



RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2806)
2. Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert
3. Hessische Bauordnung HBO 2002 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180) zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622)
4. Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 08.12.1990 (BGBl 1991 I, S. 58, BGBl III 213-1-6)
5. Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz HAGBNatSchG vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)
7. DenkmalschutzG in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I 1986, S. 1269), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S.72,80)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- MD** Dorfgebiete (§ 4a BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - Private Verkehrsflächen
 - Sichtdreiecke
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtbereich
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
 - unterirdisch

- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- Private Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Freizeittfläche, Kleinspielfeld (KSP)
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume, Sträucher
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
 - Erhaltung: Bäume
 - Sonstige Planzeichen: Bauverbotszone (20m von Fahrhahnrang gemessen) (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB), Baubeschränkungszone (40 m von Fahrhahnrang gemessen) (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB), Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Nachrichtliche Hinweise: vorhandene Bebauung der Gemarkung Malkes, vorhandene Gemarkungsgrenze, Kataster, Höhenlinien, Private Nebenanlagen (Weg aus Klinker u. Natursteinplatten, Holzdeck, Steg), Private Nebengebäude (Gartenhalle, Outdoorküche, Sauna)

Teil A Textfestsetzungen

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen - § 9 (1) und (2) BauGB**
- Im Bebauungsplan sind Teilflächen als private Nebenflächen mit Zweckbestimmung "Kleinspielfeld" festgesetzt.
 - Die Nutzung des Kleinspielfeldes darf nur innerhalb der Tageszeiten von 06:00 - 22:00 Uhr liegen.
 - Notwendige Einfriedungen sind als Hecke, und "offene" Einfriedung, z.B. als senkrechter Holzlattenzaun, Drahtgeflecht, Stabgitter oder Doppelstabmattenzaun zulässig. Holzplanken sind naturfarben und Drahtgeflecht, Stabgitter und Doppelstabmattenzäune sind in Grün auszuführen. Mauern bzw. Sockel sind ausschließlich zur Abschirmung des Vorgartenbereichs gemäß der Vorhabenpläne (vgl. Anlage 1 - Konzept Wohnhaus Röhner und Anlage 2 - Freianlagenplanung) zur Gestaltung der Freianlagen zulässig.
 - Es wird auf die von der K 110 ausgehenden Emissionen hingewiesen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Gemeinde Großlüder, die Stadt Fulda und die Straßenbauverwaltung „Hessen-Mobil“ nicht geltend gemacht werden. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
 - Entsprechend § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) sind die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone mit ihren gesetzlich vorgeschriebenen Abständen für die Errichtung von Hochbauten einzuhalten. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde (HStrG § 23 Abs.8).
 - Entlang der Kreisstraße 110 besteht ein durchgängiges Zufahrtverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB) mit Ausnahme der Zufahrt zum Grundstück.

2. Grünordnerische Festsetzungen - § 9 (1) 20, 25 BauGB

- Die Freianlagen, der nördliche Bereich, sind naturnah anzulegen um den Vorhabensbereich in die Landschaft zu integrieren. Zu verwendende Baum- und Straucharten siehe Punkt 2.7.
- Die entlang der Außengrenzen bestehende Hecke ist zu erhalten und durch einheimische und standortgerechte Bäume gemäß der Artenliste Punkte 2.7 zu ergänzen.
- Das Kleinspielfeld ist als Rasenfläche herzustellen und umfasst ungefähr die Maße 18,30 x 36,50 m zuzüglich Heckenumrandung an Nord-, West- und Südseite. Dies dient zeitgleich dem Schutz der Avifauna (Siehe Teil B, 1.1 "Einfriedungen").
- Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einsatz gegen melde- und bekämpfungspflichtige Schädlinge oder Krankheiten in Abstimmung mit dem amtlichen Pflanzenschutzdienst. Der Einsatz von Unkrautvernichtungsmitteln (Herbizide) ist nicht zulässig.
- Die gesamte Bepflanzung ist bis Herbst 2018 fertigzustellen.
- Im Bereich der vorhandenen 20-kV-Erdeleitung sind ausschließlich flachwurzelnnde Sträucher zu pflanzen.
- Zu verwendende Gehölze / Artenliste (§9 (1) Nr. 25 BauGB) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere in den gekennzeichneten Pflanzflächen und an den festgelegten Standorten sind die Neupflanzungen folgender heimischer und standortgerechter Arten zu verwenden:

Großkronige Laubbäume	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
	Buche (Fagus sylvatica)
	Hänge-Birke (Betula pendula)
	Spitzahorn (Acer platanoides)
	Stieleiche (Quercus robur)
	Traubeneiche (Quercus petraea)
	Winterlinde (Tilia cordata)
Mittel- und kleinkronige Bäume	Feldahorn (Acer campestre)
	Hainbuche (Carpinus betulus)
	Zitterpappel (Populus tremula)
	Eberesche (Sorbus aucuparia)
	Vogelkirsche (Prunus avium)
	Holzahorn (Malus sylvestris)
	Traubenkirsche (Prunus padus)
	Birke (Betula spec.)
	Gleditschie (Gleditsia triacanthos spec.)
Sträucher, Blütensträucher	Faulbaum (Frangula alnus)
	Felsenbime (Amelanchier lamarckii oder laevis)
	Hartrieegel (Cornus sanguinea)
	Hasel (Corylus avellana)
	Holunder (Sambucus nigra)
	Hundsrose (Rosa canina)
	Kornelkirsche (Cornus mas)
	Salweide (Salix caprea)
	Weißdorn (Crataegus laevigata o. monogyna)
	Schwarzdorn (Prunus spinosa)
	Liguster (Ligustrum)
	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Dabei sind folgende Pflanzgrößen sind zu verwenden:
 Sträucher: 2xv., 100-150
 Heister: 2/3xv., 200-250
 Hochstämme: 3xv., StU. 16-18

Die Verwendung von standortgerechten Ziergehölzen und Nadelbäumen ist entsprechend der Vorgaben (Anzahl und Art) der Freianlagenplanung (vgl. Anlage 2 - Freianlagenplanung, Landschaftsarchitektin Tatjana Heil) zulässig.

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Besondere Vorschriften für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen § 81 (1) NR.5 HBO**
 - Nebenanlagen**
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind zulässig mit Zweckbestimmung "Kleinspielfeld". Das Kleinspielfeld soll als Rasenfläche hergestellt werden, die sich für die Sportart Fußball eignet. Tennis oder andere lärmintensive Sportarten sind ausgeschlossen.
 - Einfriedungen**
Notwendige Einfriedungen zur freien Landschaft sind als Hecke (gem. Artenauswahlliste) und „offene“ Einfriedung z.B. als senkrechter Zaun, Drahtgeflecht, Stabgitter oder als Doppelstabmattenzaun zulässig. Holzplanken sind naturfarben und Drahtgeflecht, Stabgitter oder Doppelstabmattenzäune sind in Grün auszuführen. Mauern bzw. Sockel sind ausschließlich zur Abschirmung des Vorgartenbereichs gemäß der Vorhabenpläne zur Gestaltung der Freianlagen zulässig. Sollten die Zaunanlagen als Drahtzaun ausgeführt werden, sollte eine abschnittsweise Begrünung mit Rankgewächsen - insbesondere im Westen des Gebietes - zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild vorgenommen werden. Aus Gründen des Artenschutzes ist der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun mit mind. 10 cm zu gewährleisten.
 - Erdabtrag / Erdaufschüttungen**
Um die Nutzbarkeit der ca. 5% geneigten Fläche zu gewährleisten sind flächenhafte Abtragungen und Aufschüttungen bis zu einer Tiefe/Höhe von 1,00 m zulässig. Die Neigung von Böschungen auf den Grundstücken ist mind. im Höhen-/Längenverhältnis 1:2 auszuführen. Die Mindestentfernung des Böschungsfußes zur Nachbargrenze hat mindestens 0,5 m zu betragen. Auf eine evtl. veränderte Wasserführung ist zu achten. Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken sind dabei zu vermeiden. Ausnahmen vom Abstand zur Nachbargrenze können lediglich im Einvernehmen mit dem Nachbarn zugelassen werden.
 - Entwässerung**
Das anfallende Oberflächenwasser der Kleinspielfläche wird durch die Wahl versickerungsfähiger Belagsmaterialien an das Grundwasser abgegeben und bedarf keiner gesonderten Behandlung. Die Oberfläche wird hier als Rasenfläche hergestellt.

