PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Grebenau, Stt. Wallersdorf

Begründung

Entwicklungssatzung

Im Bereich „Baumgarten“

Entwurf

Planstand: 21.05.2025

Projektnummer: 24-2947

Projektleitung: Wolf / Kiethe

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

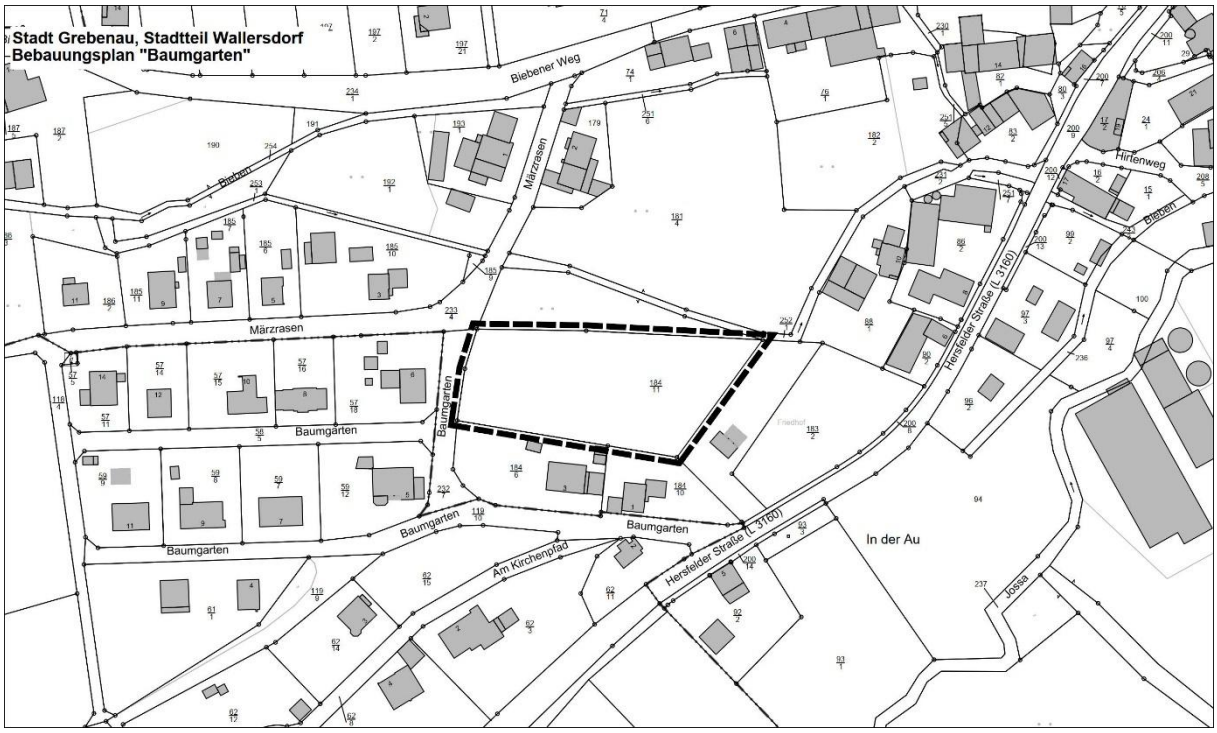
Inhalt

1. Vorbemerkungen ... 4
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 5
1.3 Regionalplanung ... 7
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung ... 8
1.5 Verbindliche Bauleitplanung ... 8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 9
1.7 Verfahrensart und -stand ... 10
1.8 Ziele der Entwicklungssatzung ... 10
2. Städtebauliche Konzeption ... 13
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 13
4. Inhalt und Festsetzungen ... 13
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 14
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 15
4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 16
5. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ... 16
5.1 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen ... 16
5.2 Eingriffsbewertung ... 18
5.3 Tiere und artenschutzrechtliche Belange ... 18
5.4 Eingriffsbewertung Artenschutz ... 19
5.5 Boden und Fläche ... 19
5.5.1 Bewertungsmethoden ... 20
5.5.2 Bodenbeschreibung und -bewertung ... 20
5.5.3 Bodenentwicklungsprognose ... 21
5.5.4 Altlasten und Bodenbelastungen ... 21
5.5.5 Kampfmittel ... 21
5.5.6 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ... 21
5.5.7 Eingriffsbewertung Boden ... 22
5.6 Wasser ... 22
5.6.1 Bestandsbeschreibung ... 22
5.6.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ... 22
5.6.3 Eingriffsbewertung Wasser ... 23
5.7 Luft und Klima ... 23

5.7.1 Bewertungsmethoden ... 23
5.7.2 Bestandsaufnahme ... 24
5.7.3 Starkregenereignisse ... 24
5.7.4 Eingriffsbewertung Luft und Klima ... 25
5.8 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen ... 26
5.8.1 Bestandsbeschreibung ... 26
5.8.2 Eingriffsbewertung ... 26
5.9 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete ... 26
5.9.1 Natura 2000-Gebiete ... 26
5.9.2 Sonstige Schutzgebiete ... 26
5.9.3 Eingriffsbewertung Natura-2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete ... 27
5.10 Landschaft ... 27
5.11 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität ... 27
5.12 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz ... 28
6. Eingriffsregelungen ... 28
6.1.1 Rechtlicher Hintergrund ... 28
6.1.2 Eingriffsbetrachtung ... 28
6.1.3 Ausgleichsplanung ... 28
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 29
7.1 Hochwasserschutz ... 29
7.1.1 Überschwemmungsgebiet ... 29
7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ... 29
7.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG) ... 29
7.2 Wasserversorgung ... 29
7.2.1 Bedarfsermittlung ... 29
7.2.2 Wassersparnachweis ... 29
7.2.3 Deckungsnachweis ... 30
7.2.4 Technische Anlagen ... 30
7.3 Grundwasserschutz ... 30
7.3.1 Schutz des Grundwassers ... 30
7.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet ... 30
7.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung ... 30
7.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser ... 30
7.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden ... 31
7.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes ... 31
7.3.7 Bemessungsgrundwasserstände ... 31
7.3.8 Bauwerke im Grundwasser ... 32
7.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst ... 32

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer ... 32
7.4.1 Gewässerrandstreifen ... 32
7.4.2 Gewässerentwicklungsflächen ... 32
7.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben ... 32
7.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern ... 32
7.5 Abwasserbeseitigung ... 32
7.5.1 Gesicherte Erschließung ... 32
7.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung ... 32
7.6 Abflussregelung ... 34
7.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer ... 34
7.6.2 Hochwasserschutz ... 34
7.6.3 Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen ... 34
7.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen ... 34
7.6.5 Starkregen ... 34
7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft ... 35
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz ... 35
9. Kampfmittel ... 36
10. Immissionsschutz ... 36
11. Denkmalschutz ... 37
12. Bodenordnung ... 37
13. Flächenbilanz ... 37

Abb. 1: Geltungsbereich der Entwicklungssatzung „Baumgarten“ im Stadtteil Wallersdorf



genordet, ohne Maßstab

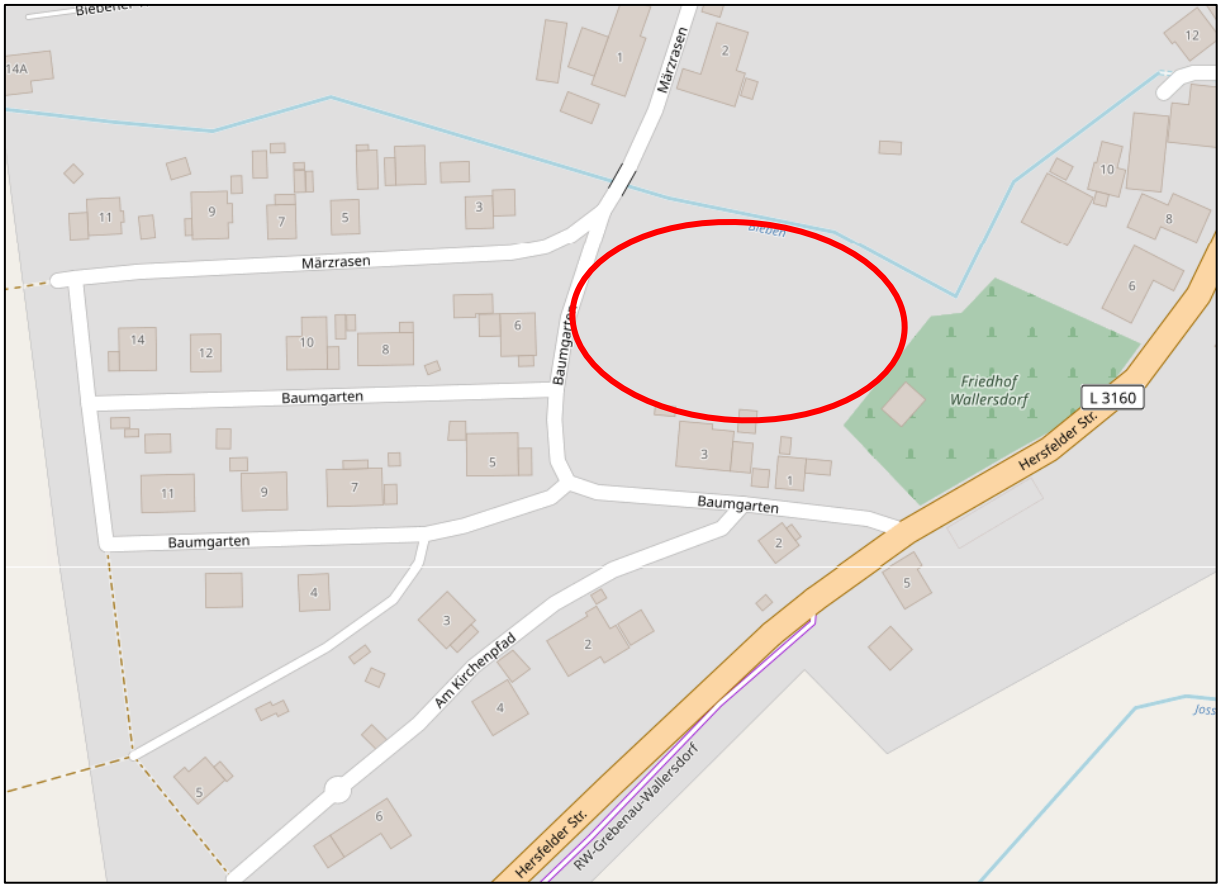
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grebenau hat am 13.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Entwicklungssatzung im Bereich „Baumgarten“ im Stadtteil Wallersdorf beschlossen.

