



Gemeinde Neuenstein

Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 13 „Am Sprengel“

Ortsteil Untergeis

B E G R Ü N D U N G

Entwurf

28. Februar 2019

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Carina Keiner
Dipl.-Geogr. Christian Koch
Dipl.-Ing. Sibylle Oberheidt



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Geltungsbereich	3
2. Gegenwärtiges Planungsrecht / Übergeordnete Planungen	3
3. Ziel und Zweck der Planung	3
4. Aufstellungsverfahren	4
4.1 Verfahrensart.....	4
4.2 Verfahrensstand.....	5
5. Planfestsetzungen	5
6. Erschließung	7
7. Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
8. Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bergbau	8
9. Naturschutz und Landschaftspflege	8
9.1 Charakterisierung und Bewertung von Natur und Landschaft.....	8
9.1.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	9
9.1.2 Fläche.....	10
9.1.3 Geologie und Boden.....	11
9.1.4 Klima und Luft.....	11
9.1.5 Wasser.....	12
9.1.6 Landschaftsbild und Erholungseignung	12
9.1.7 Mensch.....	12
9.1.8 Schutzgebiete.....	13
9.2. Beurteilung der eingriffsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie auf das Landschaftsbild.....	13
9.2.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	13
9.2.2 Fläche.....	13
9.2.3 Boden.....	14
9.2.4 Klima und Luft.....	14
9.2.5 Wasser.....	14
9.2.6 Landschaftsbild und Erholungseignung	15
9.2.7 Mensch.....	15
9.2.8 Schutzgebiete.....	15
9.3. Zusammenfassung.....	16
10. Flächenbilanz und Bodenordnung	17

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplans liegt in der Gemeinde Neuenstein am nordwestlichen Rand des Ortsteils Untergeis. Er befindet sich im westlichen Anschluss an die beiden nordwestlichen Wohnhäuser der Straße „Am Sprengel“ und umfasst in der Gemarkung Untergeis in der Flur 1 den südöstlichen Teilbereich des Flurstücks 20/4, den östlichen Bereich des Flurstückes 35/6, teilweise das Flurstück 20/5 sowie einen Teil der Wegeparzelle 136/3.

Der Bereich der Ergänzungssatzung umfasst somit eine Gesamtfläche von 0,24 ha.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht / Übergeordnete Planungen

Für den Geltungsbereich existiert derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Der Planungsbereich wird dem derzeitigen Außenbereich zugeordnet. Die angrenzende Bebauung wird durch den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Sprengel“ (Satzungsbeschluss 25.04.1974) geordnet.

Im Regionalplan Nordhessen (Südblatt) 2009 (RPN) wird das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Überlagert wird die Fläche mit einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Den Belangen von Natur und Landschaft ist im „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Da die Fläche aufgrund der geringen Größe unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha liegt und gemäß den Zielen des RPN eine Erweiterung von „Siedlungsflächen“ am Ortsrand beinhaltet, bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen eine Ausweisung der Fläche als Baugebiet.

Im Flächennutzungsplan 1995 der Gemeinde Neuenstein (Planungsbüro Koch, Aßlar) ist die Fläche für landwirtschaftliche Nutzung und Pflege dargestellt. Die Darstellung stimmt somit nicht mit der Planung überein. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Regelung wird im vorliegenden Fall angewendet; die o.g. Voraussetzungen liegen vor. Die Fläche soll im Zuge der Berichtigung aufgrund der geänderten Anforderungen im vorliegenden Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes unter Punkt 3.3.8 (Ortsteil Untergeis) wird für den Raum eine zunehmende Attraktivität als Wohnstandort im Einzugsbereich der Kreisstadt Bad Hersfeld mit zunehmendem Bedarf an Wohnbaufläche prognostiziert.

3. Ziel und Zweck der Planung

Planziel ist die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Sprengel“ im westlichen Anschluss um zwei Wohnbaugrundstücke. Es handelt sich hierbei um Teilbereiche der Flurstücke Nr. 20/4, 35/6, 20/5 sowie einem Teilstück der Wegeparzelle 136/3 der Flur 1 der Gemarkung Untergeis.

Geplant ist die Fortsetzung der Bebauung westlich der Straße Am Sprengel. Zur Schaffung des Baurechts in diesem Gebiet hat die Bauaufsicht des Landkreises Hersfeld-Rotenburg die Aufstellung einer Ergänzungssatzung vorgeschlagen. Aufgrund der Schwierigkeit, Ausgleichsflächen zu finden, und

der Dringlichkeit des Baulandbedarfs wird stattdessen in Absprache mit dem RP Kassel, Abt. Bauleitplanung, ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB aufgestellt. Die Grundstückseigentümer streben auf diesen Flächen die Errichtung von Wohngebäuden nebst Garage an. Diese neu zu bebauenden Flächen sollen künftig eigenständige Grundstücke bilden. Der Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung grenzt somit im Westen an die die bebauten Flurstücke 20/3, 35/5 sowie an die Wegeparzellen 35/4 und 136/4 an. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für eine straßenbegleitende Bebauung mit maximal zweigeschossigen Bauten unter Wahrung des Charakters der umliegenden Bebauung. Die Fläche soll zeitnah einer Bebauung zugeführt werden.

