



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. II 231-36)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- 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

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)

- Wasserflächen

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
- Anpflanzen: Sträucher
- Ungrenzung 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
- Erhaltung: Sträucher

- Sonstige Planzeichen**
- Bauverbotszone (20m von Fahrbandrand gemessen) (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
 - Baubeschränkungszone (40 m von Fahrbandrand 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)
- Grenze des anliegenden räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Teil A Textfestsetzungen

- 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 Holzlatenzzaun, Drahtgeflecht, Stabgitter oder Doppelstabmattenzaun zulässig. Holzzäune sind naturfarben und Drahtgeflecht, Stabgitter und Doppelstabmattenzäune sind in Grautönen oder in Grün auszuführen. Mauern bzw. Sockel sind ausschließlich zur Abschirmung des Vorgartenbereichs gemäß der Vorhabenpläne (vgl. Anlage 1 - Konzept Wohnhaus 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 Großsülder, 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 vorgeschriebene 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 Zufahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB) mit Ausnahme der Zufahrt zum Grundstück.
- 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 2022 fertigzustellen.
 - Im Bereich der vorhandenen 20-kV-Erdleitung sind ausschließlich flachwurzelnde 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 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)
 - Holzapfel (Malus sylvestris)
 - Traubenkirsche (Prunus padus)
 - Birke (Betula spec.)
 - Sträucher, Blütensträucher
 - Faulbaum (Frangula alnus)
 - Felsenbirne (Amelanchier lamarckii oder laevis)
 - Hartriegel (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)

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Besondere Vorschriften für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen § 81 (1) NR.1 und 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. Artenauswahl) 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. 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% geeigneten 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.
 - Solar/Photovoltaik** Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind unter Einhaltung der baurechtlichen Festsetzungen grundsätzlich zulässig. Von den verwendeten Materialien dürfen keine Blendwirkungen ausgehen.
 - Beleuchtung** Die Außen-Beleuchtung auf den Privatgrundstücken ist so zu errichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirksamem Spektrum wie bernsteinfarbenes Licht entsprechend der Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (K), besser weniger, keine UV-Anteile. Flächige Fassadenanstrahlungen, Bodenstrahler, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.
- Dabei sind folgende Pflanzgrößen sind zu verwenden:
 Sträucher: 2xv., 100-150
 Heister: 2/3xv., 200-250
 Hochstämme: 3xv., StU. 16-18
- Nur die Verwendung von heimischen Ziergehölzen und Nadelbäumen ist zulässig.

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 Erdarbeiten 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-Erdleitung zu beachten (siehe hier: "Merkmalt 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 sollen 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 Lichtprofil 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.
- Grundwasser- und Bodenschutz** 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 Schutzbedürfnisse mit besonderer Sorgfalt hinsichtlich des Grundwasserschutzes. Aus diesem Grund sind nachfolgende Hinweise zwingend einzuhalten:
 - Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Maßnahmen zum Bodenschutz und Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb.
 - Der Umgang mit den Baumaschinen hat sachgerecht und vorsichtig zu erfolgen. Außerdem sind geeignete Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor Auslaufen von Öl und Schmierstoffen usw. zu treffen.
 - Unbedingte Vermeidung von Schadstoffeinträgen (Öl, Treibstoffe, Beton etc.) in Oberflächengewässer und Grundwasser. Dies gilt auch für chemische Pflanzenschutzmittel sowie Unkrautvernichtungsmittel (Herbizide). Ein Einsatz dieser Mittel im Plangebiet ist nicht zulässig.
 - Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Hauslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.
- 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.
- Arten- und Biotopschutz** Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelförmigen Gebäudefronten ist für alle spiegelförmigen Gebäude die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist es unzulässig, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuscheiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen (§ 39 BNatSchG). Vor Abrissarbeiten sind Gebäude von einer Person mit entsprechenden Fachkenntnissen auf Vorkommen von Fledermäusen oder gehöhlbrütenden Vogelarten zu untersuchen und die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda zu kontaktieren um ggf. geeignete Maßnahmen zur Verhinderung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG zu verhindern.

