



# Gemeinde Friedewald

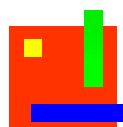
## Bebauungsplan Nr. 31 „Wohnbebauung am Baumgarten“

---

### Begründung

Verfahrensstand:	Vorentwurf	Entwurf	
Datum:	23.11. 2018	04.03.2019	

**GEOS Orts- und Stadtplanung**  
Erdmannroder Str. 19 • 36277 Schenklangsfeld  
Tel.: 06629 915455 • Fax.: 06629 915725  
Mobil.: 0162-6758871  
E-Mail: [geos-stadtplanung@t-online.de](mailto:geos-stadtplanung@t-online.de)



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass / Planungsziele / Aufstellungsverfahren	2
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
3. Planungsvorgaben	5
4. Städtebauliche Planung	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Städtebauliche Gestaltung / Grünordnung	13
4.4 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung	15
4.5 Berücksichtigung der Umweltbelange	16
4.6 Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Eingriffe	18
Anlagen:	
- Bestandsplan	
- Bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung	

## 1. Planungsanlass / Planungsziele / Aufstellungsverfahren

Auf dem Grundstück am „Baumgarten“ im Kernort Friedewald möchte ein Investor Wohngebäude in Form von Mehrfamilienhäusern realisieren (siehe Abbildungen 5 und 6). Der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Friedewald wird seitens der Gemeinde aktuell durch Ausweisung von Wohngebieten vorrangig für Ein- und Zweifamilienhäuser in den westlich benachbarten Baugebieten „Sommergarten“ und „Über'm Losen Holz“ entsprochen (vgl. Abbildung 2). Die geplante Errichtung von Mehrfamilienhäusern erweitert darüber hinaus das Wohnungsangebot in Form von Miet- und Eigentumswohnungen im Sinne der bei der Bauleitplanung u. a. zu berücksichtigenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung (vgl. § 1 (6) Nr. 2 BauGB).

Ziel des Bebauungsplanes ist eine intensive bauliche Nutzung des erschlossenen Grundstücks im Rahmen der innerörtlichen Siedlungsentwicklung und der Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen von Friedewald und damit die Vermeidung von Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen Flächen.

### Aufstellungsverfahren

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich derzeit im sog. *Innenbereich* im Sinne von § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Im Vorfeld der Planung wurde bauaufsichtlich angeregt, dennoch einen Bebauungsplan aufzustellen, um das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung und die Bebauung des Grundstückes „in die Tiefe“ auf eine sichere planungsrechtliche Grundlage zu stellen.

Das bisher praktisch unbebaute Plangebiet wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erstmalig verbindlich überplant. Unter Berücksichtigung des Planungszieles, eine hohe bauliche Nutzung des innerörtlichen Grundstückes auch zum Schutz des Außenbereiches zu ermöglichen wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im sog. „beschleunigten Verfahren“ als *Bebauungsplan der Innenentwicklung* nach § 13 a BauGB, bei dem neben den unten genannten Verfahrenserleichterungen auch die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung nicht anzuwenden ist, nicht für sinnvoll gehalten. Damit wird auch die Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem (zeitlich befristeten) § 13 b BauGB, in dem auch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das „beschleunigte Verfahren“ zur Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen möglich ist - selbst wenn man das Plangebiet als Teil des sog. „Außenbereiches im Innenbereich“ qualifizieren würde - für nicht anwendbar angesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher 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 – aber mit der Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichregelung.

Nach der oben beschriebenen Zielsetzung des Bebauungsplanes wird unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine intensive bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes sowohl in der Fläche als auch in der Höhe angestrebt. Von einer „wesentlichen und städtebaulich nicht vertretbaren Veränderung“ des Zulässigkeitsmaßstabes im Verhältnis zu der vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung und deren vorhandenen Eigenart nach § 13 Abs. 1 BauGB, die die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens ausschließen könnte, wird nicht ausgegangen.