Zwar gibt es noch vereinzelte Baulücken im Ortsbereich von Untergeis, diese sind jedoch in privater Hand und eigentumsrechtlich nicht verfügbar. Die privaten Eigentümer sind weder bereit diese zu verkaufen noch zu bebauen. In Untergeis bestehen aktuell keine weiteren Möglichkeiten, die Nachfrage nach Bauplätzen kurzfristig zu decken. Die Bauplätze „An der Wolfsdelle“ stehen nicht mehr zur Verfügung.

4. Aufstellungsverfahren

4.1 Verfahrensart

Das Verfahren wurde als Verfahren zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 (4) BauGB begonnen. Ein Entwurf dieser Ergänzungssatzung lag vom 06.10.2017 bis 07.11.2017 gem. § 3 (2) BauGB offen. Parallel dazu hat eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB sowie eine Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 (2) BauGB stattgefunden. Da sich die Suche nach Ausgleichsflächen als schwierig gestaltete, wird stattdessen ein Bebauungsplan gem. § 13b BauGB aufgestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die in § 13b BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Es handelt sich um die Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Außenbereich mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

Durch die vorliegende Planung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden. Eine Bewertung des Bestandes wird in einem landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan vorgenommen.

4.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss 07.09.2017 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 14.03.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB: 06.10.2017 bis 07.11.2017
(Öffentlichkeitsbeteiligung zur Ergänzungssatzung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB), Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (Behördenbeteiligung zur Ergänzungssatzung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (3) BauGB):
06.10.2017 bis 07.11.2017.

Eingeschränkte Beteiligung zur Ergänzungssatzung gem. § 4a (3) BauGB: 02.05.2018 bis 22.05.2018.

Durch die Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde in § 3 (2) geregelt, dass bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen ist. Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstandes besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxx bis xx.xx.xxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB: xx.xx.xxx bis xx.xx.xxx.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxx

5. Planfestsetzungen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Das Plangebiet wird entsprechend der o.g. Zielsetzung und der umgebenden Nutzungsstruktur als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind gemäß § 3 (2) BauNVO Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Die unter § 3 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit gem. § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen für die beiden Baugrundstücke gewährleistet. Die Baugrenze sieht eine möglichst große Freiheit bei der Platzierung der baulichen Anlagen vor. Die Gebäude sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO innerhalb der im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Flächen zu errichten.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb der Baugrenze zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, die zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind.

Das Maß der baulichen Nutzung hält sich an die getroffene Regelung des benachbarten Bebauungsplanes „Am Sprengel“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) sowie an eine zweigeschossige Bauweise. Weiterhin werden Staffelgeschosse als zulässig gewertet, sofern sie keine Vollgeschosse sind. Die Hessische Bauordnung trifft hierzu in § 2 Absatz 5 (HBO) eine Definition.

Staffelgeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn ihre Grundfläche bei einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

Um der Lage an einem abfallenden Gelände gerecht zu werden, wurde eine Festsetzung hinsichtlich der Gebäudehöhe getroffen, welche die talseitige Bauweise betrifft. Demzufolge darf die talseitige Außenwand eine Höhe von 8,75 m nicht überschreiten. Überschreitungen werden als zulässig erachtet, um der zuvor getroffenen Festsetzung von Staffelgeschossen einen Spielraum zu lassen. Jedoch werden diese Überschreitungen auf max. 2,00 m begrenzt und nur als zulässig erachtet, sofern es sich bei der geplanten Erhöhung um ein Staffelgeschoss handelt und ein Rücksprung von mindestens 1,0 m zur talseitigen Außenwand vorhanden ist. Diese Regelungen wurden getroffen um der geplanten Wohnnutzung sowie der vorhandenen benachbarten Bebauung gerecht zu werden und diese in einen Einklang zu bringen. Der Bebauungsplan soll eine an die Umgebung angepasste, maßvolle Bauentwicklung ermöglichen, die auch der heutigen Zeit entspricht. Daher wird eine dem ländlichen Raum angepasste, maßvolle Einzelhausbebauung mit angemessener Grundfläche und Wandhöhen ermöglicht, die sich möglichst gut in die Landschaft am Ortsrand einfügt.