VERFAHRENSVERMERKE

VERFAHRENSVERMERKE Gemeinde Großsülder

- Aufstellungsbeschluss** Der Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Am Romersberg / Fulda-Malkes“ in Großsülder gem. § 2 Abs.1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 22.08.2019 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB wurde am 05.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit** Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am 05.11.2021 in dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Großsülder bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.11.2021 bis einschl. 17.12.2021.
- Beteiligung der Behörden** Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 10.11.2021. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 17.12.2021.
- Beteiligung der Öffentlichkeit** Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am 17.11.2023 in dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Großsülder bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.11.2023 bis einschl. 08.01.2024.
- Beteiligung der Behörden** Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 22.11.2023. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Öffentlichkeitsbeteiligung bis einschl. 08.01.2024 festgelegt.
- Satzungsbeschluss** Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 21.03.2024. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Lüderlät Boten am 26.4.2024.
- Ausfertigungsvermerk** Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Am Romersberg / Fulda-Malkes“ mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Großsülder, den 26.4.2024

Gemeindevorstand der Gemeinde Großsülder
 Florian Fritsch
 Bürgermeister

Gemeindevorstand der Gemeinde Großsülder
 Florian Fritsch
 Bürgermeister

8. Rechtskraftvermerk
 Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Am Romersberg / Fulda-Malkes“ in Großsülder ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten am 26.4.24

Großsülder, den 26.4.2024

Gemeindevorstand der Gemeinde Großsülder
 Florian Fritsch
 Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Am Romersberg / Fulda-Malkes“ der Gemeinde Großsülder

Stand: 04.04.2024

Gemeinde Großenlüder



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Am Romersberg / Fulda-Malkes“

Begründung mit integriertem Umweltbericht

Bearbeitung bis zum Auslegungsbeschluss 15.12.2022:



KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7
36100 Petersberg

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

Bearbeitung ab Auslegungsbeschluss 15.12.2022:



Planungsbüro Dagmar Sippel
An der Röde 32
36137 Großenlüder

Ansprechpartner:
Dipl. Ing. Stadtplanung Dagmar Sippel
Mail : info@planungsbuero-sippel.de

INHALTSVERZEICHNIS
I BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNGEN UND ERFORDERNISSE DER PLANAUFSTELLUNG	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	4
1.2 Topografie	5
2. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	5
2.1 Städtebauliche Situation und Bestand	5
2.2 Städtebauliche Konzeption	5
2.2.1 Bauliche Veränderungen	5
2.2.2 Verkehrserschließung	5
2.2.3 Freianlagenplanung	5
2.2.4 Ver- und Entsorgung	5
2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen	6
2.3.1 Art der baulichen Nutzung	6
2.3.2 Äußere Gestaltung / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
2.3.3 Umweltbelange	7
2.3.4 Flächen zum Ausgleich und Ersatz möglicher Eingriffsfolgen	8
2.3.5 Sonstige Hinweise / Empfehlungen	9
1. EINLEITUNG	10
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	10
1.1.1 Angaben zum Standort	10
1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen	10
1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	10
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	11
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	12
2.1 Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter	12
2.1.1 Schutzgut Mensch	12
2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
2.1.3 Schutzgut Boden	13
2.1.4 Schutzgut Wasser	13
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima, Klimawandel	14
2.1.6 Schutzgut Landschaft	14
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	15
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	15
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
2.3 Erhaltungsziele	15
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
2.4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	15

2.4.2	Ausgleichsmöglichkeiten	16
3	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	17
4	Verfahrensvermerke	18
II -	UMWELTBERICHT	
1.	EINLEITUNG	10
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	10
1.1.1	Angaben zum Standort	10
1.1.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen	10
1.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	10
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	11
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	12
2.1	Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter	12
2.1.1	Schutzgut Mensch	12
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
2.1.3	Schutzgut Boden	13
2.1.4	Schutzgut Wasser	13
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima, Klimawandel	14
2.1.6	Schutzgut Landschaft	14
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	15
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	15
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
2.3	Erhaltungsziele	15
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
2.4.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	15
2.4.2	Ausgleichsmöglichkeiten	16
3	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	17

Anlage 1 bis 6 – Vorhabenpläne, Erweiterung / Veränderung Wohnhaus Röhner; Neumann Architektur; Stand 02.11. 2023

I BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen und Erfordernisse der Planaufstellung

Der Vorhabenträger und Eigentümer der Grundstücksflächen in Großenlüder – Oberbimbach (Am Romersberg) beabsichtigt bauliche Veränderungen auf seinem Grundstück vorzunehmen.