Mit der Aufstellung der Entwicklungssatzung im Bereich „Baumgarten“ i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist die Abgrenzung und Festlegung des bebauten Ortsteils im Bereich nördlich bzw. östlich der Straße *Baumgarten* vorgesehen, da die einbezogene Fläche durch die baulichen Nutzungen aus dem Umfeld bereits geprägt ist. Geplant ist die Einbeziehung von max. zwei Baugrundstücken, da dieser Bereich über die Straße Baumgarten erschlossen ist und über den Flächennutzungsplan als bestehende Siedlungsfläche (gemischte Baufläche) dargestellt wird. Der Ortsrand erfährt in diesem Bereich eine sinnvolle städtebauliche Abrundung. Zur Ausweisung gelangt analog der angrenzenden Nutzungen ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) i.S.d. § 5a BauNVO.

Abb. 2: Übersichtskarte Verortung des Plangebietes



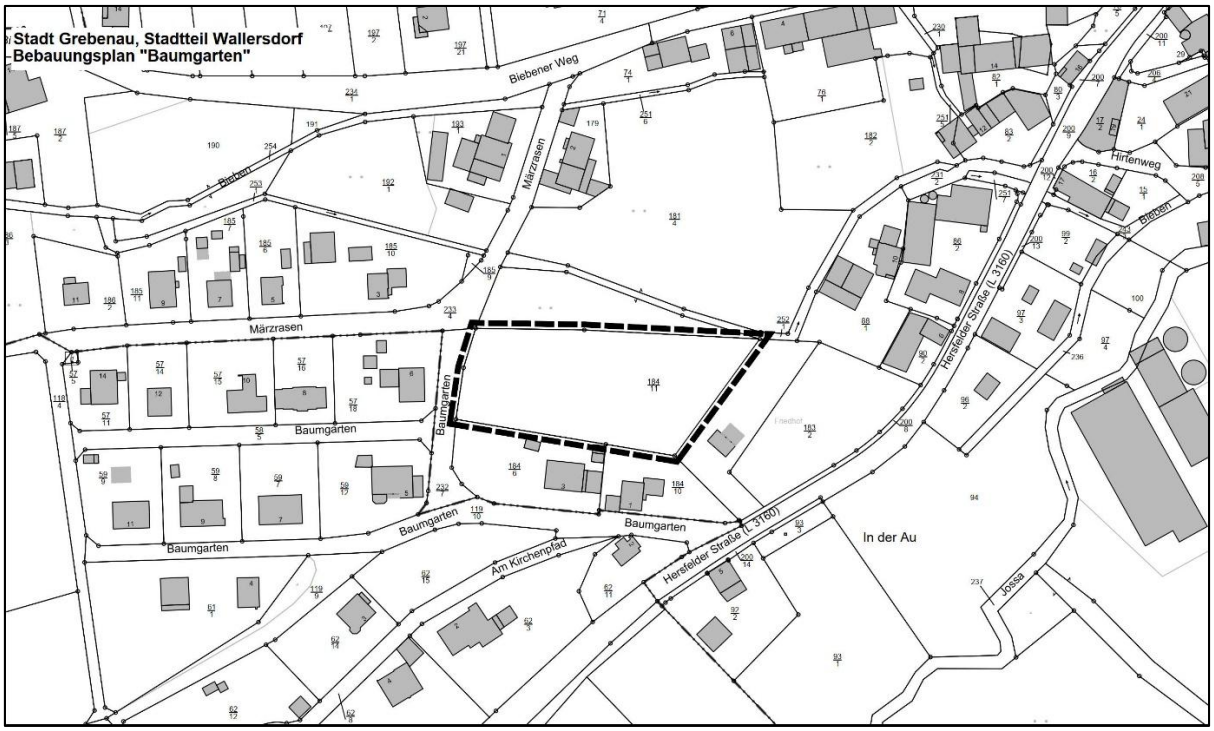
Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2025). Ausschnitt genordet, ohne Maßstab, bearbeitet

Die geplante Flächenausweisung eines Dörflichen Wohngebietes muss im Zuge der Entwicklungssatzung vor allem im unmittelbaren Zusammenhang mit der nördlich, südlich und westlich angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur gesehen werden. Die umliegenden Bereiche sind durch bestehende Wohnbebauung, Hausgärten, Nebenanlagen, aber auch kleinen Handwerksbetrieben und lw. Betriebe mit angrenzender Tierhaltung geprägt. Die bauliche Verdichtung des inneren Siedlungskerns entspricht zudem auch den Vorgaben des Baugesetzbuches (§1a BauGB), zumal die Erschließung des Gebietes im Bestand bereits gegeben ist. Der Baulückenschluss und somit die Planung von max. zwei Wohnhäusern ergänzen den örtlichen Charakter und gliedern sich in die umliegenden Nutzungen ein.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die vorliegende Entwicklungssatzung umfasst in der Gemarkung Wallersdorf in der Flur 1 das Flurstück 184/11 tlw. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

Abb. 3: Übersichtskarte des räumlichen Geltungsbereiches



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet selbst ist im Bestand eine Grünfläche. Diese wird durch einen Holzzaun umgrenzt und wird gegenwärtig als Weide genutzt.

Angrenzende Nutzungen:

Norden:	verläuft das Gewässer *Bieben*, Weiden mit Tierhaltung, lw. Nebenerwerbsbetriebe und kleine Handwerksbetriebe
Osten:	Friedhof des Stadtteils Wallersdorf mit Kapelle
Süden:	Wohnbebauung bestehend aus Einfamilienhäusern
Westen:	Wohnbebauung bestehend aus Einfamilienhäusern

Der Geltungsbereich für die Entwicklungssatzung umfasst eine Fläche von rd. 3.808 m^2. Das Plangebiet weist ein mittleres bis starkes Gefälle von Südost nach Nordwest auf (siehe Abb. 4 und 5). Zudem liegt ein besonders starkes Gefälle im nördlichen Übergang zum angrenzenden Flurstück vor. Der Höhenunterschied beträgt hier tlw. bis zu ca. 13m. Durch diesen stark abweichenden Höhenunterschied kann davon ausgegangen werden, dass das nördlich angrenzende Gewässer *Bieben* keine Beeinträchtigung für das Plangebiet darstellt, da es im Falle eine Überschwemmung durch den natürlichen Geländeverlauf abgegrenzt ist.

Abb. 4: Blick auf den nordwestlichen Teil, entlang der Straße *Baumgarten*

Abb. 5: Blick auf den nordöstlichen Teil, vom südwestlichen Punkt aus

Abb. 6: Blick in östliche Richtung, entlang der südlichen Grundstücksgrenze

Abb. 7: Südwestlich angrenzende Wohnbebauung, Anschluss Erschließung

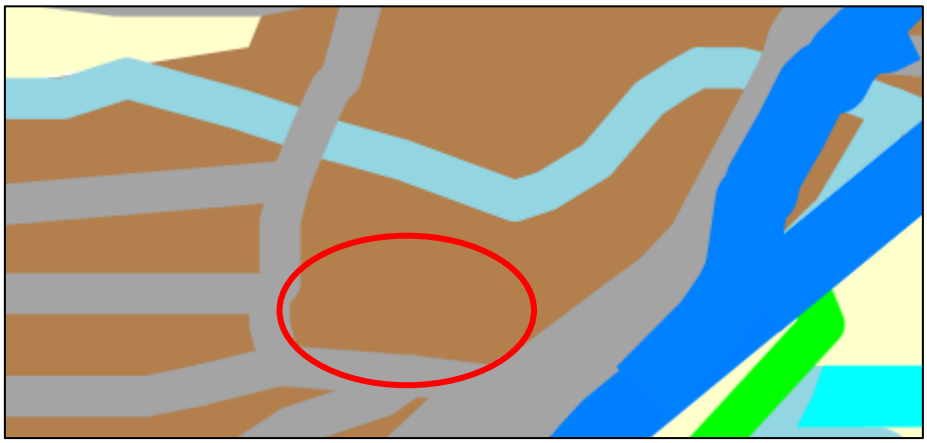
Quelle: alle Bilder - eigene Aufnahmen, 12/2024

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den Geltungsbereich als *Vorranggebiet Siedlungsfläche Bestand* (5.2-1) dar.

Somit ist die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grebenau aus dem Jahr 1995 stellt das Plangebiet als *Gemischte Baufläche Bestand* dar.

Die vorgesehene Entwicklungssatzung lässt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln, sodass den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen werden kann.