Für die Dachform wird die Dachneigung wie im benachbarten Bebauungsplan auf max. 35° begrenzt, so dass die Eigenart der näheren Umgebung bedacht wird. Sattel-, Walm-, Pultdächer sowie Flachdächer werden für den Planungsraum als zulässig angesehen.

Um die neu entstehenden Baugrundstücke gut in die Landschaft einzubinden und den neu entstehenden Siedlungsrand einzugrünen, trifft der Bebauungsplan eine Pflanzfestsetzung für einen Randgrüngürtel auf den Parzellen. Gleichzeitig leisten diese Randeingrünungen einen Beitrag für die Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzfachlichen Sinne.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind randlich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen sind. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nach Möglichkeit mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung soll in unregelmäßiger Anordnung vorgenommen werden. Je 100 m² sind 2 Bäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 12-14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150-175 cm und 20 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 100-150 cm zu pflanzen. Nicht angewachsene oder abgestorbene Gehölze sind jeweils zu ersetzen. Die Fertigstellung- und Entwicklungspflege ist mindestens drei Jahre durchzuführen. Ein Gehölzschnitt darf nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres) durchgeführt werden.

Empfohlene Gehölze:

Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)	<i>Prunus cerasus</i>	(Sauerkirsche)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)	<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Malus domestica</i>	(Kultur-Apfel)	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)	<i>Ulmus minor</i>	(Feldulme)

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	(Blutroter Hartriegel)	<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)	<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn)	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gew. Liguster)	<i>Taxus baccata</i>	(Eibe)
		<i>Viburnum opulus</i>	(Schneeball)

Der Teilbereich des Flurstückes 20/5, der in die Erweiterung des Bebauungsplans aufgenommen wurde, wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese mit Gehölzbestand festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die Fläche in ihrer derzeitigen Ausführung gesichert werden.

6. Erschließung

Aufgrund der Lage der Grundstücke ist eine Zuwegung zunächst über die Straße Am Sprengel und im weiteren Verlauf über die asphaltierte Wegeparzelle 136/4 und die noch auszubauende Wegeparzelle 136/3 gegeben, die in ihrem weiteren Verlauf in einen Wirtschaftsweg übergeht. Grundstückszufahrten sind bei der Gemeinde zu beantragen.

Alle Anlagen zur Ver- und Entsorgung befinden sich in der Straße Am Sprengel. Zur Erschließung der Grundstücke müssen alle erforderlichen Kanäle sowie Leitungen erweitert werden.

In allen Straßen- und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zudem ist hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) zu beachten. Abstimmungen sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit dem jeweiligen Versorgungsträger durchzuführen.

Gemäß § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Eine Versickerung von Abwasser einschließlich des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung für die Gewinnungsanlagen „Tiefbrunnen 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 und Bohrungen 12 und 13 im Geistal“ nicht zulässig.

Zu beachten sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.

Dieser Hinweis wird in die Plankarte aufgenommen sowie die Lage des Plangebietes in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage „Tiefbrunnen 4,9,10,11,12,13,14,15,16 und Bohrungen 12 und 13 im Geistal“.

Die Entscheidung einer Unbedenklichkeit der Versickerung obliegt der zuständigen Wasserbehörde.

Zur Versorgung des Gebietes mit Löschwasser ist die öffentliche Trinkwasserversorgung entsprechend auszubilden (s. Arbeitsblatt DVGW Nr. W 405). Als Grundschutz ist eine Löschwassermenge von mindestens $800 \text{ l/min} = 13,33 \text{ l/sek}$ Löschwasser (einfache Löschwassermenge) erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löszeit von mind. zwei Stunden zur Verfügung stehen.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalgeschützte Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

8. Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bergbau

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich der Satzung.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienen, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

9.1 Charakterisierung und Bewertung von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Neuenstein am nordwestlichen Rand des Ortsteils Untergeis. Die Flächen befinden sich in Hanglage und fallen von West nach Ost hin ab. Nördlich und westlich setzen sich die Grünlandflächen des Plangebietes fort, südlich und östlich befinden sich die Gartenflächen im hinteren Bereich der Grundstücke entlang der Straße „Am Sprengel“.