Teil C Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

- Denkmalpflege**
Aufgrund der Nähe zu den vorgeschichtlichen Fundstellen auf dem Romersberg ist verstärkt mit Bodendenkmälern zu rechnen. Das Amt für Kreisarchäologie der Stadt Fulda ist daher im Vorfeld der geplanten Erdbewegungen und ggf. bei der Baueinweisung zu beteiligen. Die Mitteilung über den Beginn der Erdarbeiten hat mindestens 14 Tage vorher zu erfolgen. Generell erfolgt der Hinweis, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/Amt 63 - Bodendenkmalpflege Fulda zu melden.
- Leitungen**
Die Vorgaben der OsthessenNetz GmbH sind bei geplanten Abgrabungen oder Auffüllungen im Bereich der 20-kV-Erdeleitung zu beachten (siehe hier "Merkblatt für Baufachleute" der OsthessenNetz GmbH).
- Beleuchtung**
Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten dürfen im Gebiet des Bebauungsplanes nur Außenleuchten Verwendung finden, deren Leuchtungskörper nicht wärmer als 60° C werden bzw. eine geringe Oberflächentemperatur aufweisen, ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind z.B. NA-Dampf Niederdrucklampen.

Ferner sollten die Leuchten nicht in Gehölzgruppen angebracht werden. Durch eine reduzierte Helligkeit und durch nach unten gerichtete Lampen und deren Anbringung in geringer Höhe (max. 1,0 m) ist eine Sogwirkung auf die Insekten der Umgebung zu mindern, vor allem wegen der faunistisch wertvollen Fläche des Romersberges. Die Dauer der Beleuchtung ist auf 23:00 Uhr zu begrenzen.
- Versickerung von Oberflächenwasser**
Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Durchführung von Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.
- Pflanzungen entlang der K 110**
Für geplante Bepflanzungen entlang der K 110 müssen Rahmenbedingungen, wie lichte Höhe und Seitenabstand zur K 110 eingehalten werden. Das Lichttraumprofil der K 110 ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen durch den Grundstückseigentümer freizuhalten. Weiterhin hat er sicherzustellen, dass von diesen Pflanzungen keine schädlichen Auswirkungen auf die K 110 und die dortigen Verkehre ausgehen. Die Grünpflege darf nicht vom Straßengrundstück aus vorgenommen werden.
- Grundwasserschutz**
Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (Regionalplan Nordhessen 2009), daraus resultiert ein erhöhtes Schutzbedürfnis mit besonderer Sorgfalt hinsichtlich des Grundwasserschutzes. Aus diesem Grund ist der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sowie Unkrautvernichtungsmitteln (Herbizide) im Plangebiet nicht zulässig.
- Schutz vorhandener Bäume / Einhaltung der DIN 18920**
Im Geltungsbereich vorhandene Bäume sind zu erhalten. Diese sind im Zuge von Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (Schutzzaun, ggf. Wurzel- und Stammschutzmaßnahmen) entsprechend der Vorgaben der DIN 18920 während der gesamten Bauzeit zu schützen.

VERFAHRENSVERMERKE

VERFAHRENSVERMERKE Gemeinde Großlüder

1. Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Am Romersberg / Fulda-Malkes“ in Großlüder gem. § 2 Abs.1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 16.03.2017 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB wurde am 07.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am 07.04.2017 in dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Großlüder bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.04.2017 bis einschl. 19.05.2017.

3. Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 12.04.2017. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 19.05.2017.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am 08.09.2017 in dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Großlüder bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.09.2017 bis einschl. 18.10.2017.

5. Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 13.09.2017. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Öffentlichkeitsbeteiligung bis einschl. 18.10.2017 festgelegt.

6. Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 07.12.2017. Die Bekanntmachungen erfolgten ortsüblich im Lüderal Boten am 16.02.2018.

7. Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Großlüder, den 16. Feb. 2018

Gemeindevorstand der Gemeinde Großlüder
Werner Dietrich
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

VERFAHRENSVERMERKE Stadt Fulda

1. Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Am Romersberg / Fulda-Malkes“ in Großlüder gem. § 2 Abs.1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda am 27.03.2017 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB wurde am 12.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am 12.04.2017 bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.04.2017 bis einschl. 19.05.2017.

3. Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 12.04.2017. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 19.05.2017.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am 13.09.2017 bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.09.2017 bis einschl. 20.10.2017.

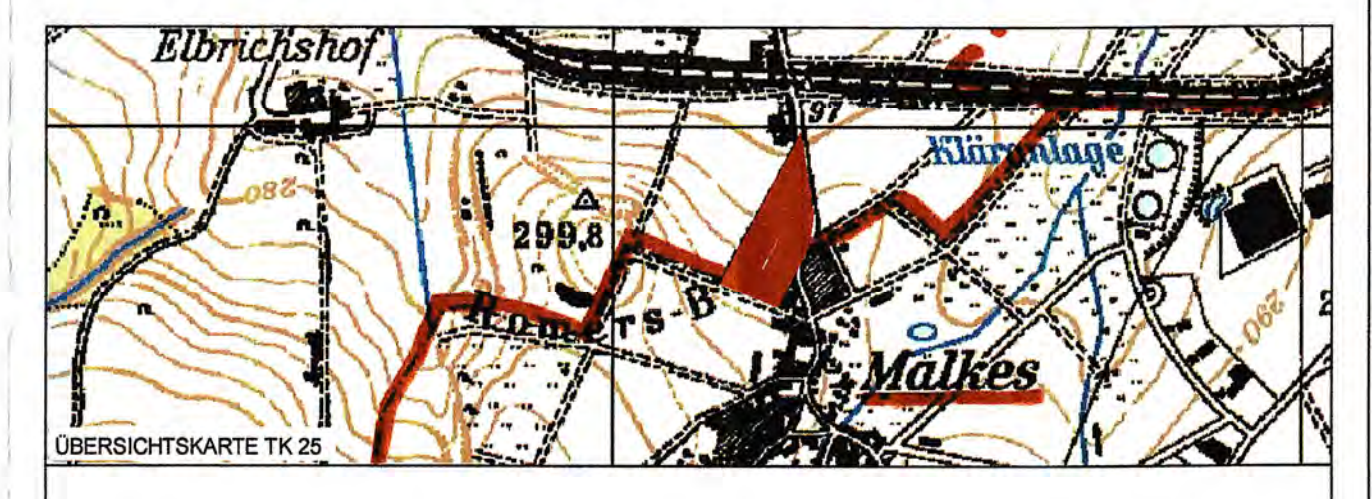
5. Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 13.09.2017. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Öffentlichkeitsbeteiligung bis einschl. 20.10.2017 festgelegt.

6. Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.02.2018. Die Bekanntmachungen erfolgten in der Fuldaer Zeitung am 13.02.2018.

7. Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Fulda, den 13. FEB. 2018

Magistrat der Stadt Fulda
Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.19 „Am Romersberg / Fulda-Malkes“ der Gemeinde Großlüder und der Stadt Fulda

Interkommunaler Bebauungsplan der Gemeinde Großnlüder und der Stadt Fulda

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Am Romersberg / Fulda-Malkes“

Begründung

Bearbeitung:



KH Planwerk GmbH
Haimbacher Straße 65
36041 Fulda

Ansprechpartner:
Dipl. Landschaftsarchitektin Tina Knopf
Mail : tina.knopf@kh-planwerk.de

INHALTSVERZEICHNIS

I	BEGRÜNDUNG	
1.	VORBEMERKUNGEN UND ERFORDERNISSE DER PLANAUFSTELLUNG	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	4
1.2	Topographie	5
2.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	5
2.1	Städtebauliche Situation und Bestand	5
2.2	Städtebauliche Konzeption	5
2.2.1	Bauliche Veränderungen und Erweiterungen	5
2.2.2	Verkehrerschließung, Veränderung der Zufahrt	5
2.2.3	Freianlagenplanung	5
2.2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.3	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
2.3.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.3.2	Äußere Gestaltung / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
2.3.3	Umweltbelange	7
2.3.4	Flächen zum Ausgleich und Ersatz möglicher Eingriffsfolgen	8
2.3.5	Sonstige Hinweise / Empfehlungen	9
II	UMWELTBERICHT	
1.	EINLEITUNG	11
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	11
1.1.1	Angaben zum Standort	11
1.1.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen	11
1.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	12
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	12
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	13
2.1	Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter	13
2.1.1	Schutzgut Mensch	13
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
2.1.3	Schutzgut Boden	14
2.1.4	Schutzgut Wasser	14
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	15
2.1.6	Schutzgut Landschaft	16
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	16
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	16
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
2.3	Erhaltungsziele	17
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17

2.4.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	17
2.4.2	Ausgleichsmöglichkeiten	18
3	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	19

Anlage 1: Konzept Wohnhaus Röhner; Neumann Architektur

Anlage 2: Freianlagenplanung; Landschaftsarchitektin Tatjana Heil

I BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen und Erfordernisse der Planaufstellung

Der Vorhabenträger und Eigentümer der Grundstücksflächen in Fulda – Malkes und Großenlüder – Oberbimbach (Am Romersberg) beabsichtigt, mehrere Veränderungen auf seinen Grundstücken (u.a. Wohngebäude mit Garage und Freizeitfläche) vorzunehmen, um ein Gesamtkonzept für das gesamte Areal zu erhalten.

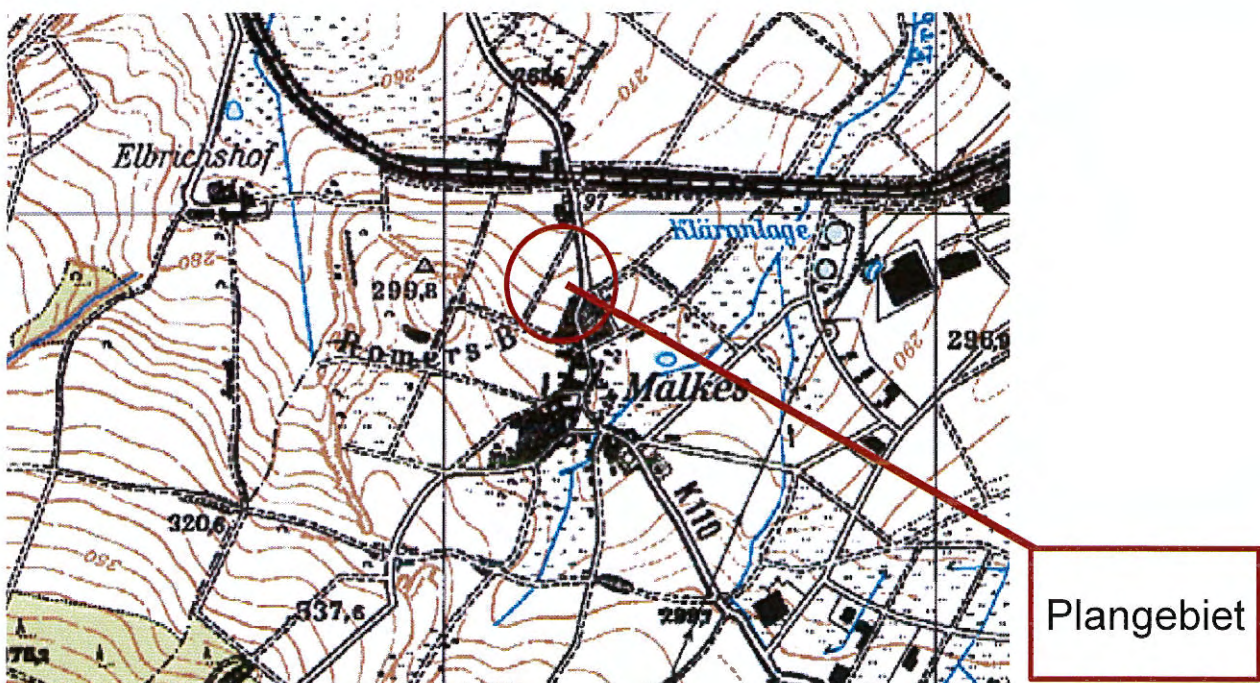
Diese baulichen Veränderungen entlang der Malkeser Straße dienen der Verbesserung der Eingangs- und Zufahrtssituation. Einhergehend mit diesen Veränderungen erhält das Grundstück innerhalb der Siedlung eine einheitliche Fassade. Die derzeit vorhandene optische Zerstückelung der Gebäude und Vorgartenbereiche wird optimiert, so dass diese Veränderungen auch eine Verbesserung der städtebaulichen Situation mit sich bringt bzw. die Ortsbildsituation im Bereich des Vorhabens verbessert wird.

Da die geplanten Veränderungen über den bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Am Romersberg / Fulda-Malkes der Gemeinde Großenlüder hinausgehen und auch Bereiche des Stadtgebietes Fulda betreffen, wird in Abstimmung beider Kommunen ein Interkommunaler Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Nach Erhalt der Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Romersberg / Fulda-Malkes“ der Gemeinde Großenlüder außer Kraft.

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 53/1/, 54/1 und 55/1 der Flur 11 in der Gemarkung Oberbimbach sowie das Flurstück 55/2, Flur 1 der Gemarkung Malkes. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,5 ha. Das Gebiet liegt im Übergangsbereich der naturräumlichen Einheiten 352 „Fuldaer Becken“ und 350 „Unterer Vogelsberg“.

Das Vorhabengrundstück befindet sich in Eigentum des Vorhabenträgers.



1.2 Topographie

Das in Richtung Norden leicht abfallende Gebiet liegt im Bereich des Überganges zwischen der Ortslage von Malkes und dem landwirtschaftlich geprägten Außenbereich. Die Fläche ist Teil eines weitläufigen Hangabschnittes mit geringem Anstieg. Der Hang ist Bestandteil der 299,8 m ü. NN hohen Erhebung „Romersberg“ und wird in erster Linie durch großflächige, strukturarme Wiesen- und Ackerlandbereiche geprägt. Im östlichen Teil grenzt das Planungsgebiet an locker bebaute Siedlungsflächen.