Abb. 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grebenau aus dem Jahr 1995

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

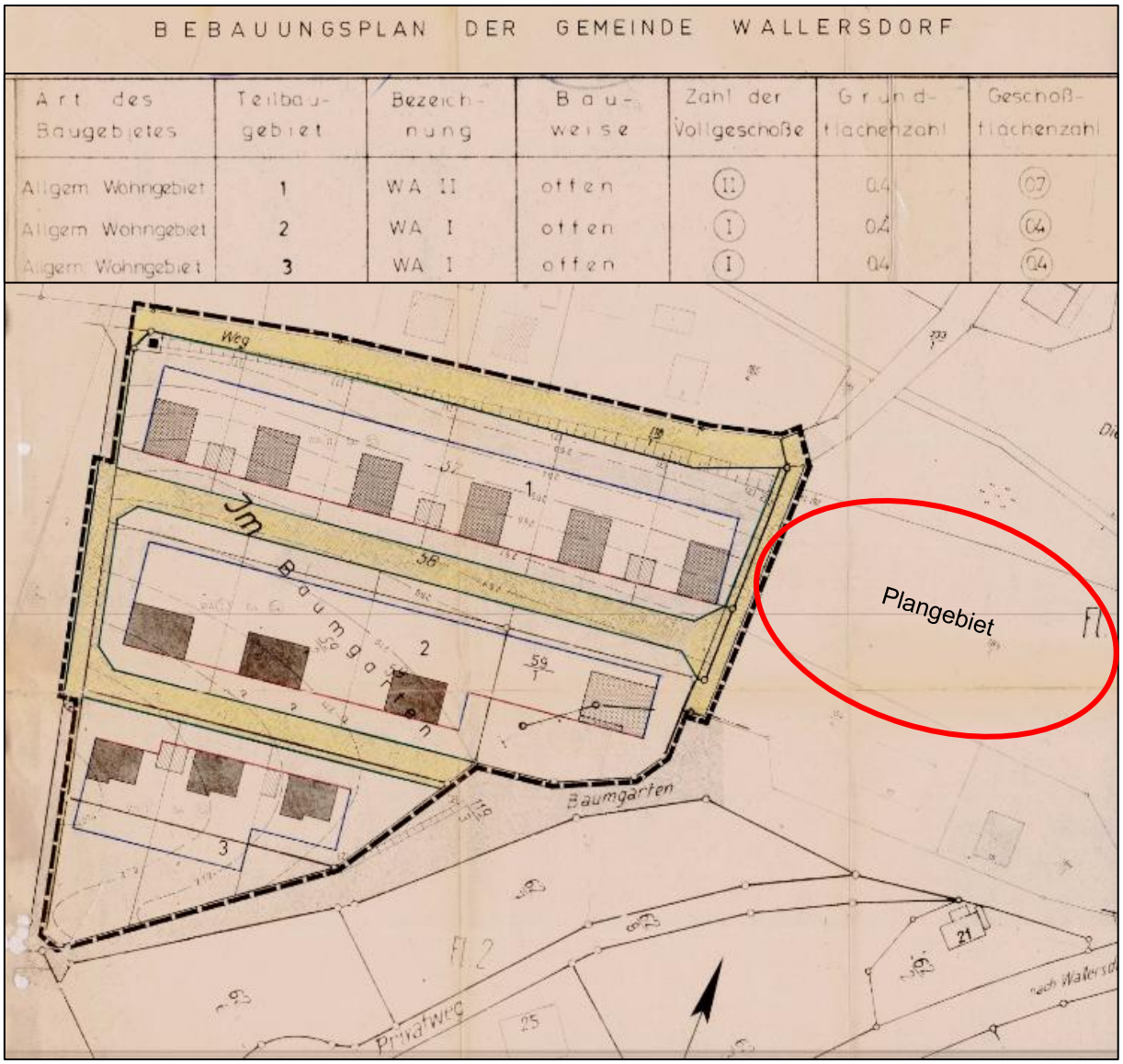
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet liegt bislang noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Allerdings gilt für das westlich angrenzende Wohngebiet der Bebauungsplan *„Im Baumgarten“* aus dem Jahr 1971. Dieser weist das westliche Gebiet als Wohngebiet mit einer offenen Bauweise, I bzw. II Vollgeschossen, einer GRZ = 0,4 sowie einer GFZ von 0,4 bzw. 0,7 aus.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung sowie die wenigen Festsetzungen, die im Rahmen einer Entwicklungssatzung zulässig sind, orientieren sich an der umgrenzenden Wohnbebauung und an dem Bebauungsplan „Im Baumgarten“, um eine städtebaulich verträgliche Ordnung für den vorliegenden Gebietscharakter beizubehalten. Maßgeblich sind insbesondere die angrenzenden Wohnhäuser, an denen die Errichtung der neuen Gebäude anknüpfen soll. Damit sich die Gebäude in die Umgebung einfügen, werden zusätzlich zu den Festsetzungen eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Obergrenze der maximal zulässigen Vollgeschossen sowie eine maximale Höhe baulicher Anlagen aufgenommen.

Abb. 10: Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Baumgarten“ (1971)



Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab, bearbeitet

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die vorliegende Entwicklungssatzung beabsichtigt die Entwicklung eines Dörflichen Wohngebietes, welches sich inmitten von Wallersdorf befindet. Das Vorhaben entspricht einer Innenentwicklungsmaßnahme, da es sich um eine Nachverdichtung handelt. Dem Ziele der Innenentwicklung der Stadt Grebenau wird damit entsprochen.

1.7 Verfahrensart und -stand

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.2 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	13.11.2024 Bekanntmachung: 21.05.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB**	26.05.2025 – 04.07.2025 Bekanntmachung: 21.05.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB**	Anschreiben: 21.05.2025 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im *Gründchen Bote* als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Grebenau.

Da keine städtebaulichen Gründe für eine Erweiterung des Auslegungszeitraumes vorliegen, wird dieser entsprechend für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen und unter Berücksichtigung der Feiertage (Himmelfahrt, Pfingsten und Fronleichnam) festgelegt und um wenige Tage verlängert.

1.8 Ziele der Entwicklungssatzung

Die Kommunen können durch Satzungen sowohl bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, als auch einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr.2 und 3 BauGB). Die Satzungen können zudem miteinander verbunden werden, was für die vorliegende Planung nicht von Relevanz ist.

Da die vorliegende Fläche bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt wird und es sich lediglich um die Entwicklung einer kleinen Fläche im Zentrum des Stadtteiles Wallersdorf handelt, die durch seine Umgebung bereits maßgeblich geprägt ist, wird für das vorliegende Plangebiet eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.2 BauGB angewandt. Die Entwicklungssatzung erlaubt es der Stadt vor diesem Hintergrund, einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich angemessen in die Stadtteile als im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB festzulegen.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2, dass:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. – Die Entwicklungssatzung bezieht den Bereich östlichen der Straße „Baumgarten“ in den Innenbereich ein und ordnet die Fläche neu, womit diese eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung erfährt.
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird. – Es erfolgt analog der angrenzenden Nutzungen die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebiet (MDW) im Sinne des § 5a BauNVO, sodass sich die künftige Bebauung an den Nutzungen des Umfeldes orientieren wird, was auch den Festsetzungen zu entnehmen ist. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.
3. und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. - Es erfolgt analog den angrenzenden Nutzungen die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) im Sinne des § 5a BauNVO, sodass sich die künftige Bebauung an den Nutzungen des Umfeldes orientieren wird. Darüber hinaus liegen der Stadt Grebenau zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Zu den weiteren Voraussetzungen zählt, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen, der noch nicht das städtebauliche Gewicht eines Ortsteiles erreicht hat und demnach als Splittersiedlung zu beurteilen ist. Durch das Anwenden der Entwicklungssatzung kann eine Abrundung des Innenbereiches in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil bezweckt werden. Zudem muss die städtebauliche Situation so sein, dass die Außenbereichsflächen eine Prägung durch die baulichen Nutzungen des angrenzenden Bereiches aufweisen.

Die Entwicklungssatzung stellt nicht auf eine einheitliche Bebauung i.S.d. Baunutzungsverordnung ab, sondern ausschließlich darauf, dass im Satzungsgebiet der Maßstab des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB gegeben sein muss. Diese Regelung findet ihre Grenze dort, wo entweder die prägende Wirkung der angrenzenden Bebauung endet oder durch die Einbeziehung der Flächen ein umfassendes Planungsbedürfnis aufgeworfen wird. Ein wichtiger Anhalt kann z.B. das Erfordernis der planerischen Ordnung im Erschließungsbereich mit der Regelung über Verkehrsanlagen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen geben. Ein „typischer“ Anwendungsfall sind sogenannte Baulücken, die zwar unbebaut sind, aber aufgrund der Prägung ihrer Umgebung grundsätzlich bebauungsfähig sind.