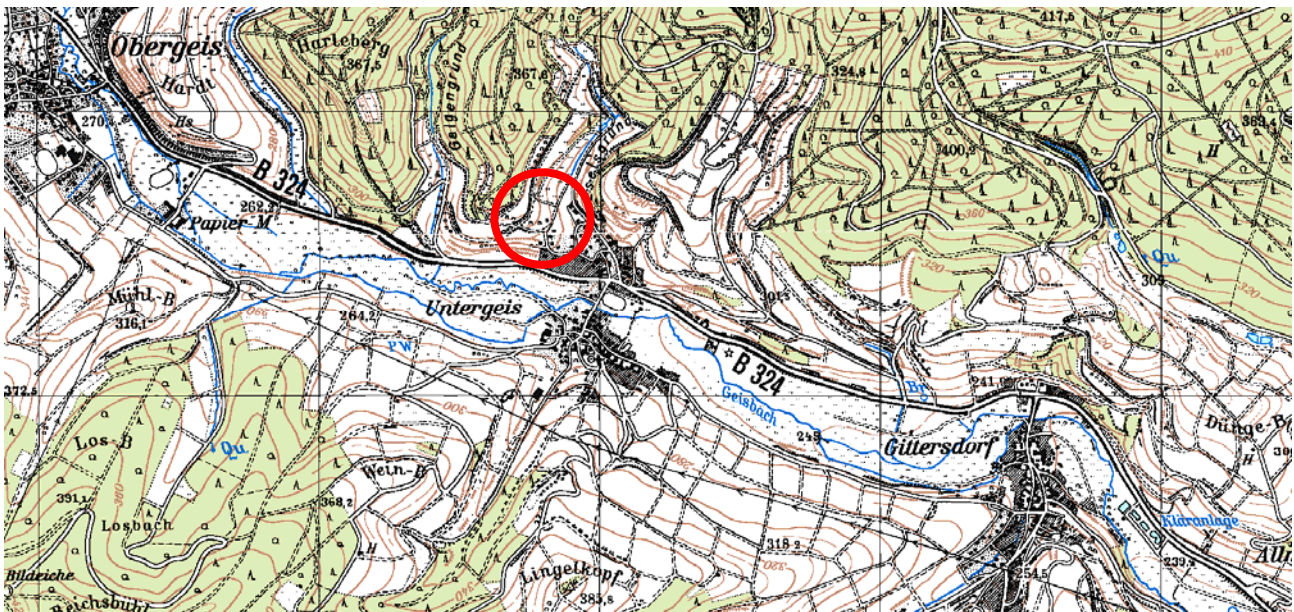


Abb. 1: Lage im Raum (Ausschnitt TK 25)

Das Gebiet gehört nach KLAUSING (1988) zum Naturraum „Osthessisches Bergland“ (35), liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Fulda-Haune-Tafelland“ (355) und dort in der Teileinheit „Kirchheimer Bergland“ (355.4).

9.1.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

• Schutzgut Pflanzen

Zur Erhebung des Bestandes nach den Vorgaben der Kompensationsverordnung (KV) vom 01. September 2005, zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 22. September 2015 (GVBl. S. 339), und zur Einschätzung der naturschutzfachlichen Wertigkeit des Gebietes wurde im Sommer 2016 eine Begehung der Fläche vorgenommen.

Das Plangebiet wird mittig durch einen von West nach Ost verlaufenden Schotterweg (Biotoptyp-Nr.: 10.530) gequert, der beidseitig durch einen kräuterreichen und ruderalisierten Saum (Biotoptyp-Nr.: 09.220) begleitet wird. Nördlich des Weges verläuft ein verkrauteter Entwässerungsgraben (Biotoptyp-Nr.: 05.242). Der Weg wird beidseitig von Heckensäumen eingefasst, die sich aus Schlehe (*Prunus spinosa*), Kulturapfel (*Malus domestica*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Hundsrose (*Rosa canina*) sowie vereinzelt Weiden (*Salix spec.*) aufbauen. Hierbei handelt es sich um angepflanzte Gehölze, die einem regelmäßigen Rückschnitt in Breite und Höhe unterliegen und offensichtlich der Abgrenzung zwischen Weideflächen und Weg dienen. Diese Gehölzbestände werden dem Biotoptyp 02.100 „Trockene bis frische, sauer, voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten“ zugeordnet.



Abb. 2: Blick nach Osten entlang des Schotterweges

Die etwa zwei Meter oberhalb des Weges gelegene und derzeit vollständig eingezäunte Weide wird intensiv genutzt (Biotoptyp-Nr.: 06.220). Hier sind typische Arten beweideter Flächen, wie Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesenlieschgras (*Phleum pratense*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) sowie Vogelmiere (*Stellaria media*) zu erwarten. Östlich der Weideflächen schließt sich regelmäßig gemähtes Grünland an (Biotoptyp-Nr.: 06.320), das mit einigen Obst- und Nadelbäumen bestanden ist. Südlich und ca. 1 m unterhalb des Weges gelegen befindet sich eine zum Zeitpunkt der Begehung weniger intensiv genutzte Weide, in der Arten wie Wiesenlieschgras (*Phleum pratense*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*),

Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Wiesenflockenblume (*Centaurea jacea*) sowie Wiesenglockenblume (*Campanula patula*) zu finden sind. Trotz des vereinzelt Vorkommens von Wiesenflocken- und Wiesenglockenblume als Kennarten des Extensivgrünlandes lässt sich das Grünland nicht eindeutig diesem zuordnen, insbesondere da mit Rainfarn ein deutlicher Stickstoffzeiger und mit Schafgarbe und Wiesenlieschgras Zeigerarten für eher intensive Weidenutzung auftreten. Um jedoch die Tendenzen der Extensivierung bzw. Verbrachung zu würdigen, wird die Fläche einem Mischbiotyp „Extensiv/Intensiv genutzte Weide“ (06.210/06.220) zugeordnet und mit einer erhöhten Biotopwertpunktzahl in die Bilanz eingestellt (s.u.).