Die gesamte Fläche besitzt ein Gefälle in nördliche Richtung von ca. 5%. Dabei liegt der höchste Punkt des Planungsgebietes bei ca. 292 m. ü. NN, der niedrigste bei ca. 280 m. ü. NN.

2. Städtebauliche Planung

2.1 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Vorhabengrundstück wird bereits im Bestand als Wohnhaus mit großem Gartenbereich genutzt. Es befindet sich am nördlichen Ortsrand von Malkes. Südlich und östlich des Geltungsbereiches grenzen weitere Siedlungsflächen bzw. Wohnbebauung an. Das Gebiet ist grundsätzlich dörflich geprägt.

Das Plangebiet ist zum Teil dem westlichen Stadtteil Malkes zuzuordnen, umfasst jedoch auch Flächen der Gemeinde Großenlüder, OT Oberbimbach. Für den Bereich der Gemeinde Großenlüder sind die Flächen im Bestand (Freizeit-/Gartenfläche, Garage) über den noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Am Romersberg / Fulda-Malkes“ gesichert.

Der vorhandene Gebäudebestand, welcher dem Stadtteil Malkes zuzuordnen ist, ist baurechtlich gesichert und bleibt weiterhin im Bestand bestehen.

2.2 Städtebauliche Konzeption

2.2.1 Bauliche Veränderungen und Erweiterungen

Das Konzept sieht die Schaffung eines neuen Eingangsbereiches zum Wohnhaus mit Vorgarten vor. Zudem wird die bestehende Garage erweitert einschließlich Zufahrt geändert. Die bestehende Zufahrt wird rückgebaut und als Vorgarten zur Ortsbildaufwertung gestaltet.

Genauere Informationen können dem Konzept von Neumann Architekten (Anlage 1 - Konzept Wohnhaus Röhner, Neumann Architekten) entnommen werden.

2.2.2 Verkehrserschließung, Veränderung der Zufahrt

Die vorhandene und derzeit rechtskräftige Zufahrt zur Garage von der Kreisstraße K 110 (Fl.-St. 37/9, Flur 1, Gemarkung Malkes / Fl.-St. 78/12, Flur 111, Gemarkung Oberbimbach) aus soll aufgrund der geringen Aufstellfläche vor der Garage und aus Sicherheitsgründen (Einfahrt-/Ausfahrt zur K 110) nach Norden verlegt werden.

Die geplante Zufahrt erfolgt ebenfalls von der Kreisstraße 110 (Fl.-St. 78/12, Flur 11, Gemarkung Oberbimbach). Die Planung sieht nunmehr eine Hofffläche auf privatem Grund vor, die eine ausreichend große Aufstellfläche für PKW zwischen Garagentor und Straße ergibt. Anstelle der bisherigen 3 Garagenzu- und -ausfahrten ist nur noch eine Hauptzu- und -ausfahrt geplant. Die Einhaltung von Sichtdreiecken ist zu gewährleisten. Die Ein- und Ausfahrtsituation wird damit optimiert und sicherer gestaltet.

Die Oberflächenentwässerung wird so gestaltet, dass kein Wasser auf die K 110 gelangt.

2.2.3 Freianlagenplanung

Mit der Überplanung der Freiflächen im Geltungsbereich, soll ein Gesamtkonzept geschaffen werden, welches die vorhandene Architektur, einen zeitgemäßen Lebensstil sowie eine

landschaftsgerechte Einbindung des Areals verbindet. Die vorhandenen Strukturen, Hecke entlang der Grundstücksgrenze, das baurechtlich genehmigte Kleinspielfeld sowie die bestehende Teichanlage werden beibehalten und in das Gesamtkonzept integriert.

Die geplanten Erdhügel für Pflanzungen haben eine Höhe von ca. 1,00 m strukturieren die Freifläche und werden in das Gelände eingebunden.

Der Höhenunterschied innerhalb des Grundstückes (Freifläche/Garten) erfordert in den hausnahen Bereichen eine Terrassierung des Geländes. Die einzelnen Ebenen mit den geplanten Terrassen werden durch schmale Gartenwege mit einander verbunden. Zudem sind ein kleines Saunahaus sowie ein Sommerhaus im Bereich dieser oberen Ebenen bzw. im südwestlichen Teil des Plangebietes geplant.

Genauere Informationen sind dem Vorentwurf der Landschaftsarchitektin Tatjana Heil (Anlage 2 – Freianlagenplanung) zu entnehmen.

2.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Fläche u.a. mit Strom erfolgt vom Gebäude an der Malkeser Straße Nr. 13 aus.

2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch seine exponierte Lage am nördlichen Ortsrand von Malkes besitzt der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine hohe optische Wirkung auf die angrenzenden Teile der freien Landschaft. Die umliegenden Landschaftsbereiche sind zudem Teil eines Vorranggebietes „Regionaler Grünzug“. Somit sind besondere Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der Grundstücksfreiflächen begründet.

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung beinhaltet die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete des Bebauungsplanes. Sie wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegt und definiert sich nach den §§ 2 bis 11 BauNVO.

Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die vorhandene Bebauung bleibt wie im Bestand erhalten bzw. unterliegt bei Änderungen der Nutzung den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Im Plangebiet wird eine Teilfläche (Bereich der Bestandsgebäude) als Dorfgebiet - MD - ausgewiesen. Das Grundstück ist Bestandteil des dörflich geprägten Ortsteils Malkes mit landwirtschaftlichen Betrieben in unmittelbarer Nachbarschaft. Im Plangebiet wird daher der bebaute Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht den Aussagen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Fulda.

Dorfgebiete dienen gemäß § 5 Abs.1 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Das bedeutet, zulässig sind hier in diesem Sinne:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,

Ausnahmsweise nicht zulässig hier im Geltungsbereich sind:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die nach § 5 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gleichfalls ausgeschlossen.

2.3.2 Äußere Gestaltung / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Notwendige Einfriedungen zur freien Landschaft sind als Hecke (gem. Artenauswahlliste) und „offene“ Einfriedung z.B. als senkrechter Zaun, Drahtgeflecht, Stabgitter oder als Doppelstabmattenzaun zulässig. Holzzäune sind naturfarben und Drahtgeflecht, Stabgitter oder Doppelstabmattenzäune in Grautönen oder in Grün auszuführen. Aus Gründen des Artenschutzes ist der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun mit mind. 10 cm zu gewährleisten.

Sollten die Zaunanlagen als Drahtzaun ausgeführt werden, ist eine abschnittsweise Begrünung mit Rankgewächsen – insbesondere im Westen des Gebietes – zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild vorzunehmen.

Mauern bzw. Sockel sind ausschließlich zur Abschirmung des Vorgartenbereichs gemäß den Vorhabenplänen (vgl. Anlage 1 – Konzept Wohnhaus Röhner und Anlage 2 - Freianlagenplanung) zur Gestaltung der Freianlagen zulässig.

Das Kleinspielfeld ist als Rasenfläche herzustellen. Das Spielfeld ist für die Sportart Fußball auszustatten. Lärmintensive Sportarten sind nicht gestattet.

Der Ballfangzaun wird vollständig begrünt, um streng geschützte Vogelarten nicht durch Einflug zu gefährden.

Auf Grund der anliegenden Kreisstraße K 110 sind entsprechend dem Hessischen Straßengesetzes (§ 23 HStrG) Baubeschränkungen bzw. Bauverbotszonen für die Errichtung von Gebäuden einzuhalten. Diese gesetzlich vorgeschriebenen Abstände von 20 m (Bauverbotszone) bzw. 40 m (Baubeschränkungszone) längs der klassifizierten Straße werden jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die bestehenden genehmigten baulichen Anlagen befinden sich innerhalb dieser Zonen. Die geplanten baulichen Maßnahmen bewirken keine wesentliche Veränderung. Weitere bauliche Anlagen innerhalb dieser beiden Zonen bedürfen grundsätzlich der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

2.3.3 Umweltbelange

Bei dem Plangebiet kann man von einem geräuschkäufig unbelasteten Raum / Bereich sprechen. Es sind keine Nutzungen, welche einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung benötigen, vorhanden oder zulässig.

Zur Verbesserung der eingesetzten Umwelttechnik im Plangebiet werden an dieser Stelle folgende Hinweise und Handlungsempfehlungen gegeben:

Licht

Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten sollten im Gebiet des Bebauungsplanes nur Außenleuchten Verwendung finden, deren Beleuchtungskörper nicht wärmer als 60° C werden

bzw. eine geringe Oberflächentemperatur aufweisen, ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind. Ferner sollten die Leuchten nicht in Gehölzgruppen angebracht werden. Durch eine reduzierte Helligkeit und durch nach unten gerichtete Lampen und deren Anbringung in geringer Höhe (max. 1,0 m) ist eine Sogwirkung auf die Insekten der Umgebung zu mindern, vor allem wegen der faunistisch wertvollen Fläche des Romersberges. Die Dauer der Beleuchtung ist auf 23:00 Uhr zu begrenzen.

Entwässerung

Das im Bereich des Kleinspielfeldes anfallende Oberflächenwasser versickert vorwiegend. Die aus bautechnischen Gründen anzuordnende Drainage wird dem nahegelegenen Teich zugeführt.

Geruchsimmissionen

Im Plangebiet können Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Nutzung auftreten. Diese sind, soweit sie aus einer Bewirtschaftung/ Tierhaltung nach den Regeln der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft resultieren, im Rahmen des aus der Rechtsprechung heraus entwickelten Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Lärm

Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuhalten.

Die Nutzungszeiten des Spielfeldes dürfen nur innerhalb der Tageszeiten von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr liegen. Der Ballfangzaun erhält eine lärmindernde Befestigung mit Kunststoff-Noppen. Damit entfällt das „typische“ Geräusch von auftreffenden Bällen. Zusätzlich werden lärmintensive Sportarten ausgeschlossen.

Baustoffe

Im Rahmen der Realisierung von baulichen Vorhaben ist Erzeugnissen der Vorzug zu geben, die mit rohstoffschonenden, abfallarmen Produktionsverfahren oder aus Abfällen hergestellt wurden. Ferner langlebig, reparaturfreundlich und wiederverwendbar sind, im Vergleich zu anderen Erzeugnissen zu weniger oder schadstoffärmeren Abfällen führen oder sich in besonderem Maße zur umweltverträglichen, insbesondere energiesparenden Verwertung eignen.

Die zu verwendenden Baustoffe / Materialien müssen den Vorgaben aus den Vorhabenplänen (vgl. Anlage 1 und 2) entsprechen.

Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Durch die Nähe zu den vorgeschichtlichen Fundstellen auf dem Romersberg ist verstärkt mit Bodendenkmälern zu rechnen. Das Amt für Kreisarchäologie bzw. das Amt für Bodendenkmalpflege der Stadt Fulda ist daher im Vorfeld der geplanten Erdbewegungen und ggf. bei der Baueinweisung zu beteiligen. Die Mitteilung über den Beginn der Erdarbeiten hat mindestens 14 Tage vorher zu erfolgen. Generell erfolgt der Hinweis, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Amt für Bodendenkmalpflege der Stadt Fulda zu melden.

2.3.4 Flächen zum Ausgleich und Ersatz möglicher Eingriffsfolgen

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für den Erhalt von Vegetationsbeständen sowie zur Anpflanzungen von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen dienen der landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes gegenüber dem Außenbereich. Weitere notwendig werdende naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Umweltberichtes festgelegt und fließen in die Planung mit ein.

Artenliste

Die durch die Artenliste bzw. Liste der zu verwendeten Gehölze festgesetzte Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation. Durch die festgesetzte Artenauswahl soll die Anpflanzung nicht standortgerechter Pflanzen verhindert und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich Teillebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzengemeinschaften bilden können.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere in den gekennzeichneten Pflanzflächen und an den festgelegten Standorten sind für Neupflanzungen folgende heimischer und standortgerechter Arten zu verwenden:

Großkronige Laubbäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Mittel- und kleinkronige Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*)
Birke (*Betula spec.*)
Gleditschie (*Gleditsia tricanthos spec.*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Sträucher, Blütensträucher: Faulbaum (*Frangula alnus*)
Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii o. laevis*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Coryllus avellana*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Salweide (*Salix caprea*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata o. monogyna*)
Schwarzdorn (*Prunus spinosa*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Die Verwendung von standortgerechten Ziergehölzen und Nadelbäumen ist entsprechend der Vorgaben (Anzahl und Art) der Freianlagenplanung (vgl. Anlage 2 – Freianlagenplanung, Landschaftsarchitektin Tatjana Heil) zulässig.

Dabei sind folgende Pflanzgrößen sind zu verwenden:

- Sträucher: 2xv., 100-150 cm
- Heister: 2/3xv., 200-250 cm
- Hochstämme: 3xv., StU. 16-18 cm

2.3.5 Sonstige Hinweise / Empfehlungen

Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeine Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (Regionalplan Nordhessen 2009), daraus resultiert ein erhöhtes Schutzbedürfnis mit besonderer Sorgfalt hinsichtlich des Grundwasserschutzes. Aus diesem Grund ist der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sowie Unkrautvernichtungsmitteln (Herbizide) im Plangebiet nicht zulässig.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Durchführung von Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

Bodenschutz

Um die Nutzbarkeit der ca. 5% geneigten Fläche zu gewährleisten sind flächenhafte Abtragungen und Aufschüttungen bis zu einer Tiefe/Höhe von 1,00 m zulässig.

Die Neigung von Böschungen auf den Grundstücken ist mind. im Höhen-/Längenverhältnis 1:2 auszuführen. Die Mindestentfernung des Böschungsfußes zur Nachbargrenze hat mindestens 0,5m zu betragen. Auf eine evtl. veränderte Wasserführung ist zu achten.

Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken sind dabei zu vermeiden. Ausnahmen vom Abstand zur Nachbargrenze können lediglich im Einvernehmen mit dem Nachbarn zugelassen werden.

Für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. sind vorwiegend vorhandene Wege bzw. vorrangig bereits versiegelte und vegetationslose Flächen zu beanspruchen. Die temporär beanspruchten Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung ist vor dem Auftrag des Oberbodens der anstehende Boden tiefen zu lockern.

Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Einhaltung der DIN 18300 und Boden-Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb.

Bei der Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).

Schutz vorhandener Bäume / Einhaltung der DIN 18920

Im Geltungsbereich vorhandene Bäume sind zu erhalten. Diese sind im Zuge von Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (Schutzzaun, ggf. Wurzel- und Stammschutzmaßnahmen) entsprechend der Vorgaben der DIN 18920 während der gesamten Bauzeit zu schützen.

TEIL II – UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

1.1.1 Angaben zum Standort

Die überplante Fläche liegt nördlich des Stadtteils Malkes und knüpft unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Die naturräumliche Lage ist gekennzeichnet durch den Übergang der beiden Haupteinheiten Nummer 352 „Fuldaer Senke“ und Nummer 350 „Unterer Vogelsberg“. So weist das Gebiet Bezüge zu insgesamt gleich drei unterschiedlichen Naturräumen auf (Fuldaer Becken, Gieseler Forst und Großenlüder Lauterbacher Graben). Der umliegende, weitläufige Landschaftsraum unterliegt überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung in großem Maßstab und ermöglicht beeindruckende Sichtbeziehungen zu Rhön und Vogelsberg.

Die Erschließung des Planungsgebietes ist bereits gegeben und erfolgt über die K 110. Diese derzeit vorhandene Zufahrt zur Garage wird nun weiter nach Norden verlegt. Die geplante Zufahrt erfolgt ebenfalls von der Kreisstraße 110 (Fl.-St. 78/12, Flur 11, Gemarkung Oberbimbach), jedoch kann hier eine ausreichend große Aufstellfläche für PKW zwischen Tor und Straße vorgesehen werden.

1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Gegenüber dem Bestand sollen mehrere Veränderungen innerhalb des Geltungsbereiches des Planes vorgenommen werden. Der Eingangsbereich zum Wohnhaus und die Vorgartensituation sowie die Zufahrt zum Grundstück und zu den Garagen soll verändert werden. Einhergehend mit diesen Veränderungen erhält das Grundstück innerhalb der Siedlung eine einheitliche Fassade. Die derzeit vorhandene optische Zerstückelung der Gebäude und Vorgartenbereiche wird optimiert, so dass diese Veränderungen auch eine Verbesserung der städtebaulichen Situation mit sich bringt bzw. die Ortsbildsituation im Bereich des Vorhabens verbessert wird.

Entsprechend planungsrechtlichen Festsetzungen ist die Errichtung eines Kleinspielfeldes auf dem hinter dem Wohnhaus gelegenen Freizeitgrundstück zulässig.

Notwendige Einfriedungen sind im Hinblick auf die besondere Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild unauffällig und landschaftsgerecht zu gestalten. Sie sind als Hecke und „offene“ Einfriedung, z.B. als senkrechter Holzlattenzaun, Drahtgeflecht, Stabgitter oder als Doppelstabmattenzaun zulässig. Holzzäune sind naturfarben und Drahtgeflecht, Stabgitter oder Doppelstab in Grautönen oder in Grün auszuführen. Aus Gründen des Artenschutzes ist der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun mit mind. 10 cm zu gewährleisten.

Die Höhe der Zäune orientiert sich an der bestehenden Einfriedung des Gebäudes Haus-Nr. 13. Die entlang der Außengrenzen des Geltungsbereiches bestehende Hecke ist zu erhalten und durch einheimische standortgerechte Bäume zu ergänzen.

Bei der Ausführung von Zaunanlagen als Drahtzaun (Drahtgeflecht, Stabgitter oder als Doppelstabmattenzaun) ist eine abschnittsweise Begrünung mit Rankgewächsen, insbesondere im Westend des Gebietes, zur besseren Einbindung in die Landschaft vorzunehmen.

Mauern bzw. Sockel sind ausschließlich zur Abschirmung des Vorgartenbereichs gemäß den Vorhabenplänen (vgl. Anlage 1 – Konzept Wohnhaus Röhner und Anlage 2 - Freianlagenplanung) zur Gestaltung der Freianlagen zulässig.

Bei Herstellung des Kleinspielfeldes ist dieses mit einer Hecke entlang der westlichen Seite des Spielfeldes einzufassen.

1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet / der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Die geplanten baulichen Veränderungen außerhalb der Bestandsgebäude umfassen eine Fläche von ca. 800 m² und beziehen sich ausschließlich auf die Veränderung der Zufahrt zum Grundstück und zur Garage sowie der Optimierung des Eingangsbereiches zum Wohnhaus.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Sowohl allgemeine, wie auch spezielle Ziele des Umweltschutzes sind im Bauleitverfahren zu berücksichtigen. Neben den speziellen Erkenntnissen der bereits im Kapitel 1.1 erwähnten Fachgutachten für das Gebiet wurden zur weiteren Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes bei der Aufstellung des B-Plans auch folgende (allgemeine) Fachgesetze, Verordnungen und Fachpläne berücksichtigt, die für den Planungsraum von Bedeutung sind:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Regionalplan Nordhessen

Die Festsetzungen im B-Plan erfolgen nach den einschlägigen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV).

Fachplanungen

Der gesamte Bereich des Planungsgebietes ist im aktuellen Regionalplan Nordhessen (2009) als Bestandteil eines Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz dargestellt. Das Gebiet besitzt hierdurch erhöhte Bedeutung für die Trinkwassergewinnung im Raum Fulda.

Der Großteil des Geltungsbereiches gehört in den Bereich der Gemeinde Großenlöder und wurde im Rahmen einer Änderung (19. Änderung des Flächennutzungsplanes) in den gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenlöder aufgenommen.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches ragt in das Stadtgebiet der Stadt Fulda und gehört zum Stadtteil Malkes. Dieser Bereich ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Fulda (Stand 2014) als Dorfgebiet ausgewiesen.

Schutzgebiete / Schutzausweisungen

Natura 2000-Gebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete sowie Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet und im näheren Umfeld.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die folgende Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands beinhaltet jeweils schutzgutbezogen den Bestand und die Bewertung sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands werden die Auswirkungen bei vollständiger Realisierung der Planung im Verhältnis zur Beibehaltung des Status quo beschrieben.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Siedlungsbereiche von Malkes. Die bestehende Wohnbebauung im Plangebiet entlang der Malkeser Straße befindet sich sozusagen in Ortslage. Die Freizeitfläche/Garten, welche sich bereits in der Gemarkung Großenlüder befindet, bilden den Ortsrand. Die daran angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Östlich an das Plangebiet bzw. die Malkeser Straße grenzen ebenfalls Wohnhäuser mit Gärten an.

Das Plangebiet selbst wird als Wohnbebauung mit Garten/Freizeitfläche genutzt. Die bestehende Nutzung wird durch die Planung nichts verändert.

Naherholung

Das Umfeld des Plangebietes ist dörflich geprägt. Das Plangebiet selbst stellt einen Übergangsbereich zwischen Siedlungsgefüge und freiem Landschaftsraum dar. Die Rolle der Landschaftswahrnehmung als wichtiger Teilaspekt der Naherholung ist deshalb bei der Planung der Freianlagen (vgl. Anlage 2 - Freianlagenplanung, Landschaftsarchitektin Tatjana Heil) berücksichtigt worden.

Das Freiflächenkonzept sieht eine landschaftsgerechte Eingrünung des Geltungsbereiches vor. Die vorhandene Teichanlage wird durch eine naturnahe Uferbepflanzung aufgewertet. Das nach Norden hin abfallende Gelände sanft modelliert und durch Baumpflanzungen strukturiert.

Lärm

Mögliche von der Nutzung des Kleinspielfeldes ausgehenden Lärmimmissionen wurden durch die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen reguliert.

Mit den Maßnahmen der Begrenzung der Nutzungszeiten, der Einbindung in das Gelände, der Eingrünung mittels Hecke und einer lärmindernden Zaunbefestigung wird der Thematik Lärm in einem höchst möglichen Umfang Rechnung getragen.

Des Weiteren werden lärmintensive Sportarten ausgeschlossen.

Bewertung

Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Hinsichtlich der Vegetationsausstattung ist das Plangebiet von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Bei der vorhandenen Grünfläche handelt es sich um einen bereits angelegten privaten Freizeit-/Gartenbereich, welcher auch entsprechend genutzt wird. Der Freizeit-/Gartenbereich wird bereits zum Teil durch eine Hecke begrenzt. Grundsätzlich weist er jedoch eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit hinsichtlich der Vegetationsausstattung auf.

Das Freiflächenkonzept sieht daher eine Aufwertung der Biotop-/Vegetationsausstattung durch verschiedenste Bepflanzungen (Bäume, Sträucher, Gräser, Uferbepflanzung etc.) vor. Durch die geplanten Pflanzungen und der möglichen Entwicklung verschiedenster Biotopstrukturen können im Plangebiet auch neue Lebensräume geschaffen werden.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine nach §30 BNatSchG besonders geschützten Biotope. Natürliche Fließgewässer oder Standgewässer befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet. Das im Plangebiet vorhandene Gewässer wurde künstlich angelegt.

Bewertung

Die bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes werden beibehalten. Terrassen und Wege werden z.T. verlegt und neu gestaltet, die Zufahrt zum Gelände sowie der Eingangsbereich zum Wohnhaus sollen umgestaltet werden. Durch diese baulichen Veränderungen kommt es geringfügig zu einer Überformung bestehender Rasenflächen. Die nicht mehr benötigten befestigten Flächen der alten Zufahrt, sowie Flächen im Eingangsbereich und alte Wege im Garten werden zurückgebaut, rekultiviert und als Grünfläche angelegt.

Diese Eingriffe wirken sich nicht erheblich und nachteilig auf das Schutzgut Pflanzen / Tiere aus. Zudem kann durch die Umsetzung des Freiflächenkonzeptes die Biotopvielfalt und Vegetation erhöht werden und neue Lebensräume (Nahrungshabitate) geschaffen werden.

2.1.3 Schutzgut Boden

Grundsatz: Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Die naturräumliche Gliederung verortet den Stadtteil Malkes und seine umliegenden Flächen im Übergangsbereich der naturräumlichen Einheiten „Fuldaer Becken“, „Gieseler Forst“ und „Großenlüder-Lauterbacher Graben“. Das Plangebiet selbst ist als gärtnerisch genutzte Grünfläche einzustufen. Bei der Bodenart handelt es sich um Buntsandstein z.T. mit Geröllen und Ton-Schluffstein.

Im Plangebiet sind etwa 14 % des Geltungsbereiches überbaut. Die anderen nicht versiegelten Böden / Freiflächen stehen dem Bodenhauhalt und dem Vorkommen von Bodenlebewesen weitestgehend zur Verfügung.

Bewertung

Die durch die Planung betroffenen Böden sind bereits anthropogen überformt und durch die Nutzung als Freizeit-/Gartenfläche von geringer Bedeutung. Die geplante neue Versiegelung / Überbauung von bislang nicht überbauten Bodenflächen ist sehr gering. Zudem werden vorhanden versiegelte / überbaute Flächen rückgebaut, rekultiviert und als Grünfläche angelegt.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind auf Grund der naturräumlichen Vorbedingungen als mittel einzustufen. Durch regionalplanerische Einordnung als Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz steigt die Bedeutung der beplanten Fläche im Hinblick auf das Schutzgut Wasser beträchtlich. Die an das Plangebiet angrenzenden bestehenden landwirtschaftlichen Intensivnutzungen mindern hierbei die Wasserqualität.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ hinsichtlich des besonderen Sickervermögens des Bodens oder „Vorbelastungen“ durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten etc.) gegeben.

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein künstlich angelegter Teich, außerhalb des Plangebietes entlang der K 110 verläuft ein Entwässerungsgraben. Wasserschutzgebiete oder Heilquellen befinden sich nicht im Plangebiet.

Durch zusätzliche Versiegelung und Bodenverdichtung wird vorhandene Infiltrationsfläche von Regenwasser in Anspruch genommen. Dies kann zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen.

Zur Vermeidung ist überschüssiges Niederschlagswasser auf dem Gelände zu versickern, Nebenanlagen, wie Terrassen, Wege etc. sind versickerungsfähig herzustellen. Die Oberfläche des Kleinspielfeldes ist versickerungsfähig (Rasen) zu gestalten.

Zur Verminderung des Regenwasserabflusses im Plangebiet wird zudem ein Gebäude (Garage) mit einer Dachbegrünung versehen.

Bewertung

Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung als gärtnerisches Grünland weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Erhebliche, mit einer Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung einhergehende Umweltauswirkungen aus möglicher Oberflächenversiegelung sind nicht zu erwarten, da Nebenflächen mit einem sickerfähigen Belag auszustatten sind.

Um Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu vermeiden, sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zum Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel und Unkrautbekämpfungsmitteln getroffen worden.

Die Beeinträchtigung für den Grundwasserschutz kann insgesamt als gering eingestuft werden. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung auf Grund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich in Randlage der Siedlungsbereiche des Stadtteils Malkes. Das Klima wird hier durch die angrenzenden Freiflächen (Landwirtschaftliche Nutzflächen) bestimmt, welche als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren.

Im Plangebiet und der Umgebung sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten, so dass die Ortslage auch in Zukunft von anderen potentiellen Kaltluftentstehungs- bzw. -durchflussgebieten ausreichend mit Frischluft versorgt wird.

Bewertung

Durch die geplanten baulichen Veränderungen im Plangebiet kommt es nicht zu einer Erhöhung der Baumasse bzw. Versiegelung. Eine Veränderung des Mikroklimas innerhalb des Plangebietes bzw. im Umkreis ist nicht zu erwarten. Die geplante Erhöhung des Vegetationsanteils (Baum-, Strauchpflanzungen, Dachbegrünung) kann sich sogar positiv auf die klimatischen Bedingungen und die Luftqualität im Plangebiet selbst sowie in der direkten Nachbarschaft auswirken.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet hat eine durchschnittliche Geländeneigung von ca. 5 %. Die Geländehöhe liegt zwischen 280 m ü. NN im Süden und 292 m ü. NN im Norden. Durch seine exponierte Lage am nördlichen Ortsrand von Malkes stellt die Gestaltung des Gebietes und seine naturräumliche Einbindung eine wichtige Maßnahme für das Landschaftsbild dar. Die Anpassung des Ortsrandes und die Einbindung des Gebietes in den vorhandenen Ortsteil sowie in den Landschaftsraum stellen besondere Anforderungen an die Ausprägung und Gestaltung des Plangebietes.

Bewertung

Zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild bzw. in den Ortsrand ist der nördliche Bereich des Plangebietes naturnah anzulegen. Die entlang der Außengrenzen bestehende Hecke ist zu erhalten und durch heimische Bäume und Sträucher zu ergänzen.

Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet liegt unmittelbar am nördlichen Rand der Ortslage von Malkes. Historische Kerne der aufgelockerten Siedlungsstruktur befinden sich südlich davon. Sichtbezüge dorthin sind auf Grund topographischer und baulicher Barrieren nicht gegeben. Eine Beeinträchtigung des historischen Ortsbildes findet nicht statt.

In der Nähe des Plangebietes zu den vorgeschichtlichen Fundstellen auf dem Romersberg, ist jedoch verstärkt mit Bodendenkmälern im Sinne von § 2 Abs. 2 HDschG zu rechnen.

Bewertung

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches sind vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler (§ 19 HDschG) bekannt. Aus diesem Grund sind geplante Erdbewegungen im Gebiet der Bodendenkmalpflege spätestens 14 Tage vor Beginn mitzuteilen, damit ggf. baubegleitende Beobachtungen durchgeführt werden können. Die Baubeobachtungen sind kostenlos. Mit Verzögerungen der Bauarbeiten ist nicht zu rechnen.

Grundsätzlich können bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler gefunden werden. Dieses sind nach § 20 HDschG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus werden keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltauswirkungen festgestellt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Bauleitplanung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Einhaltung der Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter vermieden werden und teilweise die Bestandssituation einzelner Schutzgüter verbessert werden. Zudem ist beabsichtigt ein Gesamtkonzept für das gesamte Areal zu erhalten, sowie innerhalb der Ortslage Malkes durch die Veränderung der Eingangs-/Zufahrtssituation entlang der Malkeser Straße eine Verbesserung der städtebaulichen Situation, des Ortsbildes, zu erzielen.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ohne die geplanten baulichen sowie gestalterischen Änderungen im Plangebiet bleibt das Gelände wie im Bestand erhalten.

Standortalternativen kommen auf Grund vorherrschender Eigentumsverhältnisse und der beabsichtigten geringfügigen baulichen Veränderungen am Wohnsitz und dem Freizeitgelände / Garten des Eigentümers / Vorhabenträgers nicht in Frage.

2.3 Erhaltungsziele

Übergeordnete Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z.B. der Natura 2000-Gebiete bzw. im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Erhaltungsziele die im Plangebiet möglich sind, werden durch folgende Festsetzungen berücksichtigt:

- Grünordnerische Festsetzungen
- Festsetzungen zu Erdabtrag /Erdaufschüttungen, Bodendenkmalschutz, Einfriedungen und zum Schutz vorhandener Bäume

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die genannten Erhaltungsziele/-maßnahmen stellen eine Art der Vermeidung bzw. Verringerung von Eingriffen dar.

2.4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Der überwiegende Teil der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Hier erfolgt eine Weiterführung der bestehenden Nutzung bereits beeinträchtigter Flächen. Dieses vermeidet neue Eingriffe an anderer Stelle, die noch nicht mit entsprechenden Vornutzungen belegt sind.

Nachfolgend werden allgemeine Vermeidungs-/Schutzmaßnahmen genannt, die grundsätzlich einzuhalten sind:

- Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind die Schutzbestimmungen der Bundesartenschutzverordnung einzuhalten.
- Angrenzende Vegetationsflächen sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen (Schutzzaun für Bäume, Gärten etc.). Insbesondere vorhandene Bäume sind zu erhalten. Diese sind im Zuge von Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (Schutzzaun, ggf. Wurzel- und Stammschutzmaßnahmen) entsprechend der Vorgaben der DIN 18920 während der gesamten Bauzeit zu schützen.
- Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist es unzulässig, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen (§ 39 BNatSchG).
- Nutzung vorhandener Wege und vorrangige Belegung von bereits versiegelten und vegetationslosen bzw. gestörten Flächen für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. Temporär beanspruchte Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung wird vor dem Auftrag des Oberbodens der anstehende Boden tief aufgelockert.
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb.

- Bei der Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).
- Reduzierung der Überbauung und Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß
- Zur Eingrenzung der Emission sind die einschlägigen Lärmgrenzwerte (TA Lärm) einzuhalten. Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen, Boden und beim Abriss bzw. Umbau von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind die einschlägigen Vorschriften anzuwenden. Bei der Veränderung der vorhandenen Bausubstanz ist das geltende Abfallrecht zu berücksichtigen.
- Kontrolle der bestehenden Bausubstanz vor Abriss auf Vorkommen störungsempfindlicher Tierarten (z.B. Fledermausquartier, Brutplätze etc.)
- Zur Eingrenzung der Emission sind die einschlägigen Lärmgrenzwerte (TA Lärm) einzuhalten. Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen, Boden und beim Abriss bzw. Umbau von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind die einschlägigen Vorschriften anzuwenden. Bei der Veränderung der vorhandenen Bausubstanz ist das geltende Abfallrecht zu berücksichtigen.

2.4.2 Ausgleichsmöglichkeiten

Trotz der Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kommt es zu geringfügigen Eingriffen in den Naturhaushalt.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in mögliche Lebensräume besonders geschützter Tierarten (z.B. Wildbiene, Libellen und der Avifauna) kann über die im B-Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zur Pflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen sowie zum Erhalt und der Entwicklung von Grünflächen kompensiert werden.

Für die Eingriffe bzw. Inanspruchnahme der flächigen Vegetationsbestände ist zum Teil ein funktionaler Ausgleich über die Erhöhung des Grünanteils an Hecken und Bäumen innerhalb des Plangebietes möglich.

Die Verluste vorhandener Bodenpotenziale durch die mögliche Überformung / Überbauung können ebenfalls vor Ort bzw. innerhalb des Geltungsbereiches, durch Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenstruktur wie Entsiegelung/Rekultivierung, kompensiert werden.

3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass und Ziel der Planung ist die Entwicklung eines stimmigen Gesamtkonzeptes der Grundstücksflächen des Vorhabenträger und Eigentümers. Der Vorhabenträger und Eigentümer der Grundstücksflächen in Fulda-Malkes bzw. im OT Oberbimbach beabsichtigt mehrere Veränderungen auf seinem Grundstück vorzunehmen. In diesem Zuge sollen die Nutzungen des Areals geprüft werden und in einem einheitlichen Konzept in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden.

Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,5 ha. Im Plangebiet werden Besondere Wohnbauflächen, Freizeitflächen, ein Kleinspielfeld, private Verkehrsflächen sowie Bepflanzungen festgesetzt.

Weiterhin erfolgen Regelungen zur Gestaltung, zum Umgang mit Erdbewegungen, zu Durchführungen von Pflanzungen.


Außerdem soll mit diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine abschließende städtebauliche Entwicklung des nördlichen Ortsrandes des Stadtteil Malkes unter Einbindung der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet erreicht werden.

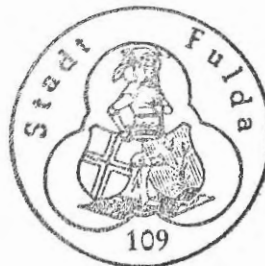
Die Gestaltung des Landschaftsraumes wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Festsetzungen zur Gestaltung nach § 81 HBO nicht verschlechtert, da eine optische Einbindung vorgesehen ist. Damit wird die Erholungs- und Biotopfunktion des Planungsraumes insgesamt beibehalten.

Durch die Umsetzung des Vorhabens bzw. des Bebauungsplanes kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. der Schutzgüter Mensch, Tier/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter.

Magistrat der Stadt Fulda

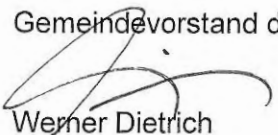
Fulda, den 13.02.2018


Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister



Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlütter

Großenlütter, den 16.2.2018


Werner Dietrich
Bürgermeister