Die weiteren 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 (UVPG) 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**

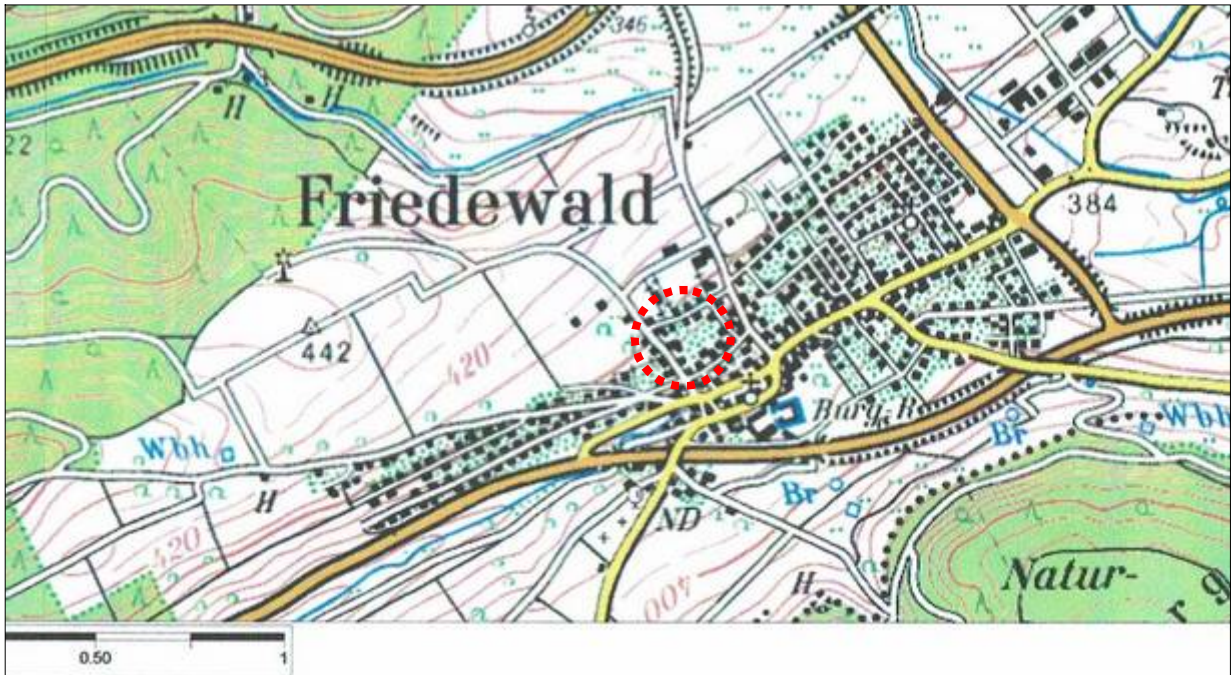
Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen.

*Teilgeltungsbereich 1* - das eigentliche Baugebiet - liegt innerhalb des durch die gemeindlichen Erschließungsstraßen „Baumgarten“, „Losenholz“, „Alte Hersfelder Straße“ und „Kleine Hohle“ gelegenen Karee's. Insbesondere entlang der „Alten Hersfelder Straße“ und „Losenholz“ ist es durch eine dichte Alt-Bebauung in Haus-/Hofbauweise mit Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Gebäuden gekennzeichnet. Entlang der Straße „Baumgarten“ herrscht Wohnbebauung vor, die durch einzelne, sich in die Tiefe erstreckende Grünflächen unterbrochen ist (vgl. Abbildungen 1 und 2 und den als Anlage beigefügten Bestandsplan).

Das Plangebiet (Flurstück 165/3) mit einer Größe von 2.330 m<sup>2</sup> ist eines dieser sich vom „Baumgarten“ tief in südöstliche Richtung erstreckenden Grundstücke, das als Grünland intensiv genutzt wird; im südlichen Bereich befindet sich ein alter Schuppen / Stall. Unmittelbar an der südöstlichen Grundstücksgrenze (auf dem Nachbargrundstück) stehen zwei Apfelbäume mit einem Stammdurchmesser von ca. 40 cm.

Das Gelände fällt vom „Baumgarten“ stetig in südöstliche Richtung ab; der Höhenunterschied beträgt ca. 8 m, entsprechend einer Geländeneigung von i. M. 9 %.