- **Schutzgut Tiere**

Hinsichtlich der Lebensraumeignung der Flächen für Tiere ist aufgrund der Kleinflächigkeit, der derzeitigen teils intensiven Nutzung sowie der Lage am Ortsrand von Untergeis überwiegend mit weit verbreiteten, häufig auftretenden und tendenziell störungsunempfindlichen Arten zu rechnen, wobei hier besonders die vorhandenen Gehölze lineare Leitstrukturen darstellen.

Insgesamt wird aufgrund der Größe des Plangebietes keine Tierart ihren Lebensraum ausschließlich innerhalb des Plangebietes haben, so dass die vorkommenden Tierarten kleinräumig auf angrenzende Freiflächen, insbesondere die Grünlandflächen in Richtung Norden und Westen sowie die Gehölzstrukturen nördlich, westlich und südlich des Plangebietes ausweichen können.

- **Vorbelastung der Tier- und Pflanzenwelt**

Das Plangebiet ist durch die Lage am Rande des Siedlungsraumes von Untergeis vorbelastet. Die Nutzung des Grünlandes als Weide führt zu einem geringen Struktureichtum und einem eingeschränkten floristischen wie faunistischen Artenspektrum.

- **Bewertung Tier- und Pflanzenwelt**

Das Grünland ist aufgrund der Nutzung von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Den Gehölzen kommt eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung zu. Geschützte oder gefährdete Pflanzenarten oder Biotope befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Als Lebensraum für Tiere kommt dem Plangebiet lediglich eine geringe Bedeutung zu, was sich insbesondere durch die Kleinflächigkeit und dadurch begründen lässt, dass ausreichend und wertvollerer Ausweichraum in der näheren Umgebung vorhanden ist.

9.1.2 Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2.416 m², die mehr oder weniger intensiv als Weidefläche genutzt wird. Sie befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Untergeis.

Laut Flächennutzungsplan (PLANUNGSBÜRO KOCH 1995) ist die Fläche als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung und Pflege dargestellt.

Die Bedeutung der Fläche im Plangebiet ist als mittel einzustufen, da es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen am Siedlungsrand handelt. Es handelt sich weder um herausragende noch um im regionalen Kontext besonders seltene Flächennutzungen.

9.1.3 Geologie und Boden

Der geologische Untergrund im Gemeindegebiet von Neuenstein zeichnet sich durch seine Lage in der mesozoischen Scholle und hier innerhalb der osthessischen Buntsandstein-Scholle aus (HLNUG 2019-3).

Aus den lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken mit sauren Gesteinsanteilen als geologisches Ausgangssubstrat haben sich Braunerden entwickelt. Diese zeichnen sich durch ein geringes bis mittleres Ertragspotential, eine geringe Feldkapazität und ein geringes Nitratrückhaltevermögen aus, weshalb die biotische Lebensraumfunktion des Bodens, seine Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium insgesamt laut Bodenfunktionsbewertung mit sehr gering bis gering bewertet wird. (HLNUG 2019-1)

Altstandorte sind gemäß § 2 Absatz 5 Nr. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienen sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Bodenbelastungen in Form von Altlasten, altlastenverdächtigen Flächen oder Altstandorte sind für das Plangebiet nicht bekannt (HLNUG 2019-3).

Im Plangebiet finden sich weder regional bedeutsame Bodendenkmäler noch seltene Pedogenesen. Dem Schutzgut Boden kommt für das Plangebiet zusammenfassend eine mittlere Bedeutung zu.

9.1.4 Klima und Luft

Das Klima des Plangebietes wird durch die Lage im Klimabereich „Nordhessisches Bergland“ bestimmt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt für die Jahre 1991-2000 bei 8,1 bis 9,0°C, die mittlere Niederschlagssumme im Jahr beträgt 601 bis 700 mm. Die mittlere jährliche Sonnenscheindauer beträgt 1.451 bis 1.550 Stunden (HLUG 2019-3).

Nach der Wuchsklimagliederung Hessens liegt der Planungsraum in der relativen Wärmesummenstufe 6 (ziemlich kühl), sodass in geeigneten Lagen auch intensiver Ackerbau möglich ist (ELLENBERG&ELLENBERG, 1974).