Diese baulichen Veränderungen beziehen sich auf die westliche Seite des bestehenden Gebäudes. Hier soll ein neuer Anbau erfolgen, welcher eine Sauna, einen Fitnessbereich und Lagerräume beinhalten soll. Weiterhin ist eine große überdachte Terrasse geplant, welche ebenfalls westlich, jedoch an den bestehenden Garagenkomplex anschließt. Die Anbauten sind so geplant, dass sie sich harmonisch an die bestehenden Gebäude und das angrenzende Relief angliedern.

Die derzeit vorhandene optische Zerstückelung der Gebäude von der Westseite (gartenseitig) wird optimiert.

Da die geplanten Veränderungen ausschließlich das Gemeindegebiet Großenlüder betreffen, wird in Abstimmung mit der Stadt Fulda ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Nach Erhalt der Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.21 tritt der interkommunale vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Am Romersberg / Fulda-Malkes“ der Gemeinde Großenlüder und der Stadt Fulda im Bereich der Gemeinde Großenlüder außer Kraft.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.08.2019 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte von 15.11.2021 bis 17.12.2021. Im Rahmen dieser Auslegung sind 20 Stellungnahmen eingegangen, darunter fünf umweltbezogene Stellungnahmen. Im Rahmen der Offenlage wurden Hinweise und Anregungen vorgetragen, die in die Planung eingeflossen sind.

Bei den umweltbezogenen Stellungnahmen ist zum einen die Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft anerkannter Naturschutzverbände im Landkreis Fulda vom 27.12.2021 zu nennen, in der Aussagen zum Artenschutz, zum Thema „Außenbeleuchtung“ und Vogelschutz getroffen werden. Der Anregung zum Thema „Außenbeleuchtung“ wird entsprechend gefolgt und die textliche Festsetzung wurde – angelehnt an die Empfehlung des Landkreises Fulda – überarbeitet. Des Weiteren ist die Stellungnahme des Landkreises Fulda, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz vom 03.01.2022 zu nennen, in welcher Aussagen zum Niederschlagswasser getroffen werden.

Das Regierungspräsidium Kassel, Abt. 31.2 hat mit Stellungnahme v. 17.12.21 Aussagen zum Grundwasserschutz getroffen. Das Regierungspräsidium Kassel, Abt. 31.4 hat mit Stellungnahme v. 23.11.21 mitgeteilt, dass bezüglich dem Hochwasserschutz keine Betroffenheit vorliegt. Ebenso hat auch das Regierungspräsidium Kassel, Abt. 27-46 mit Stellungnahme v. 01.12.21 mitgeteilt, dass bezüglich Natur- und Landschaftspflege keine Betroffenheit vorliegt.

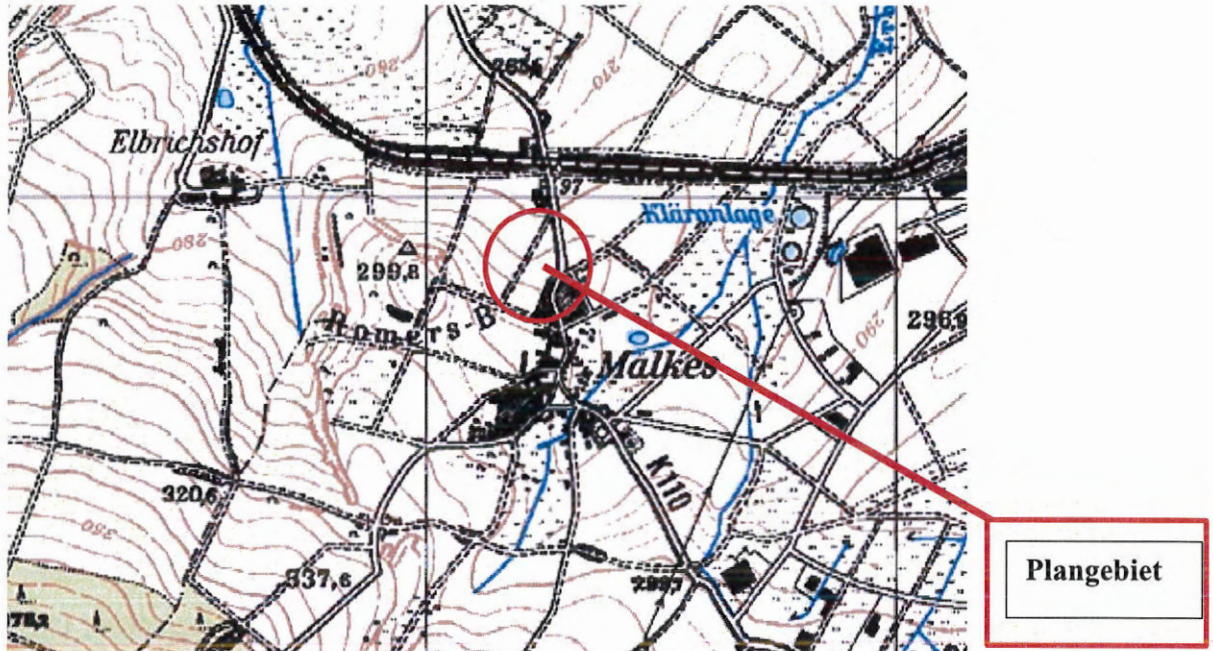
Die o.g. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung Großenlüder am 15.12.2022 entsprechend gewürdigt und abgewogen. Die Auslegung erfolgte von 27.11.23 bis 08.01.24. Die im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Großenlüder am 21.03.2024 entsprechend gewürdigt. Es sind keine weiteren Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Änderung der Planunterlagen geführt haben.

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. Die Gemarkungsgrenze zwischen Fulda und Großenlüder verläuft durch das Gebäude des Bauherrn. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,8 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 Topografie

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 Fulda - Malkes. Südlich und östlich des Geltungsbereiches grenzen weitere Siedlungsflächen bzw. Wohnbebauung an. Das Gebiet ist grundsätzlich dörflich geprägt.

Das Plangebiet umfasst ausschließlich Flächen der Gemeinde Großenlütter, OT Oberbimbach. Für den Bereich der Stadt Fulda, Ortsteil Malkes sind die Flächen im Bestand (Wohnhaus, Eingangsbereich Wohnhaus, Vorgarten und Garage) über den noch rechtskräftigen interkommunalen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Am Romersberg / Fulda-Malkes“ gesichert.

Der vorhandene Gebäudebestand außerhalb des Geltungsbereiches, welcher dem Ortsteil Malkes zuzuordnen ist, ist baurechtlich gesichert und bleibt weiterhin im Bestand bestehen.

2.2 Städtebauliche Konzeption

2.2.1 Bauliche Veränderungen

Das Konzept sieht ausschließlich bauliche Veränderungen auf der westlichen Seite der Bestandsgebäude vor. So soll ein Anbau am Wohngebäude zur Vergrößerung des Wohnbaus (Schlafzimmer, Aufenthaltsraum, Technikraum erfolgen sowie ein Anbau bzw. eine Vergrößerung der bestehenden Garage (Fahrzeugaufbewahrung). Nördlich im Bereich der bestehenden Zufahrt bzw. bestehenden privaten Verkehrsfläche ist die Errichtung eines Geräte-/Gartenhäuschens vorgesehen. Zwischen dem geplanten Anbau an das Wohngebäude und der Garage ist ein größerer Terrassenbereich geplant, welcher zum Teil überdacht wird (vgl. hierzu Vorhabenpläne Anlage 1 bis 6).

Um zusätzliche Versiegelungen auf dem Grundstück zu vermeiden, soll der im rechtskräftigen interkommunalen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 zugelassene Bau eines Sommer- und Saunahauses im Bereich der Gartenfläche sowie verschiedene Terrassenbereiche innerhalb des Gartens entfallen. Die Sauna und das Sommerhaus wurden noch nicht ausgeführt.

2.2.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes ist über die vorhandene und 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) gegeben.

2.2.3 Freianlagenplanung

Im Bereich der Freianlagen (Garten) im Geltungsbereich, soll das geplante Gesamtkonzept hinsichtlich der Bepflanzung, dem baurechtlich genehmigte Kleinspielfeld sowie die bestehende Teichanlage weiterhin erhalten bleiben. Ausschließlich auf den Bau bzw. die Anlage des ehemals vorgesehen Sommer- und Saunahauses südlich sowie nördlich der Teichanlage soll verzichtet werden. Durch den Verzicht des Baus kommt es auch zu einer Verringerung an Wege- und Terrassenflächen innerhalb des Geltungsbereiches, was zu einer deutlichen Verringerung der Flächenversiegelung führt (vgl. Vorhabenpläne Anlage 4 und 5).

2.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung 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. Für die geplante bauliche Erweiterung westlich des Bestandsgebäudes wird die Ausweisung des Dorfgebietes – MD- um diese bauliche Anlage erweitert.

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 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.

Um eine moderne, dem Klimaschutz angepasste Bebauung bzw. Energienutzung zu ermöglichen, sind Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind unter Einhaltung der baurechtlichen Festsetzungen grundsätzlich zulässig. Eine Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches (Höhe Bestandgebäude) ist dabei nicht zulässig. Von den verwendeten Materialien dürfen keine Blendwirkungen ausgehen.

2.3.3 Umweltbelange

Bei dem Plangebiet kann man von einem geräuschnäßig 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 gerichteten 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 Romersbergs. 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) 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 Anpflanzung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen dienen der landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes gegenüber dem Außenbereich. Weitere notwendig werdende naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wurden 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 potenziellen natürlichen Vegetation. Durch die festgesetzte Artenauswahl soll die Anpflanzung nicht heimischer Pflanzen verhindert und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich Teilhabensräume 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:

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

Nur die Verwendung von heimischen Ziergehölzen und Nadelbäumen ist 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 sind nachfolgende Hinweise zwingend einzuhalten:

- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Maßnahmen zum Bodenschutz und Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb.
- Der Umgang mit den Baumaschinen hat sachgerecht und vorsichtig zu erfolgen. Außerdem sind geeignete Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor Auslaufen von Öl und Schmierstoffen usw. zu treffen.
- Unbedingte Vermeidung von Schadstoffeinträgen (Öl, Treibstoffe, Beton etc.) in Oberflächengewässer und Grundwasser. Dies gilt auch für chemische Pflanzenschutzmittel sowie Unkrautvernichtungsmittel (Herbizide). Ein Einsatz dieser Mittel im Plangebiet ist nichtzulässig.

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.

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Hauslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

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).

Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen der §§ 6-7 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu §§ 6-8 BBodSchV zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.

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 Ortsteils 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.

1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Gegenüber dem Bestand sollen nur bauliche Veränderungen westlich der Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen werden. Hierbei handelt es sich um einen geplanten Anbau westlichen der Bestandsgebäude. Das Gebäude soll um einen Flachbau, welcher eine Sauna, einen Fitnessraum sowie Lagerräume beinhaltet, ergänzt werden. Direkt angrenzend ist ein großer Terrassenbereich geplant, welcher zum Teil überdacht werden soll.

Einhergehend mit diesen Veränderungen soll auf die zuvor geplanten Sommer- und Saunahäuser nördlich und westlich der Teichanlage verzichtet wird, was auch zu einer Verringerung der geplanten Wege und Terrassen im Bereich der Teichanlage führt.

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 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 Gestaltung der Freianlagen zulässig.

Bei Herstellung des Kleinspielfeldes ist dieses mit einer Hecke, entlang der westliche 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. 1,8 ha.

Die geplanten baulichen Veränderungen außerhalb der Bestandsgebäude umfassen eine Fläche von ca. 350 m² und beziehen sich ausschließlich auf den westlich des Bestandsgebäudes geplanten Erweiterungsbau sowie die Optimierung der daran im Anschluss befindlichen Terrassen.

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 gesamte Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Oberbimbach, der Gemeinde Großenlüder und wurde im Rahmen einer Änderung (19. Änderung des Flächennutzungsplanes) in den gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenlüder aufgenommen.

Schutzgebiete / Schutzausweisungen

Natura 2000-Gebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete (NSG) sowie Landschaftsschutzgebiete (LSG) 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 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 nicht 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 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 wird 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 des Grundstückes sowie zusätzlich des Kleinspielfeldes mit einer Hecke wird der Thematik Lärm in einem höchstmöglichen 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, Pflanzen und biologische Vielfalt

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 mittlere 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 im Zuge des interkommunalen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Romersberg / Fulda-Malkes“ erstellte Freiflächenkonzept sieht 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. Bestehende Terrassen/Wege innerhalb der Freifläche werden z.T. rückgebaut sowie an die Gebäudekanten verlegt. Der geplante Anbau führt zu baulichen Veränderungen, welche zu einer Überformung bestehender Rasenflächen führen. Aufgrund dieser geplanten Neuversiegelung wird auf den ehemals vorgesehenen Bau eines Sommer- und Saunahauses um Bereich der Teichanlage und den dort ehemals geplanten Terrassen verzichtet. Die Bereiche werden jetzt als Grünfläche (Rasen) angelegt.

Die Eingriffe durch die geplante Überbauung können durch den Verzicht auf andere bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

2.1.3 Schutzgut Boden

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

Die naturräumliche Gliederung verortet den Ortsteil 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 11% des Geltungsbereiches versiegelt (Wege + Überbauung), dabei handelt es sich bei 6% um überbaute Fläche. Die anderen nicht versiegelten Böden / Freiflächen (insgesamt ca. 11.520 m²) 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 wird auf die Umsetzung ehemals geplante versiegelte / überbaute Flächen (Bau Sommer- und Saunahaus) verzichtet. Diese Flächen / Bereiche werden 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 offenstehen. 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, Klimawandel

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 Ortsteils 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 potenziellen Kaltluftentstehungs- bzw. -durchflussgebieten ausreichend mit Frischluft versorgt wird.

Bewertung

Durch die geplanten baulichen Veränderungen im Plangebiet kommt es nicht zu einer Erhöhung der Bau-masse 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 / Klimawandel 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.

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).
- Kontrolle der bestehenden Bausubstanz vor Abriss auf Vorkommen störungsempfindlicher Tierarten (z.B. Fledermausquartier, Brutplätze etc.).
- 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 Maßnahmen zum Bodenschutz und 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).
- Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen der §§ 6-7 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu § 6-8 BBodSchV zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.
- Reduzierung der Überbauung und Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß. Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Häuslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.
- 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.

Die Verluste vorhandener Bodenpotenziale durch die geplante Überformung / Überbauung können vor Ort bzw. innerhalb des Geltungsbereiches, durch Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenstruktur wie Entsiegelung/Rekultivierung bzw. Verzicht auf den Bau des Sommer- und Saunahauses 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 bauliche Veränderungen auf seinem Grundstück vorzunehmen.

Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,8 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.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Festsetzungen zur Gestaltung nach § 91 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.

4. Verfahrensvermerke:

Bearbeitungsstand/ Bemerkung	BauGB	Datum/ Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	22.08.2019
Bekanntmachung im Lüdertalboten	§ 2 (1) und 3 (2)	05.11.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1)	15.11. – 17.12.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1)	15.11. – 17.12.2021 mit Anschreiben vom 10.11.2021
Wertung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Auslegungsbeschluss		15.12.2022
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	27.11.2023. bis 08.01.2024
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	27.11.2023. bis 08.01.2024 mit Anschreiben v. 22.11.2023
Satzungsbeschluss	§ 10 (1)	21.03.2024

Bearbeitet bis zum Auslegungsbeschluss 15.12.2022
durch KH Planwerk GmbH, 36100 Petersberg, Dipl. Landschaftsarchitektin Tina Knopf

Weiterbearbeitet ab dem 15.12.2022
durch Planungsbüro Dagmar Sippel, 36137 Großenlüder, Dipl. Ing. Stadtplanung Dagmar Sippel

Aufgestellt,
Großenlüder, den 04.04.2024

D. Sippel
Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder
Florian Fritsch
Bürgermeister