Die Entwicklungssatzung verleiht somit der bezeichneten Fläche konstitutiv die Qualität als Innenbereichsgrundstück, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Grundsatzfrage der Entwicklung des bebauten Bereichs im Außenbereich zum Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB in dem Fall einer Entwicklungssatzung mit

einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Vorausgesetzt ist weiter, dass die einbezogenen Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

Mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es beispielsweise nicht vereinbar, wenn es für die betreffenden Grundstücke im Flächennutzungsplan eine mit der Einbeziehung in den Innenbereich nicht zu vereinbarende städtebaulich bedeutsame Funktion dargestellt ist (wie z.B. Darstellung für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs oder des überörtlichen Verkehrs). Da im Flächennutzungsplan der Stadt Grebenau jedoch das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt wird, steht dies der Einbeziehung in die vorliegende Satzung nicht entgegen und entspricht damit den Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schließt darüber hinaus die Einbeziehung solcher Bereiche aus, für welche die Zuordnung zum Innenbereich weitere städtebauliche Regelungen (z.B. Umweltschutzauflagen) erforderlich macht, die allein innerhalb der Bauleitplanung zu erreichen sind. Eine Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 BauGB können im Hinblick auf die geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin z.B. dann nicht in Betracht kommen, wenn wegen eines diffusen Gebietscharakters eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei Anwendung der Maßstäbe des Absatzes 1 nicht sichergestellt ist, d.h. wenn eine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende, inhomogene Struktur entstehen kann. Auch die Ziele der Raumordnung gehören zu den Aspekten, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind, d.h. für die Satzung nach Satz 1 Nr.1 bis Nr.3 ist § 1 Abs.4 BauGB sinngemäß anzuwenden.

Vor diesem Hintergrund kann aufgeführt werden, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Erlassung einer Entwicklungssatzung vorliegend gegeben sind, da die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der geplanten Ausweisung als Dörfliches Wohngebiet, welches in seiner Art der Kategorie „Gemischte Baufläche“ zuzuordnen ist, entspricht. Zudem ist die Fläche zugleich auch maßgeblich durch die umliegenden Nutzungen geprägt sowie bereits über die Straße *„Baumgarten“* erschlossen. Die Planung gilt außerdem als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Entwicklungssatzung verfolgt die Stadt Grebenau das Ziel, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für das bereits erschlossene Gebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauGB planungsrechtlich abzusichern und den Innenbereich mit dem Einbeziehen der vorliegenden Fläche zu vervollständigen (abzurunden).

Die Fläche soll als Dörfliches Wohngebiet (MDW) im Sinne des § 5a BauNVO ausgewiesen werden, da die geplante Flächenausweisung (Nutzung) im unmittelbaren Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen gesehen wird. Diese Bereiche sind typischerweise durch Wohngebäude, Gehöfte mit angrenzenden Weiden, kleine Handwerksbetriebe sowie den Friedhof des Stadtteils Wallersdorf geprägt, sodass die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes eine Ergänzung der vorhandenen und angrenzenden Siedlungsstruktur darstellt.

Aufgrund der Vorgaben der BauNVO dienen Dörfliche Wohngebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die geplante bauliche Entwicklung durch voraussichtlich zwei Wohnhäuser und Tierhaltung im kleine Umfang entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches in Bezug auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) und wird zudem auch mangels Alternativen, nicht verfügbaren Grundstücken im Stadtteil sowie aufgrund der konkreten Nachfrage erforderlich.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben wird: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel der vorliegenden Satzung besteht in der Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes im Sinne des § 5a BauNVO, in dem die Grünfläche, welche sich bereits in die bestehende Bebauung des Innenbereichs eingliedert, für die Entwicklung zweier Wohngebäude vorbereitet wird.

Die geplante Flächenausweisung eines Dörflichen Wohngebietes muss im Zuge der Entwicklungssatzung im unmittelbaren Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungsstrukturen gesehen werden und erfolgt daher im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Die Baugrenzen orientieren sich dabei an den Baufluchten der vorhandenen Bebauung, sodass sich auch die künftige Bebauung städtebaulich sinnvoll und verträglich einfügt.

Die Erschließung des Gebietes ist westlich über die Straße *Baumgarten* bereits gegeben. Um eine Erschließung des rückwärtigen Grundstücks zu ermöglichen, ist ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht entlang der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Der nördliche, wie auch östliche Bereich des Plangebietes ist als Entwicklungsfläche für den Ausgleich vorgesehen. Durch diese wird der Eingriff in die Natur und Landschaft ausgeglichen sowie ein angemessener Abstand zum östlich angrenzenden Friedhof gewahrt. Auch im nördlichen Bereich erfolgt hierdurch ein harmonischer Übergang zu der angrenzenden Bepflanzung und dem Gewässer.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Stadtteils Wallersdorf und ist über die bereits bestehende Straße *Baumgarten* erschlossen. Die Straße mündet südlich in der *Hersfelder Straße*, welche unmittelbar in die L3160 übergeht und das Plangebiet an die angrenzenden Ortschaften anbindet.

Zusätzlich befindet sich 30m nördlich des Plangebietes die Bushaltestelle *Grebenau-Wallersdorf Märzrasen*, durch die das Gebiet unmittelbar an das ÖPNV-Netz angebunden ist.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende

sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen und geplanten Bebauung und Nutzung im Innenbereich, um das charakteristische Gesamtbild des Siedlungsbereiches zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes i.S.d. § 5a BauNVO. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe*,
3. Tankstellen*.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Dörfliches Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

*Im Rahmen der vorliegenden Entwicklungssatzung sind über die textliche Festsetzung1.1 Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund des Zuschnitts des Plangebietes, der Topographie und des angrenzenden Friedhofes städtebaulich nicht verträglich sind. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil der Entwicklungssatzung werden, das heißt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Dörflichen Wohngebietes unzulässig sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in der Entwicklungssatzung können gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes festgesetzt, um das Einfügen der Vorhaben in den Innenbereich zu gewährleisten. Alle weiteren Parameter der konkreten Objektplanung werden gemäß § 34 BauGB im Rahmen des Bauantrages bestimmt bzw. beurteilt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

In der vorliegenden Entwicklungssatzung wird die Grundflächenzahl aufgrund der Grundstücksgröße auf **GRZ = 0,25** festgesetzt, sodass die geplante Bebauung sich verträglich in den städtebaulichen Kontext einfügen kann.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

> *Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der angrenzenden Nutzungen und Bebauung auf ein Maß von **Z = II** festgelegt. Nutzungskonflikte hinsichtlich der Höhenstaffelung können dadurch vermieden und das Plangebiet behutsam in die Nachbarschaft integriert werden. Dies ist auch aufgrund der gegebenen Topographie städtebaulich erforderlich, da das Gelände stark nach Norden abfällt, dann wieder ansteigt, so dass die Grundstücke nach Norden leicht sichtexponiert wirken. Um dem Eingriff hier deutlich zu minimieren, wurden im Norden und Osten des Plangebietes Laubbaumanpflanzungen festgesetzt.

Festsetzung zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb der zur Ausweisung gelangenden Entwicklungssatzung „Baumgarten“ im Wesentlichen in die vorhanden Umgebungsbebauung einfügt und diese verträglich dimensioniert ist.

Die Oberkante Gebäude wird deshalb als Höchstmaß festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist vorliegend der Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB). Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante des Daches oder Attika.

Für das Dörfliche Wohngebiet wird eine maximale Oberkante der Gebäude **OK_{GEB} = 9,50 m** festgesetzt.

Somit kann trotz der abschüssigen Topographie eine verträgliche Höhenentwicklung in Bezug auf die benachbarte Bebauung erzielt werden. Die Höhen der angrenzenden Grundstücke werden so aufgenommen.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entwicklungsziel: Extensivgrünland (E)

Maßnahme: Die Flächen sind als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

Alternativ zur Mahdnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig (nicht mehr als 1 Großvieheinheit (GVE)/ha); falls erforderlich kann ab September eine Nachmahd vorgenommen werden.

Die Festsetzung der Fläche für Natur und Landschaft erfolgt, um den vorbereiteten Eingriff möglichst lokal ökologisch auszugleichen. Da das Plangebiet gegenwärtig für die Weidehaltung genutzt wird, soll es auch zukünftig möglich sein, den nördlichen Teil des Plangebietes hierfür heranzuziehen. In einem Teilbereich ist auch die Errichtung eines kleines Stalles geplant, was unter anderem die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes begründet.

5. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.1 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes wurden Ende November 2024 und Ende März 2025 Geländebegehungen durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Das gesamte Plangebiet stellt eine intensiv genutzte Weide dar, auf der Galloway-Rinder grasen. Im nordöstlichen Randbereich befinden sich Gehölzstrukturen (Gebüsche, Laubbäume). Das Umfeld des Plangebietes ist durch kleinflächige Siedlungsstrukturen des Ortsteils Wallersdorf, landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gehölzstrukturen geprägt. Nördlich schließt sich weitere Intensivweide an das Plangebiet an sowie ein in West-Ost-Richtung verlaufender Bach (Bieben), der von Gehölzstrukturen gesäumt wird. Im Osten grenzen großkronige Laubbäume sowie Gebüsche an das Plangebiet an, südlich befinden sich Wohngebäude und gärtnerisch gepflegte Anlagen. Westlich des Plangebietes verläuft die Straße *Baumgarten* in Nord-Süd-Richtung.

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteils Wallersdorf der Stadt Grebenau. Naturräumlich liegt das Plangebiet im Naturraum 355.0 „Ottrauer Bergland“ (Haupteinheit: 355 „Fulda-Haune-Tafelland“) im „Osthessischen Bergland*“*. Das Plangebiet liegt auf einer planaren Ebene von rd. 265 m ü NHN.