- **Lokalklima**

Die Flächen selbst übernehmen lokalklimatische Ausgleichsfunktionen. Sie fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete, die sich bereits am Fröhabend rasch abkühlen und aufgrund der Hanglage zum klimatischen Ausgleich innerhalb des sich aufwärmenden Siedlungsgebietes von Untergeis beitragen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen übernehmen wichtige Funktionen beim klimatischen Ausgleich sowie bei der Reinigung der Luft.

In der Luftgütekarte von Hessen (Flechtenkartierung 1993-95), wird das Plangebiet als Raum mit sehr hoher bis hoher lufthygienischer Belastung eingestuft (HLNUG 2019-3).

Laut Regionalplan Nordhessen (RP KASSEL 2009) liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Insgesamt kommt dem Plangebiet aufgrund der lufthygienischen und lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen eine gewisse Bedeutung für das Lokalklima zu, die jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebietes insgesamt als mittel eingestuft wird.

9.1.5 Wasser

- **Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden (HLNUG 2019-4).

- **Grundwasser**

Das Plangebiet gehört dem hydrogeologischen Großraum „Mitteldeutsches Bruchschollenland“ und hierin dem Teilraum „Fulda-Werra Bergland und Solling“ an. Es ist Teil des Grundwasserkörpers Nr. 4250_5201, welcher hier der hydrogeologischen Einheit „Terrassenkiesen und -sand (Niederterrasse)“ zugeordnet wird. Der Leitercharakter wird als Grundwasserleiter bezeichnet (HLNUG 2019-2).

Die Grundwasserergiebigkeit ist mit 2-5 l/s mittlere Ergiebigkeit pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk als gering zu bezeichnen, die Verschmutzungsempfindlichkeit wird aufgrund der Deckschichten mit mittel angegeben (HLFB 1985).

Die Fläche des Plangebietes befinden sich innerhalb der Zone III des mit Verordnung vom 13.12.1999 (StAnz. 08/2000, S. 664) festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Tiefenbrunnen Untergeis (auch Verbandsbrunnen Geistal)“ (WSG-ID 632-062) (HLNUG 2019-2).

Aufgrund der Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes besitzt das Plangebiet für das Schutzgut Wasser eine gewisse Bedeutung.

9.1.6 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Landschaftsbild ist durch die Lage westlich von Untergeis geprägt und wird von Offenland und Gehölzen bestimmt. Durch die Hanglage sind weitreichende Sichtbeziehungen Richtung Osten und Süden auf die Ortslage von Untergeis, das sie umgebenden teils wenig strukturierte Offenland und die umliegenden, teils bewaldeten Hänge gegeben. Der mittig verlaufende Weg wird von der örtlichen Bevölkerung zum Spazierengehen genutzt, die Weideflächen besitzt aufgrund ihrer Nutzung keine Erholungseignung.

Vorbelastet ist der Untersuchungsraum im Hinblick auf das Landschaftsbild aufgrund der Lage am Siedlungsrand.

9.1.7 Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Immissionsschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen wie z.B. die Land- und Forstwirtschaft von Bedeutung.

Das Plangebiet liegt in einem durch Siedlungs- und Landwirtschaftsnutzung charakterisierten Bereich außerhalb aber unmittelbar angrenzend an Wohnbebauung. Ein Weg, der für die Erholungsnutzung genutzt wird, quert das Plangebiet etwa mittig. Die Flächen besitzen durch die Grünlandnutzung eine gewisse Bedeutung für die Landwirtschaft und sind als Teil der umgebenden Kulturlandschaft einzustufen. Für den Denkmalschutz relevante Objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet besitzt insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

9.1.8 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des mit Verordnung vom 17.08.1989 (StAnz. 37/89 S. 1911) festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Geistal 4, 9, 10, 11, 12, 132, 14, 15 und 16“ der Stadtwerke Bad Hersfeld, Landkreis Hersfeld-Rotenburg.

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Gebieten wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG). Auch Naturdenkmäler (§ 23 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) oder Natura-2000-Gebiete bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt. (HMUKLV 2019)

9.2. Beurteilung der eingriffsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie auf das Landschaftsbild

9.2.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Durch die Überbauung mit Wohngebäuden und die Herstellung von Gärten werden anlagebedingt vorhandene Biotopstrukturen von insgesamt mittlerer bis hoher Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt beseitigt. Besondere Pflanzenarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach § 15 BNatSchG nicht erforderlich wird. Die Beseitigung vorhandener Biotopstrukturen wird dennoch durch die Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen Gehölzen entlang der Nord- und Westgrenze gemindert bzw. kompensiert.