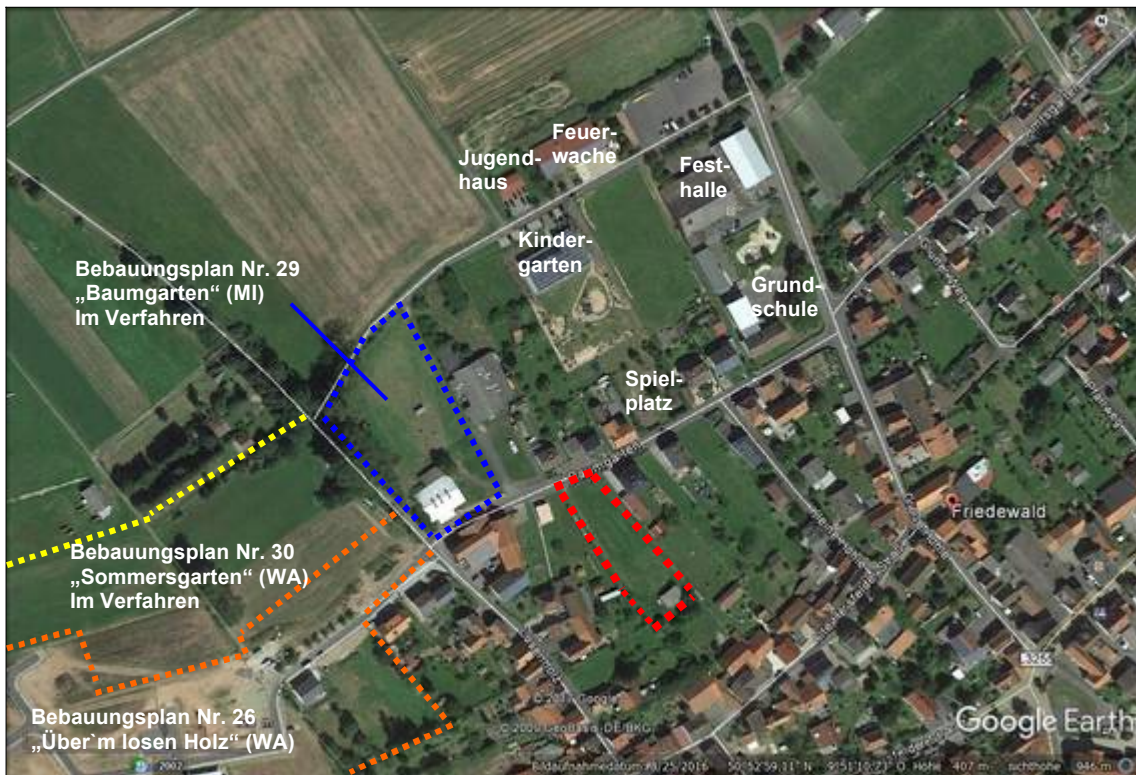
Im nördlichen Randbereich wird das Grundstück von einer oberirdischen Leitung der Deutschen Telekom überdeckt.



**Abbildung 1**

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

Topographische Karte – M 1: 20.000



**Abbildung 2**

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

- Grenze des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 31 (Teilgeltungsbereich 1)
- Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29 „Baumgarten“
- Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Über'm Losen Holz“
- Grenze des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sommergarten“ (im Verfahren)





Die bisher von der Gemeinde Friedewald ergriffenen Maßnahmen und Aktivitäten zur Innenentwicklung wie beispielsweise 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 *an* Baugrundstücken im Ortskern um Angebot und Nachfrage best möglichst zum Ausgleich zu bringen, werden von der Gemeinde Friedewald unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren weiter durchgeführt.

### **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 folgenden Ausführungen der Kapitel 4.1 bis 4.5 beziehen sich ausschließlich auf den Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes.

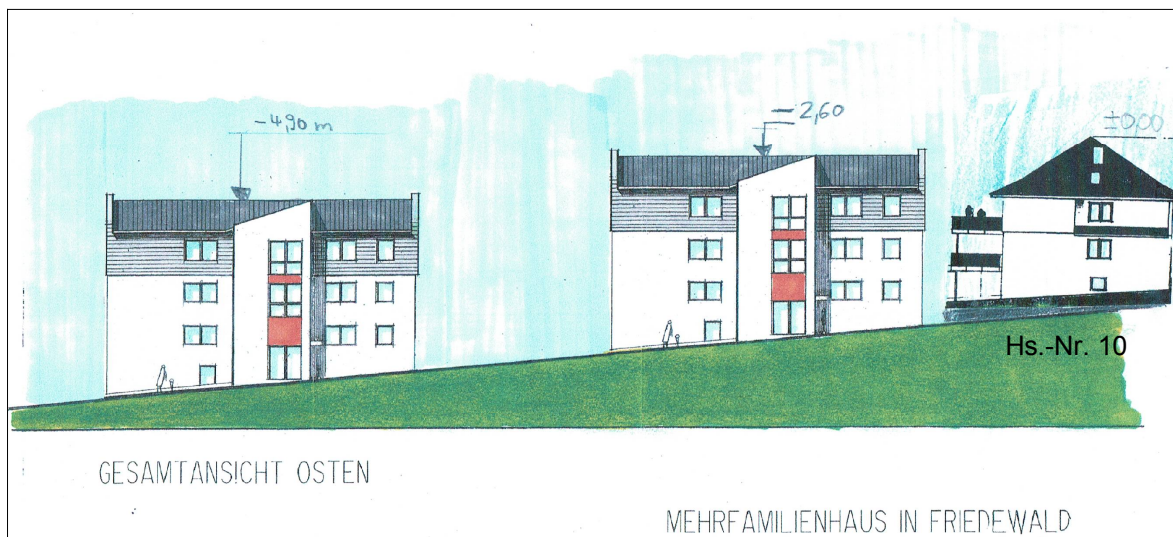
Wie eingangs dargestellt, sind Planungsanlass und Planungsziele des Bebauungsplanes, die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern herzustellen, weitgehend objektorientiert. Ungeachtet dessen geht die Konzeption des Bebauungsplanes hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (siehe Kapitel 4.1) darüber hinaus und ist grundsätzlich nicht auf die Errichtung von Wohngebäuden beschränkt. Der Bebauungsplan ist *kein* sog. „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ im Sinne des § 12 Baugesetzbuch (BauGB).



#### Abbildungen 5 und 6

Lage- und Freiflächenplan sowie Ansicht von Osten zum geplanten Bauvorhaben (ohne Maßstab)

Planverfasser:  
Ingenieurbüro Emmerich, Friedewald



## 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 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 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 - insoweit gebietsverträgliche, weil das Wohnen nicht wesentlich störende - Handwerks- und Gewerbebetriebe ihre selbst hergestellten oder weiterverarbeiteten Produkte in beschränktem Umfang im Rahmen der 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, als auch 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 Regulator 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 Baugebietes 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.

Neben den im Mischgebiet nach § 6 (1) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gehören nach § 13 BauNVO auch Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben sowie nach § 13 a BauGB („in der Regel“) die Einrichtung von Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO bzw. als sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 (2) Nr. 4 BauNVO.

### **Nebennutzungen (Nebenanlagen)**

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

- Stellplätzen und Garagen (§ 12 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.

- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die den Baugrundstücken dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Plangebiet zulässig; dazu gehören neben untergeordneten Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an den Gebäuden 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 in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhandene bauliche Nutzung der Grundstücke durch Gebäude und Freiflächenbefestigungen weist eine erhebliche Bandbreite auf, die von einer recht kompakten und dichten Nutzung im Altbaubereich an der „Alten Hersfelder Straße“ und teilweise auch am „Losenholz“ bis zu einer lockeren (Wohn-)Bebauung mit Grünflächen und Hausgärten am „Baumgarten“ reicht.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung – insbesondere die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl und zur Befestigung der Grundstücksfreiflächen – berücksichtigen die Zielsetzung des Bebauungsplanes, das Nutzungspotenzial des innerörtlichen Grundstücks weit-

gehend auszuschöpfen. Insoweit orientiert sich das im Plangebiet zulässige Maß der baulichen Nutzung an demjenigen im Altbaubereich.

### **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.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt und bleibt deutlich hinter der nach § 17 BauNVO im Mischgebiet zulässigen Obergrenze von 0,6 zurück; die zulässige Grundfläche darf allerdings durch die Grundflächen von

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

bis zur obligatorischen „Kappungsgrenze“ von 0,8 der Grundflächenzahl des § 19 (4) Satz 2 überschritten werden. Die durch Stellplätze, Zufahrten, Zugänge etc. befestigten Freiflächen sind vollständig in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen soweit Belange des Wasser- und Bodenschutzes resp. betriebstechnische Erfordernisse dem nicht entgegenstehen.

Die übrigen Freiflächen der Baugrundstücke müssen völlig unversiegelt bleiben.

### **Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind; die Flächen von Aufenthaltsräumen in „Nicht-Vollgeschossen“ (Keller- und Dachgeschossen) sind bei der Ermittlung der GFZ nicht mitzurechnen, da der Bebauungsplan insoweit keine abweichenden Regelungen nach § 20 (3) BauNVO trifft..

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).

Die Geschossflächenzahl wird - entsprechend der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (s. u.) - auf 0,9 festgesetzt.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Definition des „Geschosses“ und ihre Anrechnung als „Vollgeschoss“ im planungsrechtlichen Sinne richten sich nach bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (§ 2 Abs. 5 Hessische Bauordnung, HBO).

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 3 festgesetzt. Hierdurch wird die zulässige Höhenentwicklung der Baukörper gegenüber der in der näheren Umgebung durchschnittlich vorhandenen Gebäudehöhen überschritten. In Abhängigkeit von den tatsächlich realisierten Gebäudehöhen im Plangebiet sind zu den Nachbargrundstücken gegebenenfalls größere als die durch die Baugrenzen festgelegten bauordnungsrechtlichen Mindestabstände zu Nachbargrenzen von 3,0 m erforderlich.

### **4.3 Städtebauliche Gestaltung / Grünordnung**

#### **Bauweise / Hausformen**

Die nördlich und östlich an das Baugebiet angrenzende Bebauung entspricht im Wesentlichen der offenen Bauweise, die die bauordnungsrechtlich notwendigen seitlichen Abstandsflächen einhalten; Wohnnutzung ist hier vorherrschend.

Demgegenüber ist entlang der Straße „Losenholz“ und „Alte Hersfelder Straße“ überwiegend eine Altbebauung mit Wohngebäuden und dazugehörigen Scheunen und weiteren Nebengebäuden vorhanden, die größtenteils in geschlossener, teils auch halboffener Bauweise errichtet wurden. Dabei werden insbesondere durch die landwirtschaftlich resp. ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude Baukörperlängen von 20 m bis 30 m erreicht.

Um die geplanten Baukörper hinsichtlich der Bauweise in die Bebauung der näheren Umgebung in städtebaulich angemessener Weise zu integrieren, ist im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der die Regelungen zur offenen Bauweise und damit die bauordnungsrechtlichen Regelungen zu den erforderlichen seitlichen Abstandsflächen Anwendung finden, um insbesondere den Belangen des Nachbarschutzes und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen. Darüber hinaus werden die zulässigen Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt und deren Länge gleichzeitig auf maximal 25 m begrenzt.

#### **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.

Die festgesetzten Baugrenzen halten im Grundsatz den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 Metern gegenüber den Nachbargrenzen ein; die erforderlichen Abstandsflächen können in Abhängigkeit von den tatsächlich realisierten Wandhöhen der Gebäude zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen und ausreichender Belichtung / Belüftung der Bebauung mehr als 3 Meter betragen.

Im Hinblick auf die erforderliche auch flächenmäßig intensive Ausnutzung des Grundstücks wird dagegen von der Möglichkeit des § 23 (5) BauNVO Gebrauch gemacht und festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen dürfen.

### Dachgestaltung

Zur Begrenzung der Gebäudehöhen (Firsthöhen) insbesondere bei einer 3-geschossigen Bebauung wird die Dachneigung auf 20° beschränkt. Dachformen und Farben der Dacheindeckungen orientieren sich im Wesentlichen an der benachbarten Bebauung.

### Bepflanzung der Baugrundstücke

Eine Bepflanzung der Baugrundstücke ist im Bebauungsplan explizit nicht vorgesehen.

Für nennenswerte Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne bleibt hier wenig Raum. Die Festsetzungen beschränken sich darauf, dass mindestens 20 % der Baugrundstücksflächen unversiegelt bleiben müssen und gärtnerisch anzulegen sind. Die Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt durch Ausgleichsmaßnahmen im 2. Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich für die Nutzungen im MI im Einzelnen folgende absolute Flächenanteile:

Fläche des Baugebietes MI = 2.330 m <sup>2</sup>		
Mit Gebäuden bebaubare Fläche	2.330 x 0,3	699 m <sup>2</sup>
<i>Geschossfläche (Vollgeschosse), 2.330 x 0,9</i>		<i>2.097 m<sup>2</sup></i>
Befestigung der Freiflächen Stellplätze / Zufahrten / Hofflächen ...	2.330 x 0,5	1.165 m <sup>2</sup>
Unbefestigte Grundstücksfreiflächen Strukturarme Hausgärten, Rasenflächen ...	2.330 x 0,2	466 m <sup>2</sup>
		∑ 2.330 m <sup>2</sup>

## 4.4 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

### Verkehrerschließung

Das Grundstück ist über die gemeindliche Erschließungsstraße „Baumgarten“ mit einem Regelquerschnitt von 5,5 m bis 6,0 m und einem einseitigen Gehweg von i. M. 1,5 m Breite an der nördlichen Straßenseite verkehrlich ausreichend erschlossen. Bauliche Änderungen der Straße im Ein- und Ausfahrtsbereich von und zum Grundstück werden nicht erforderlich. Die Sichtweiten bei der Ausfahrt aus dem Grundstück auf die Straße sind in beide Richtungen ausreichend. 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.

Der durch das Bauvorhaben zusätzlich erzeugte Zu- und Abfahrtsverkehr der PKW wird voraussichtlich vorwiegend über die Straße „Baumgarten“ in östlicher Richtung und von hier weiter über die „Große Hohle“ zur „Hauptstraße“ erfolgen. In wieweit im „Baumgarten“ generell oder im Rahmen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die geplante Bebauung verkehrsregelnde Maßnahmen (z. B. Geschwindigkeitsbegrenzung) unter besonderer Berücksichtigung des Kinderspielplatzes und der Grundschule Ecke „Baumgarten“ / „Große Hohle“ angebracht sind, um Gefährdungen vor allem von Kindern zu auszuschließen, kann unabhängig vom Bebauungsplanverfahren in Erwägung gezogen werden.

Im Rahmen der inneren Erschließung des Plangebietes wird auf die Vorschriften über Zugänge und Zufahrten (für den Fall, dass die Oberkante von Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt) auf den Grundstücken für Rettungsfahrzeuge insbesondere für die Feuerwehr und die gegebenenfalls erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerlöschfahrzeuge hingewiesen (vgl. § 5 HBO, DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sowie „Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ der ARGRBAU, 2007).

### **Ver- und Entsorgung**

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

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 ( $\text{m}^3/\text{h}$ ) 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  $48 \text{ m}^3/\text{h}$  (=  $800 \text{ l}/\text{min}$ ) 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. Abhängig von der Höhenlage der Gebäude insbesondere im südlichen Bereich des Plangebietes sind zur Ableitung der Abwässer gegebenenfalls Hebeanlagen erforderlich.

## 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.*

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. dessen Realisierung führen praktisch im gesamten Geltungsbereich unvermeidbar zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen durch Bebauung und weitgehende Versiegelung der Freiflächen. Eine bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung für das Schutzgut Boden nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) für die Kriterien Ertragspotenzial / Feldkapazität / Nitratrückhaltevermögen ist als Anlage zu der Begründung beigefügt. Danach ergibt sich ein geringer Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden von lediglich 1,28 Bodenwerteinheiten (BWE). Eine gesonderte – auf das Schutzgut Boden bezogene – Kompensationsmaßnahme ist nicht vorgesehen.

Das Plangebiet liegt - wie weite Teile der Ortslage von Friedewald - in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes TB I Kothebachtal (WSG-ID 632-031). Nach § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung von 1973 sollen die Verbote der weiteren Schutzzone III B den Schutz gegen weitreichende chemische und radioaktive Verunreinigungen und sonstige Beeinträchtigungen des Grundwassers gewährleisten. Die Festsetzung eines Mischgebietes steht der Wasserschutzgebietsverordnung bei Beachtung der folgenden, für die Festsetzung dieses Baugebietes relevanten Verbote nicht entgegen:

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

Sollten an die Trinkwasserschutzgebietsverordnung heute strengere Maßstäbe hinsichtlich der Auflistung von Verbotstatbeständen angelegt werden, um die langfristige Aufrechterhaltung des

Weiterbetriebes der Wassergewinnungsanlage zu sichern, als dies 1973 der Fall war, sind bei Vorhaben, mit denen eine Einwirkung auf den Boden und den Grundwasserhaushalt verbunden sein können, die Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg erforderlich.

Oberirdische Gewässer und deren Uferzonen sind nicht zu berücksichtigen.

### **Belange des Bergbaus**

Nordwestlich des Plangebietes geht untertägig Bergbau der K+S KALI GmbH, Werk Werra in Philippsthal (Werra) um. Daneben wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet vom Berechtigungsfeld Friedewald I auf Salz der K+S KALI GmbH überdeckt wird.

Nach bisher vorliegenden Stellungnahmen der K+S KALI GmbH im Zusammenhang mit einer anderen unmittelbar benachbarten Bebauungsplanung am „Baumgarten“ / „Losenholz“ sind bergbaubedingte Schäden nicht zu erwarten; dies wird auch für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes angenommen.

### **Immissionsschutz**

Durch die Festsetzung der Mischgebiete werden keine Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes insbesondere des Lärmschutzes gegenüber der benachbarten Bebauung erwartet. Etwa 60 m nordöstlich des Plangebietes 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 Biotope und Biotopkomplexe sind von der Planung nicht betroffen.

### **Artenschutz:**

Bei einer Innenbesichtigung des vorhandenen Lager- und Stallgebäudes Ende November 2018 und Mitte Januar 2019 konnten keine Fledermäuse oder Vögel / Nester vorgefunden werden. Die Besiedlung durch Fledermäuse ist aufgrund der relativ offenen und zugigen Bausubstanz eher nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des notwendigen Abrisses des Lager- und Stallgebäudes im Zeitraum zwischen März und Oktober eines Jahres, sind artenschutzrechtliche Belange im Rahmen der den Abriss beinhaltenden bauordnungsrechtlichen Genehmigung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Bei einer adäquaten Bauzeitenregelung sind artenschutzrechtliche Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vermeidbar.

## **4.6 Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Eingriffe**

Nach der Zielsetzung und Konzeption des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes kaum möglich. Zu nennen ist hier im Wesentlichen lediglich die Begrenzung der Versiegelung der Baugrundstücke mit der Maßgabe, dass die Verbote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung beachtet werden.

Die nahe der südöstlichen Grenze (außerhalb des Baugebietes) stehenden Obstbäume und deren Wurzelraum sind bei Baumaßnahmen zu schützen und zu erhalten.

Der weitaus überwiegende Teil der Fläche des Baugrundstückes ist gekennzeichnet durch eine eher intensive Grünlandbewirtschaftung; Im Bereich des vorhandenen Schuppens befinden sich extensiv genutzte Teilflächen (vgl. Bestandsplan).

Zum Ausgleich der durch die geplante Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher in einem 2. Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechende Flächen und Maßnahmen festgesetzt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich des Kompensationsdefizites innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 erfolgt durch Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in einem 2. Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst eine 6.454 m<sup>2</sup> große Buchenwaldfläche, in der als naturschutzfachliches Ziel die Tier- und Pflanzenarten den eigendynamischen natürlichen Entwicklungsprozessen überlassen werden sollen. Die Ausgleichsfläche ist eine Teilfläche des Flurstückes 5/4 der Flur 2 in der Gemarkung Friedewald.

Nach der Bestandsbewertung / Ausgleichseignung der Fläche durch Hessen Forst besteht die Ausgleichsfläche aus einem etwa 170-jährigem Buchenbestand in der oberen Buchen-Mischwald-Zone auf mäßig trockenem bis mäßig frischen mesotrophen Standort mit verschiedenen Waldentwicklungsphasen. Das Gelände ist nach Südwest und Südost stark geneigt und beinhaltet eine hohe Habitatdichte (Höhlen und Spalten) mit entsprechender Lebensraumfunktion und dem Vorkommen von Arten wie Schwarzspecht und Rauhfußkauz. Die Waldfläche liegt in unmittelbarer Nähe des Überwinterungsquartieres „Durchlass Kothebach“ der B 62 verschiedener Fledermausarten.

#### Ausgleich der Eingriffe

Die Aufwertung der Fläche soll durch die dauerhafte Aufgabe jeglicher forstlichen Nutzung erfolgen. Auf der Waldfläche unterbleibt zukünftig im Rahmen des Prozessschutzes jegliche Nutzung des stehenden und liegenden Holzes. Das Vorhandensein mehrerer Waldentwicklungsphasen schafft günstige Voraussetzungen für die Habitatansprüche von Schwarzspecht, Hohltaube, Bechsteinfledermaus und totholzbewohnenden Käferarten sowie Pilze, Flechten und Moose. Die genannten Arten stehen als Leitarten für die Bewohner totholz- und baumhöhlenreicher Walsbestände. Das Unterlassen von Pflege- und Nutzungshieben wird zu einer deutlichen Erhöhung des Totholzanteils führen.

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 Hessen Forst, Forstamt Bad Hersfeld regeln durch gesonderte vertragliche Vereinbarung die Übernahme der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch den Landesbetrieb Hessen Forst.