Folgende Pflanzenarten wurden innerhalb des Plangebietes erfasst:

Art	**Deutscher Name**
Acer spec.	Ahorn
Achillea millefolium	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
Bellis perennis	Gänseblümchen
Cirsium palustre	Sumpf-Kratzdistel
Glechoma hederacea	Gewöhnlicher Gundermann
Hypochaeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rosa spec.	Rosengewächs
Rubus spec.	Brombeerstrauch
Taraxacum sect. *Ruderalia*	Gewöhnlicher Löwenzahn
Trifolium spec.	Klee
Urtica dioica	Große Brennnessel
Veronica spec.	Ehrenpreis

Abb. 11: Blick von Westen nach Osten auf das Plangebiet (eigene Aufnahme, 11/2024)

Abb. 12: Straßenverkehrsfläche *Baumgarten* und Intensivweide (eigene Aufnahme, 11/2024)

Abb. 13: Galloway-Rind innerhalb des Plangebietes (eigene Aufnahme, 04/2025)

Abb. 14: Blick von Süden nach Norden auf das Plangebiet (eigene Aufnahme, 10/2024)

5.2 Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht überwiegend eine mittlere und in geringem Umfang eine erhöhte Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen mittlerer (intensiv genutzte Weide) und erhöhter (Gebüsche, Laubbäume) naturschutzfachlicher Wertigkeit. Bei Umsetzung der Planung wird in einen Großteil der Intensivweide eingegriffen. Die Gehölzstrukturen werden nicht beeinträchtigt. Folglich ist das Konfliktpotenzial in Bezug auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bei Umsetzung der Planung als mittel zu bewerten. Allerdings wird innerhalb des nordöstlichen Bereiches des Plangebietes eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ausgewiesen, welche den Wert der Intensivweide aus naturschutzfachlicher Sicht in diesem Bereich steigert. Zudem wird im nördlichen Bereich der überbaubaren Fläche die Anpflanzung von neun Laubbäumen festgesetzt.

5.3 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen sind.

In der nachfolgenden Betrachtung wird die Habitatausstattung des Vorhabenbereiches berücksichtigt.

Vögel

Im Eingriffsbereich selbst ist aufgrund der Nutzung des Offenlandes als Weidefläche sowie der unmittelbar angrenzenden Vertikalstrukturen (Wohngebäude) das Vorkommen typischer Offenlandarten (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel, Grauammer) aktuell als äußerst unwahrscheinlich anzunehmen.

Der nordöstliche Randbereich des Plangebietes sowie die umliegenden Flächen weisen Gehölzbestände in Form von Gebüschen sowie Laubbäumen auf. Gehölze, die als Bruthabitat dienen können, befinden sich außerhalb des Eingriffsbereiches. Da kein Eingriff in die angrenzenden Gehölzbereiche stattfindet, ist davon auszugehen, dass die Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Nachhaltige Beeinträchtigungen während der Bauphase sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Durch den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich (Wohngebäude, Straßenverkehrsfläche) sind bereits moderate Störungen durch Anwohner und Verkehr anzunehmen. Mit einer erheblichen Erhöhung des Störungsniveaus durch die Nutzung der Fläche als dörfliches Wohngebiet ist nicht zu rechnen, da hier nur mit relativ störungstoleranten Arten (z. B. Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig) zu rechnen ist.

Weitere Tiergruppen

Im Rahmen der Bestandserfassungen wurden keine Futterpflanzen planungsrelevanter Schmetterlingsarten (z. B. *Maculinea nausithous*) gefunden. Fledermäuse sind lediglich bei Jagd- und Transferflügen zu erwarten, sodass im Rahmen der Planumsetzung keine Betroffenheit der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

Vorkommen streng geschützter bzw. europäisch geschützter Arten aus anderen Tiergruppen können aufgrund fehlender Habitatsstrukturen (keine Gewässer, keine Ackerlebensräume, keine Höhlen, keine Saumstrukturen, keine nuss- und fruchttragenden Sträucher) generell ausgeschlossen werden.

Allgemeine Hinweise

Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Von Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (01. März bis 30. September) abzusehen.
- Von einer Fällung von Bäumen und der Rodung von Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. September) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Im Falle der Betroffenheit geschützter Arten sind geeignete Ausgleichs-, Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen.
- Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Vogelschutzglas oder -folie) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

5.4 Eingriffsbewertung Artenschutz

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Fauna sind nicht zu erwarten. Im Planungsraum kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

5.5 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften

Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

5.5.1 Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem *Boden Viewer Hessen* (HLNUG 2020A) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

5.5.2 Bodenbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,38 ha. Die Böden des Plangebietes werden der Bodenhauptgruppe „Böden aus solifluidalen Sedimenten“ (Bodeneinheit: Auengleye) zugeordnet. Für die Bodenart im Bereich des Plangebietes ist Lehm angegeben.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Für das Plangebiet wurde im BodenViewer Hessen eine mittlere Bodenfunktionsbewertung verzeichnet (**Abb. 15**). Im Einzelnen wurden die Böden mit einem hohen Ertragspotenzial und mit einer mittleren Feldkapazität sowie einem mittleren Nitratrückhaltevermögen bewertet. Die Böden im Plangebiet wurden überwiegend mit einer Acker-/ Grünlandzahl von **> 55 bis <= 65** bewertet. Dementsprechend sind die Böden als ertragreich anzusprechen und für die Landwirtschaft von Bedeutung.

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Die Böden innerhalb des Plangebietes werden mit einem K-Faktor von **> 0,4 bis - 0,5** bewertet und weisen demnach eine hohe Erosionsanfälligkeit auf. Gemäß Erosionsatlas weisen die Böden innerhalb des Plangebietes eine hohe bis extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung auf (**Abb. 16**).

Abb. 15: Bodenfunktionale Gesamtbewertungen im Bereich des Plangebietes (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 11/2024, eigene Bearbeitung).

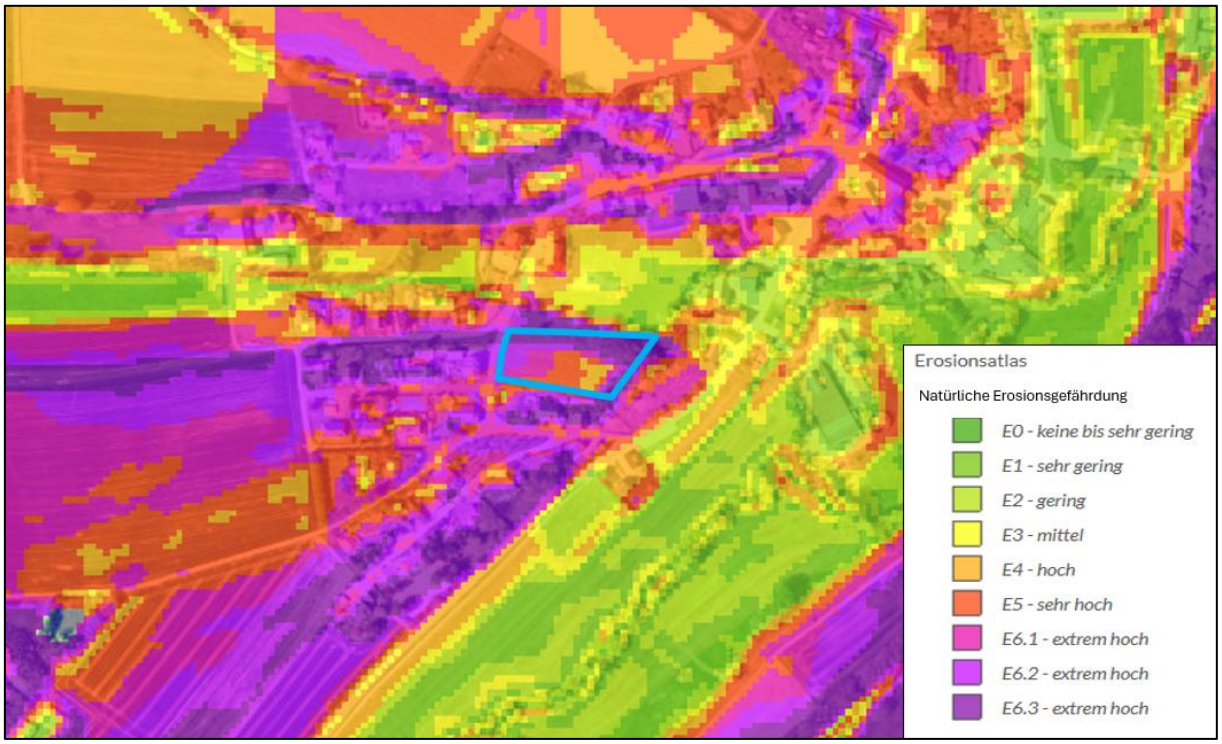


Abb. 16: Natürliche Erosionsgefährdung der Böden im Bereich des Plangebietes (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 11/2024 eigene Bearbeitung).

5.5.3 Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens werden die derzeit vorherrschenden Nutzungen (Intensivweide) voraussichtlich weiterhin bestehen bleiben.
Bei Durchführung der Planung kommt es im Bereich der Intensivweide teilweise zu Neuversiegelungen. Darüber hinaus kommt es im Plangebiet teilweise zu Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung.

5.5.4 Altlasten und Bodenbelastungen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

5.5.5 Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

5.5.6 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken (geringere Wasserversickerung, Störung der Grundwasserbildung, Oberflächenabfluss, fehlende

Luftabkühlung, Störung der Bodenfruchtbarkeit, etc.) enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise:

- Festgesetzte Grundflächenzahl von **GRZ = 0,25**.
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit dem Entwicklungsziel: Extensivgrünland

5.5.7 Eingriffsbewertung Boden

Die Böden im Plangebiet besitzen aufgrund der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung überwiegend nur eine geringe Vorbelastung, wodurch ihre Funktionen im Naturhaushalt weitestgehend ungestört sind. Bei Durchführung der Planung wird es für die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen eine Umnutzung geben. Die wertvollen Bodeneigenschaften für die Landwirtschaft werden durch die Umnutzung im Gesamten nachteilig verändert. In Folge der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu Neuversiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung. Davon betroffen sind primär die Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft

Je nach Intensität des Bodeneingriffes sind weitere Funktionen betroffen:

- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

Der Boden ist mit einer Acker-/ Grünlandzahl von teilweise > 55 bis <= 65 als ertragreich anzusprechen. Insgesamt ist die Eingriffswirkung auf das Schutzgut Boden aufgrund der bisher nahezu unbeeinträchtigten, für die Landwirtschaft wertvollen Böden als hoch zu bewerten.

5.6 Wasser

5.6.1 Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quelligen Bereiche. Jedoch tangiert das Plangebiet im Norden den gesetzlichen Gewässerrandstreifen des in West-Ost-Richtung verlaufenden Bachs Bieben der Gewässerstrukturgütelasse 5 (stark verändert). In rd. 80 m östlicher Entfernung zum Plangebiet liegt ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. In rd. 130 m östlicher Entfernung zum Plangebiet befindet sich das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB Hatterrode/Wallersdorf“ (WSG-ID 535-151) (**Abb. 17**).

5.6.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Festsetzungen und Hinweise zur Eingriffsminderung auf die Bodenfunktionen wirken sich gleichermaßen eingriffsminimierend auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekte hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Festsetzungen bzw. Hinweise:

- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, so-weit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, insofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

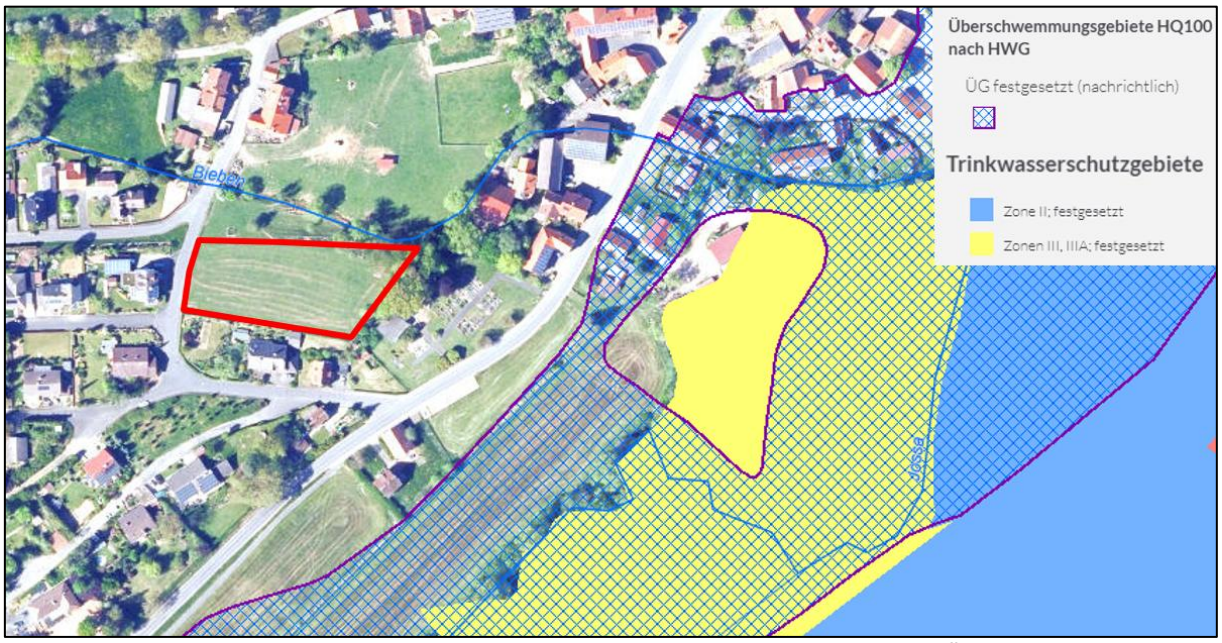


Abb. 17: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu verzeichneten Wasserschutzgebieten, Überschwemmungs- und Abflussgebieten und Gewässern (Quelle: Wrrl-Viewer, Zugriffsdatum: 11/2024, eigene Bearbeitung).

5.6.3 Eingriffsbewertung Wasser

Aufgrund der bisher fehlenden Bebauung wird von einem teilflächig noch funktionsfähigen Wasserhaushalt (Infiltrationsvermögen, Grundwasserneubildung, Pufferung von Hochwasserspitzen, Wasserspeicherkapazität etc.) im Plangebiet ausgegangen. Bei Umsetzung der Planung wird in einen großen Teil des Plangebietes eingegriffen. Die Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen kann nachteiligen Effekten entgegenwirken. Der Gewässerrandstreifen liegt innerhalb der Fläche für Natur und Landschaft, bei Umsetzung der Planung wird in diesem Bereich keine Bebauung stattfinden. Insgesamt ist die Eingriffswirkung auf den Wasserhaushalt als gering bis mittel zu bewerten.

5.7 Luft und Klima

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (gemäß BauGB § 1a Absatz 5).

5.7.1 Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

5.7.2 Bestandsaufnahme

Als **klimatische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versieglungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Eine solche Wärmeinsel bildet die das Plangebiet östlich, südlich und westlich umgebende Siedlungsfläche des Ortsteils Wallersdorf. Die das Siedlungsgebiet umgebenden Freiflächen, das Plangebiet selbst sowie die nördlich des Plangebietes liegende Weide bilden **Klimatische Ausgleichsflächen**. Diese weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölzarme Parkanalagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Die Fließgewässer Bieben und Jossa

Der Abfluss der Kaltluft erfolgt aufgrund der Tallage aus allen Himmelsrichtungen in Richtung Siedlungsfläche und Plangebiet in Wallersdorf in der Stadt Grebenau **(Abb. 18)**. Die Fließgewässer Jossa und Bieben transportieren Frischluft nach Wallersdorf.

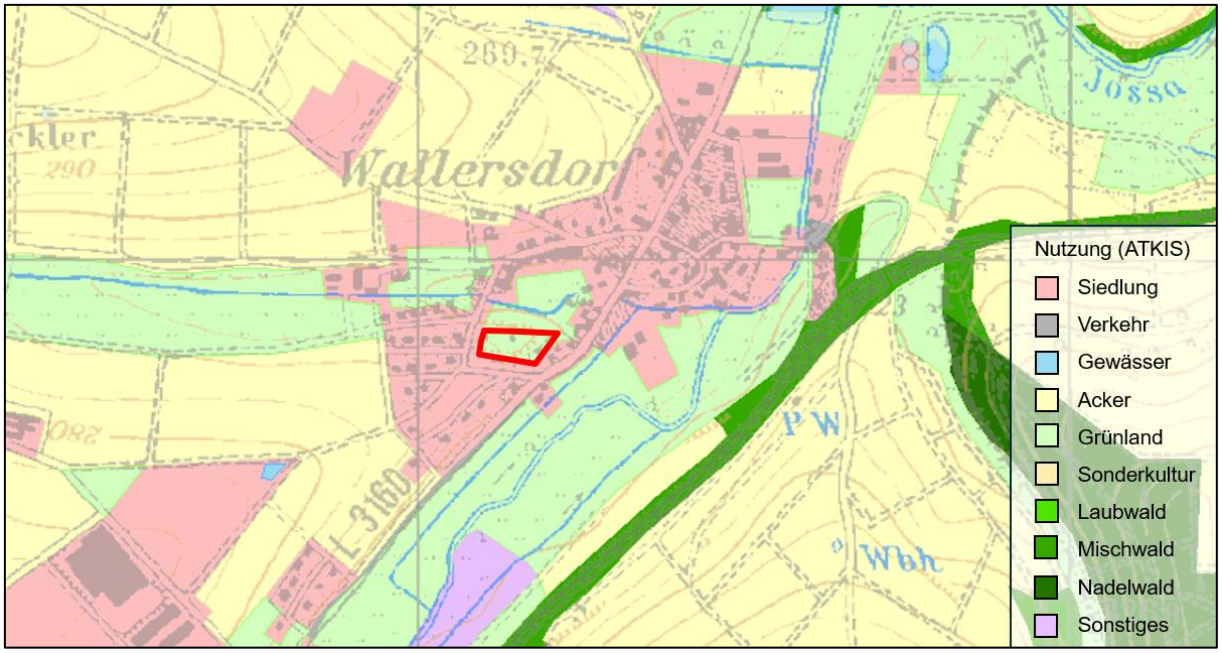


Abb. 18: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend von den Höhen ins Tal. (Quelle: GruSchu Hessen, Zugriffsdatum: 11/2024, eigene Bearbeitung)

5.7.3 Starkregenereignisse

Im Hinblick auf die teilweise extrem hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes werden nachfolgend potenzielle Starkregenereignisse im Bereich des Plangebietes näher betrachtet. Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und

Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten.

Für das Plangebiet und dessen Umfeld besteht ein erhöhter Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht eingestuft **(Abb. 19)**.

Abb. 19: Starkregen-Hinweiskarte im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 2024, eigene Bearbeitung)

Kommunale Fließpfadkarten eignen sich für kleinere Ortschaften oder Ortsteile, besonders im ländlichen Raum. Sie zeigen (in einer Auflösung von 1 m²) eine erste Übersicht der potenziellen Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließpfade. Abfließendes Wasser läuft überwiegend vom Plangebiet aus Richtung Norden und teilweise Richtung Süden (**Abb. 20**). Die Fließpfadkarte stellt für den Bereich des Plangebietes Ackerland dar, das aufgrund einer Hangneigung von 10-20 % als stark gefährdet gilt. Bei der Begehung konnte jedoch festgestellt werden, dass es sich um Grünland handelt und sich das Plangebiet auf einer nahezu planaren Ebene befindet. Grünland ist im Allgemeinen weniger gefährdet als Ackerland, da der Boden eine deutlich höhere Bedeckung hat und somit Wasser und Boden besser zurückgehalten werden.

5.7.4 Eingriffsbewertung Luft und Klima

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Die geplante Weiterentwicklung innerhalb der Siedlungsfläche von Wallersdorf wird der Entstehung und dem Transport von Frisch- und Kaltluft grundsätzlich nicht entgegenstehen, daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung klimatischer Funktionen im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung nicht zu erwarten. In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse von mittlerer Relevanz, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche zwar ein hohes Starkregen-Gefahrenpotential sowie eine sehr hohe natürliche Erosionsgefährdung besteht, sich das Plangebiet jedoch auf einer planaren Ebene befindet und keine Fließpfade durch das Plangebiet verlaufen. Die geplante

Bebauung und Nutzung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Abb. 20: Fließpfadkarte im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 2024, eigene Bearbeitung)

5.8 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

5.8.1 Bestandsbeschreibung

Laut dem NaturegViewer sind im Bereich des Plangebietes weder gesetzlich geschützte Biotope noch Flächen mit rechtlichen Bindungen (Kompensationsflächen, Ökokontomaßnahmenflächen) verzeichnet. Auch im Rahmen der Ortsbegehungen konnten keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt werden.

5.8.2 Eingriffsbewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung keine gesetzlich geschützten Biotope und keine Flächen mit rechtlichen Bindungen tangiert bzw. beeinträchtigt.

5.9 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

5.9.1 Natura 2000-Gebiete

Es liegen keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder in der Nähe des Plangebietes.

5.9.2 Sonstige Schutzgebiete

Der Naturpark „Knüll“ liegt in rd. 630 m östlicher Entfernung zum Plangebiet.

Nach § 27 BNatSchG gilt für Naturparks Folgendes:

(1) Naturparke sind einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die

großräumig sind,

überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind,

sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird,

nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind,

der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und

besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.

(2) Naturparke sollen auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung dienen.

(3) Naturparke sollen entsprechend ihren in Absatz 1 beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden.

5.9.3 Eingriffsbewertung Natura-2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Es liegen keine Natura-2000-Gebiete innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet liegt abseits touristisch erschlossener Bereiche und außerhalb eines Naturparks. Daher ist bei Umsetzung der Planung mit keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Erholungswert im Bereich des Naturparks „Knüll“ zu rechnen

5.10 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend in Nachbarschaft zu Wohnbebauung, gärtnerisch gepflegten Anlagen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine kleinflächige Bebauung innerhalb der Siedlungsfläche von Wallersdorf. Demnach wird sich die geplante Bebauung aller Voraussicht nach in die bereits vorherrschenden Nutzungen einfügen. Bei Umsetzung der Planung werden zudem keine Gehölzstrukturen oder anderen landschaftsbildprägenden Elementen tangiert bzw. beeinträchtigt. Jedoch liegt das Plangebiet exponiert, wodurch Blickbeziehungen zwischen Siedlungsfläche und Plangebiet bedingt werden. Zur Eingriffsminimierung des Orts- und Landschaftsbildes wird im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes eine Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die über das bereits vorhandene Ausmaß hinausgehen, zu erwarten.

5.11 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Nachbarschaft zu Wohnbebauung, gärtnerisch gepflegten Anlagen, zum Friedhof und landwirtschaftlich genutzten Flächen und Nebenerwerbshöfen. Aufgrund der aktuellen Nutzung des Plangebietes als Weidefläche mit Galloway-Rindern innerhalb der Siedlungsfläche von Wallersdorf ist davon auszugehen, dass das Plangebiet keine Erholungsmöglichkeiten für Spaziergänger bietet. Zudem liegt das Plangebiet exponiert, wodurch Blickbeziehungen zwischen Anwohnern des im Norden gegenüberliegenden Hanges und dem Plangebiet entstehen. Zur Eingriffsminimierung wird im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der vorliegenden Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, einschließlich der Wohn- und Erholungsqualität, zum derzeitigen Kenntnisstand.

5.12 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

6. Eingriffsregelungen

6.1.1 Rechtlicher Hintergrund

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt im vorliegenden Fall durch die Festsetzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie durch die Anpflanzung von Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

6.1.2 Eingriffsbetrachtung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Durch die vorliegende Planung erfolgt eine kleinflächige städtebauliche Weiterentwicklung innerhalb der Siedlungsfläche von Wallersdorf.
Dabei wird im Bereich einer Weidefläche ein Dörfliches Wohngebiet mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt, der maximale zulässige Grad der Versiegelung beträgt 37,5 %. Das vorgesehene Dörfliche Wohngebiet befindet sich optisch-räumlich innerhalb einer zusammenhängenden wohnlichen Grundstücksnutzung. Der Bedarf ist in der Eigenentwicklung des Ortes begründet, um Wohnraum zu schaffen und damit den Wohnstandort langfristig zu sichern. Das Umfeld des Plangebietes umfasst vorwiegend Siedlungsstrukturen inklusive Wohnbebauung, Straßenverkehrsflächen, Gartenanlagen, einer kleinen Friedhofsanlage, lw. Nebenerwerbsstellen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen in Form von Grünland (z.T. durch Galloway-Rinder beweidet) nördlich des Plangebietes. Das Plangebiet selbst umfasst im Bereich des Eingriffs eine intensiv genutzte Weidefläche.

6.1.3 Ausgleichsplanung

Bei Umsetzung der Planung wird ein Großteil des Grünlandes überbaut. Somit gehen die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen größtenteils verloren. Dabei handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um einen Biotoptypen mittlerer Wertigkeit. Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ festgesetzt. Die Fläche ist als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mahdnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig (nicht mehr als 1 GVE/ha); falls erforderlich kann ab September eine Nachmahd vorgenommen werden. Die reduzierte Nutzungshäufigkeit und der geringe Nährstoffeintrag ermöglichen es, dass sich eine Vielzahl von Pflanzenarten ansiedeln und entwickeln können, die für eine reiche Fauna an Insekten, Vögeln und anderen Tieren Nahrung und Unterschlupf bieten. Durch die Entwicklung von Extensivgrünland wird der Wert der Intensivweide aus naturschutzfachlicher Sicht in diesem Bereich gesteigert. Aufgrund der Nähe zum Fließgewässer bildet das Extensivgrünland zudem eine Pufferzone zwischen Bebauung und Fließgewässer. Zur Eingriffskompensation wird zusätzlich die Anpflanzung von neun Laubbäumen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Das Dörfliche Wohngebiet wird eine Fläche von 2.709 m² (71 % der Fläche des Geltungsbereichs) und die Fläche für Natur und Landschaft eine Fläche von 1.099 m² (29 % der Fläche des Geltungsbereichs) umfassen. Jedoch wird der vorgesehene Versiegelungsgrad aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,25 und einer maximalen zulässigen Versiegelung von 37,5 % relativ gering ausfallen.

Fazit
Durch die Ausweisung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ sowie durch die Anpflanzung von Laubbäumen innerhalb des Plangebietes kann der Eingriff in das aus naturschutzfachlicher Sicht mittelwertige Grünland kompensiert werden. Die Durchführung weiterer Kompensationsmaßnahmen wird somit nicht erforderlich.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung* vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Hochwasserschutz

7.1.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

7.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

7.2 Wasserversorgung

7.2.1 Bedarfsermittlung

Der Wasserbedarf im Plangebiet wird sich aufgrund der Entwicklungssatzung und der planungsrechtlichen Vorbereitung der Wohnbebauung auf voraussichtlich einem bis zwei Wohngrundstücken nicht wesentlich erhöhen. Darüber hinaus erfolgt eine entsprechende Bedarfsermittlung im Rahmen des Bauantrages.

7.2.2 Wassersparnachweis

Die Themen Trinkwassereinsparung und Trinkwassersubstitution betreffen nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

7.2.3 Deckungsnachweis

Aufgrund des Planungsziels, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein bis zwei Baugrundstücke zu sichern, geht die Stadt Grebenau davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen im angrenzenden Wohngebiet gedeckt werden kann.

7.2.4 Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind bereits im Bestand vorhanden. Ein Anschluss auf Grundstücksebene hat entsprechend zu erfolgen.

7.3 Grundwasserschutz

7.3.1 Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,25 kann sichergestellt werden, dass der überwiegende Teil (ca. 75%) des Baugrundstückes frei von Versiegelung bleibt, sodass die Versickerungsfähigkeit und damit der Schutz des Grundwasserhaushaltes weitestgehend erhalten bleibt.

7.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

7.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

7.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,25 kann sichergestellt werden, dass der überwiegende Teil (ca. 75%) des Baugrundstückes frei von Versiegelung bleibt, sodass die Versickerung von Niederschlagswasser auch zukünftig vor Ort möglich ist.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich[1]:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

7.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zu dieser Thematik liegen der Stadt Grebenau zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen aus den Nachbargrundstücken für das Plangebiet vor.

7.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen der Stadt Grebenau zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen für das Plangebiet vor.

7.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen der Stadt Grebenau zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen für das Plangebiet vor.

[1] Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

7.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Aufgrund der Topographie ist mit keiner Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser zu rechnen.

7.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im Plangebiet liegen keine Landesgrundwassermessstellen.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

7.4.1 Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft das Gewässer *Bieben*. Ein entsprechender Gewässerrandstreifen wurde in die Plankarte aufgenommen, um den Randbereich von Bebauung freizuhalten. Durch die Ausweisung einer Fläche für Natur und Landschaft Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ können Konflikte hinsichtlich Bebauung in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

7.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft das Gewässer *Bieben*. Ein entsprechender Gewässerrandstreifen wurde in die Plankarte aufgenommen, um den Randbereich von Bebauung freizuhalten. Informationen über Gewässerentwicklungsflächen liegen nicht vor.

7.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

7.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich das Gewässer *Bieben* nördlich des Geltungsbereiches, sodass dessen Gewässerrandstreifen den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung „Baumgarten“ tangiert. Es wird aber nicht in den Bereich eingriffen.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

7.5 Abwasserbeseitigung

7.5.1 Gesicherte Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße *Baumgarten* und kann als gesichert betrachtet werden. Von hieraus erfolgt die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in der Entwicklungssatzung, sodass das rückwärtige Baugrundstück und dessen Erschließung ebenfalls gesichert werden können.

7.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Aufgrund der geringen Mengen des anfallenden Abwassers und den bestehenden Abwasserleitungen im Bereich der Straße *Baumgarten*, sind die Anforderung aufgrund der bestehenden Leitungen vorgegeben.

7.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund der geringen Mengen des anfallenden Abwassers und den bestehenden Abwasserleitungen im Bereich der Straße *Baumgarten*, ist die Leistungsfähigkeit aufgrund der bestehenden Leitungen gegeben.

7.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Durch die zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser i.S.d. Wasserhaushaltsgesetzes kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen (insb. GRZ) tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Das bestehende Abwassernetz im Bereich der Straße Baumgarten ist der Ausgangspunkt für die Entwässerungsplanung, die im Zuge des Bauantragsverfahren nachgewiesen werden muss. Auf die einschlägigen Vorgaben wird verwiesen.

7.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser i.S.d. Wasserhaushaltsgesetzes kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Verwiesen wird auf die Hinweise 2.2.1 und 2.2.2 auf der Plankarte.

7.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) ermöglicht auch zukünftig eine Versickerung von Niederschlagswasser und trägt somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

7.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt durch einen Anschluss an das im Bestand vorhandene Mischsystem in der Straße „Baumgarten“.

7.5.2.6 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund der Ausweisung eine Dörflichen Wohngebietes.

7.5.2.7 Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.6 Abflussregelung

7.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass sie Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

7.6.2 Hochwasserschutz

Entfällt.

7.6.3 Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

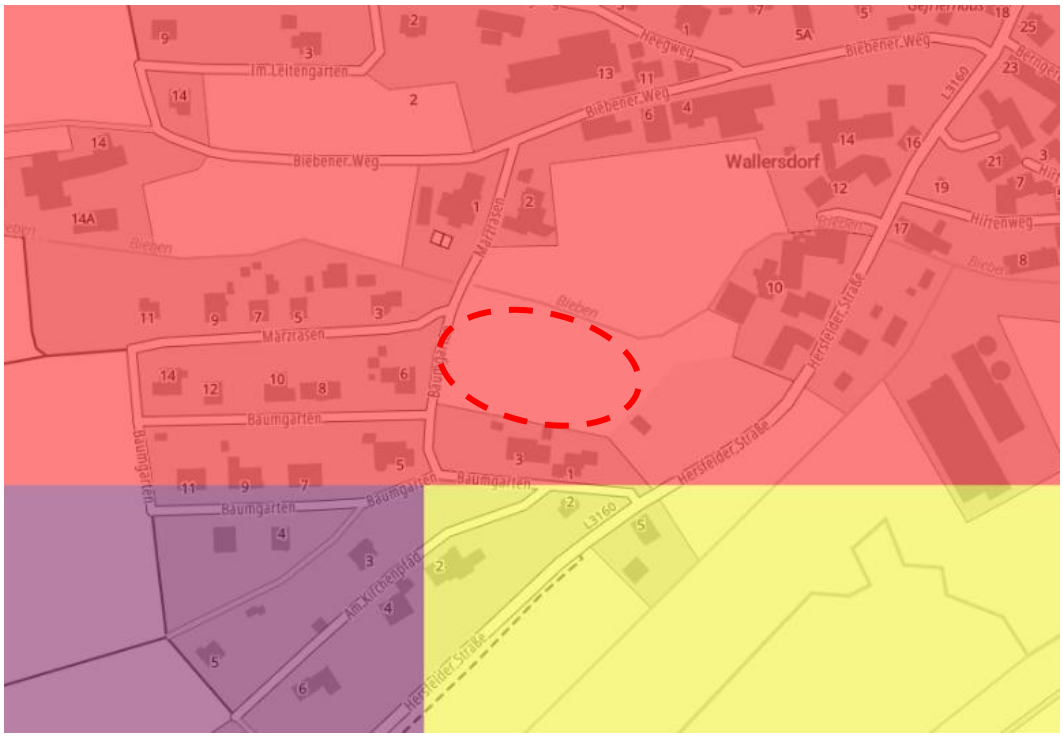
7.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,25 kann sichergestellt werden, dass der überwiegende Anteil des Baugrundstückes frei von Versiegelung bleibt. Eine Entsiegelung ist im Geltungsbereich nicht möglich, da dieser aktuell als Grünland genutzt wird.

7.6.5 Starkregen

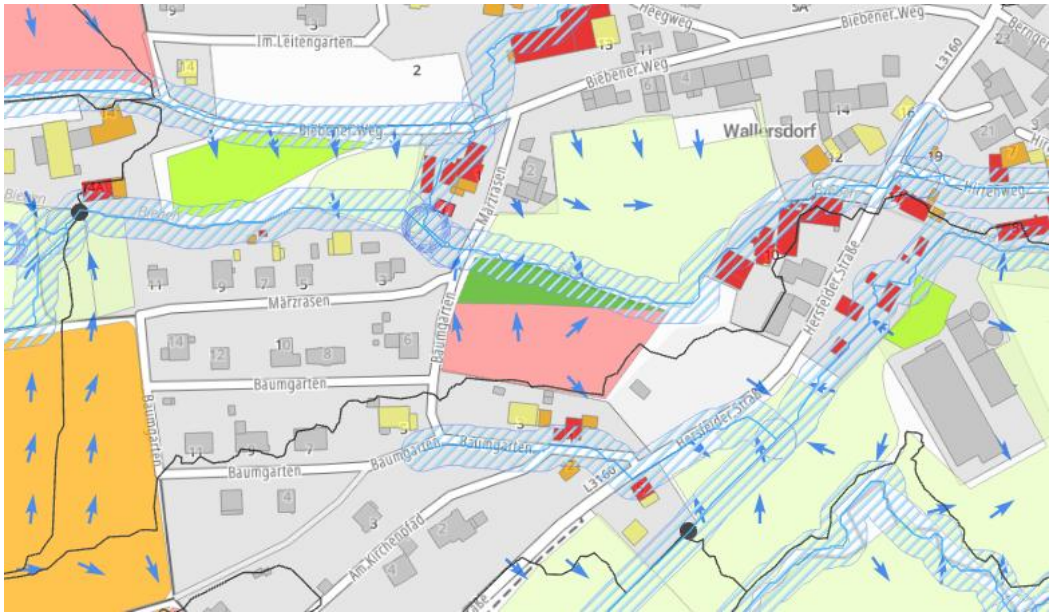
Innerhalb des Geltungsbereiches wird im Starkregenviewer Hessen für den Bereich ein *erhöhter* Starkregenhinweis-Index dargestellt. Der Vulnerabilitätsindex wird für den gesamten Geltungsbereich als *nicht erhöht* eingestuft (Abb. 21).

Abb. 21: Starkregen-Hinweiskarte für Hessen, HLNUG (Abruf 12.05.2025)



Für das Plangebiet werden mehrere Fließpfade in Richtung Norden und Nordosten dargestellt. Diese entsprechen der vorgefundenen Topographie mit einer Steigung von >10%, sodass der Niederschlagabfluss in Richtung des Gewässers erfolgt (Abb. 22).

Abb. 22: Fließpfadkarte für Hessen, HLNUG (Abruf 12.05.2025)



7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt Grebenau liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

9. Kampfmittel

Kenntnisse über eine Auswertung von Luftbildern liegen derzeit nicht vor. Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes wird zur Satzung ergänzt.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend

dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet liegt in einem weitestgehend durch Wohnnutzung und lw. Nebenerwerbsnutzungen geprägten Quartier. Lediglich östlich angrenzend liegt der Friedhof mitsamt einer Kapelle. Nördlich weiter abgerückt liegen dörfliche Hofstrukturen. Aus diesen Rahmenbedingungen lassen sich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erkennen, die durch die vorliegende Bauleitplanung hervorgebracht werden.

11. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Bodenordnung

Aufgrund des vorliegenden Planziels und des Bestandes wird voraussichtlich kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital erstellt) aufgestellt.

Geltungsbereich der Entwicklungssatzung	**3.808 m²**
Fläche des Dörflichen Wohngebietes (MDW)	2.709 m²
Fläche für Natur und Landschaft Zweckbestimmung „Extensivgrünland“	1.099 m²

Planstand: 21.05.2025

Projektnummer: 24-2947

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geograph, Stadtplaner (AKH/SRL)
L. Kiethe / B. Sc. Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de