Trotz Entfallens der Anwendung der Eingriffsregelung sind die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes zu berücksichtigen. Da aufgrund fehlender Habitatstrukturen mit keinem Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu rechnen ist und unter Berücksichtigung der Erfordernisse des § 39 Abs. 5 BNatSchG, die Rodung von Gehölzen nur ab Anfang Oktober bis Ende Februar und somit außerhalb der Brutperiode der Vogelarten durchzuführen, werden artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Über die anlagebedingten Auswirkungen hinausgehende bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten.

9.2.2 Fläche

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Flächen im unmittelbaren Anschluss an die Siedlungsflächen von Untergeis überplant. Mit der Durchführung der Planung kommt es dabei durch die Ausweisung von 1.905 m² Reines Wohngebiet und die Festsetzung einer GRZ von 0,4 zu einer anlagebedingten Überbauung von Flächen bis zu einer Größenordnung von 762 m². Des Weiteren werden 355 m² Fläche innerhalb der Straßenverkehrsfläche überplant. Gleichzeitig werden 420 m² zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen Gehölzen und 156 m² als private Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs ausgewiesen.

Eine über die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche hinausgehende Flächenbeanspruchung während der Bauphase wird nicht stattfinden. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche können ausgeschlossen werden.

9.2.3 Boden

Vorsorgender Bodenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt im limitierten Maße anlagebedingte Teil- und Vollversiegelungen zu, die, ebenso wie die Bodenbewegungen während der Bauzeit, zu Beeinträchtigungen und Verlusten natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Böden führen. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Hinblick auf das Schutzgut Boden erfolgen über die Festsetzungen einer Grundflächenzahl und die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen Gehölzen. Zudem wird auf die Vorgaben nach HWG und WHG zum Niederschlagswasser hingewiesen.

Nachsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altstandorte bekannt, sodass Auflagen zum nachsorgenden Bodenschutz entfallen.

Baubedingte Auswirkungen, die über die anlagebedingten hinausgehen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Boden während der Betriebsphase sind nicht zu erwarten, soweit es nicht zu unvorhergesehenen Unfällen kommt.

9.2.4 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und besitzt derzeit als Entstehungsfläche für Kalt- und Frischluft in Siedlungsrandlage eine gewisse Bedeutung für das Lokalklima im Umfeld des Gebietes. Das anlagebedingte Entfernen der Wiesenflächen und Gehölze führt zu einer geringen Reduzierung der lokalklimatischen Ausgleichsfunktion. Aufgrund der ländlichen Lage des Gebietes und unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen, insbesondere der Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen Gehölzen sowie aufgrund der verbleibenden Kalt- und Frischluftentstehungsflächen im angrenzenden Landschaftsraum sind die Auswirkungen auf das örtliche Klima insgesamt kaum von Bedeutung.

Im Zuge der Bauausführung kommt es zu Schadstoff- und Staubimmissionen, die zu einer temporären Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung führen können.

Da innerhalb des Plangebietes maximal zwei Wohngebäude errichtet werden können, ist mit keiner erheblichen betriebsbedingten Verkehrszunahme zu rechnen. Die Bebauung des Plangebietes wird aber eine Erhöhung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen z.B. durch Gebäudeheizungen und Haustechnik zur Folge haben. Insgesamt ist jedoch zu erwarten, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

9.2.5 Wasser

Für das Schutzgut Wasser übernimmt die Flächen des Plangebietes aufgrund der Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes eine Funktion im Grundwasserhaushalt. Die geplante anlagebedingte Neuversiegelung durch Wohngebäude und Straßenverkehrsflächen führt allerdings lediglich zu einer kleinflächig verringerten Niederschlagsversickerung und damit zu einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, so dass die Belastung des Wasserhaushaltes als insgesamt nicht erheblich eingestuft wird. Zur Vermeidung von Verunreinigungen ist eine Versickerung von Abwasser

einschließlich des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers, auch gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung, nicht zulässig. Eingriffsminimierend wirken zudem die Festsetzungen einer Grundflächenzahl und die Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen Gehölzen.

Bau- oder Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten soweit es nicht zu unvorhergesehenen Unfällen kommt.

9.2.6 Landschaftsbild und Erholungseignung

Die Inanspruchnahme der betroffenen Biotopstrukturen im Plangebiet führt zu einer anlagebedingten Änderung des Landschaftsbildes im Planungsraum, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich das Plangebiet im unmittelbaren Anschluss an die Ortsrandlage von Untergeis befindet. Dem Plangebiet kommt insgesamt eine Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Insbesondere die geplanten Gehölzpflanzungen im Norden und Westen besitzen Funktionen zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild, sodass hierdurch das Landschaftsbild neu gestaltet wird. Die mittig verlaufende Wegeverbindung wird anlagebedingt nicht unterbrochen oder überplant, sodass die Erholungseignung der angrenzenden Flächen weiterhin bestehen bleibt.

Im Rahmen der Bauausführung kommt es zu zusätzlichen temporären Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild, wenn Baumaschinen im Plangebiet eingesetzt werden. Diese Auswirkungen sind nicht vermeidbar und da es sich um temporäre Auswirkungen handelt auch als nicht erheblich einzustufen.

Erhebliche betriebsbedingte Einwirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

9.2.7 Mensch

Durch das Bauvorhaben kommt es zur baulichen Entwicklung von unmittelbar an den Siedlungsraum von Untergeis angrenzenden Flächen. Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholungsfunktionen stehen im engen Zusammenhang mit den zu erwartenden Landschaftsbildbeeinträchtigungen (vgl. 8.2.6). Durch das Bauvorhaben geht anlagebedingt ein Teil der derzeitigen Struktur und Charakteristik des Landschaftsausschnitts verloren. Da die Plangebietsflächen selbst aufgrund ihrer Kleinflächigkeit allerdings für die landschaftsbezogene Erholung keine Bedeutung haben, Wegeverbindungen nicht unterbrochen oder überplant werden und unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen, die der Eingliederung des Vorhabens in die Landschaft dienen, kann als Folge eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Baubedingte Auswirkungen für das Schutzgut Klima/ Luft und Landschaftsbild (s. 8.2.4 und 8.2.6) wirken gleichfalls auf das Schutzgut Mensch, sind jedoch aufgrund ihres temporären Charakters als vertretbar einzustufen.

Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind nicht zu erwarten.

9.2.8 Schutzgebiete

Die geplante anlagebedingte Neuversiegelung durch Wohngebäude und Straßenverkehrsflächen führt insgesamt zu einer lediglich kleinflächig verringerten Niederschlagsversickerung und damit zu einer nur geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Die Belastung des Wasserhaushaltes und auch des Trinkwasserschutzgebietes wird somit insgesamt als nicht erheblich eingestuft. Zur Vermeidung von Verunreinigungen ist eine Versickerung von Abwasser einschließlich des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers, auch gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung, nicht

zulässig. Eingriffsminimierend wirken die Festsetzungen einer Grundflächenzahl und die Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen Gehölzen.

9.3. Zusammenfassung

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens kommt es zum Verlust von nordwestlich unmittelbar an den Siedlungsraum von Untergeis angrenzenden Weide- und Gehölzflächen. Der Planungsraum übernimmt für die Pflanzen- und Tierwelt eine mittlere bis hohe Bedeutung, was sich insbesondere durch die Kleinflächigkeit des Plangebietes und die Siedlungsrandlage begründen lässt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden ausgeschlossen.

Für das Schutzgut Boden kommt dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung zu. Durch die Bebauung des Plangebietes gehen jedoch Böden durch Versiegelung bzw. Verdichtung verloren. Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Für den Klimahaushalt übernimmt das Plangebiet Funktionen zur Kalt- und Frischluftentstehung, weshalb dem Plangebiet für das Schutzgut Klima/Luft eine mittlere Bedeutung zukommt.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Grünlandnutzung, die vorhandenen Gehölze und besonders durch die Lage der Flächen am Ortsrand von Untergeis. Insgesamt kommt dem Plangebiet für das Schutzgut Landschaftsbild aufgrund der gegebenen Sichtbeziehungen eine hohe Bedeutung zu. Für die landschaftsbezogene Erholungseignung sind die Flächen selbst von untergeordneter Bedeutung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der zukünftige Pflanzen- und Tierartenbestand dem derzeitigen Artenspektrum entsprechen. Bei einem Entwicklungsverzicht würde somit die gegenwärtige naturschutzfachliche Wertigkeit auch für die weiteren Schutzgüter des Untersuchungsraumes erhalten bleiben.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach § 15 BNatSchG nicht erforderlich wird.

Die Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen Gehölzen dient einerseits dem Biotop- und Bodenschutz und andererseits einem ansprechenden Erscheinungsbild sowie dem Klimaschutz. Durch die grünordnerische Festsetzung der vorliegenden Planung werden die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes minimiert und eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht. Darüber hinaus dient die Maßnahme einer Neugestaltung des Landschaftsbildes bzw. einer Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft.

10. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 0,24 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m ²)	Gesamtfläche (in m ²)
Reines Wohngebiet (WR) davon überbaubar mit Wohngebäuden davon Fläche zum Anpflanzen	762 420	1.905
Grünfläche		156
Straßenverkehrsfläche		355
Gesamtfläche		2.417

Rundungsdifferenzen sind möglich

Neuenstein/Aßlar, 28.02.2019

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft: