden durch die Realisierung des Planes – wie oben dargestellt – voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt hervorgerufen. Stellt die Gemeinde Friedewald nach vollständiger Realisierung des Bebauungsplanes erhebliche, unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt fest, etwa durch eine Ortsbesichtigung oder durch Informationen anderer Behörden – sind diese zu dokumentieren und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen, soweit dies tatsächlich möglich und verhältnismäßig ist. Sollten die (noch aufzunehmenden) Kompensationsmaßnahmen die gewünschten Effekte mess-

bar nicht erzielt haben, ist dies zu dokumentieren und die gewonnenen Erfahrungen bei nachfolgenden Planungen angemessen zu berücksichtigen.

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen

- Artenschutzrechtliche Einschätzung durch Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Spangenberg
- Baugrundgutachten (IGBW Ing.-Büro für Geotechnik und Baugrunduntersuchung Wollenhaupt, Wildeck)
- Flächennutzungsplan
- Regionalplan
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG):
 - + BodenViewerHessen: bodenviewer.hessen.de
 - + Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz in Hessen
gruschu.hessen.de
 - + Umweltatlas Hessen: atlas.umwelt.hessen.de
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV)
 - + NaturegViewer: natureg.hessen.de
 - + Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen (2011)
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV)