

## **Bebauungsplan Nr. 5 "Am Wachtberg II"**

### **Gemarkung Morles, Gemeinde Nüsttal**

#### **Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)**

#### **Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)**

Planungsträger:	Gemeindevorstand der Gemeinde Nüsttal Schulstraße 19  <u>36167 Nüsttal</u>
Planverfasser:	Ketter-Eichert + Hinz Architekten und Landschaftsarchitekten Großenbacher Tor 7  <u>36088 Hünfeld</u>
Datum:	03.11.2022 – 05.12.2022

## **Begründung zum Entwurf**

### **1. Veranlassung und Ziel**

- 1.1 Allgemeines
- 1.2 Verfahrensstand

### **2. Geltungsbereich**

- 2.1 Lage, Abgrenzung und Größe
- 2.2 Geländebeschaffenheit, Topographie und Nutzungen

### **3. Vorgaben und Rahmenbedingungen**

- 3.1 Regionalplan Nordhessen
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Bebauungspläne
- 3.4 Sonstige Vorgaben

### **5. Bauliche Nutzung**

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Bauweise
- 4.3 Maß der baulichen Nutzung
- 4.4 Nebenanlagen
- 4.5 Gestaltung baulicher Anlagen

### **5. Erschließung**

- 5.1 Verkehrliche Erschließung
- 5.2 Ver- und Entsorgung
- 5.3 Brandschutz und Löschwasserversorgung

### **6. Grünordnung**

- 6.1 Ein- und Durchgrünung
- 6.2 Gestaltung von Freiflächen
- 6.3 Durchführung von Kompensationsmaßnahmen

### **7. Eingriffs- / Ausgleichsplanung**

- 7.1 Bestands- und Ausgangssituation
- 7.2 Potentiell zu erwartende Eingriffe
- 7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
- 7.4 Mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter
- 7.5 Geplante Kompensation

### **8. Umweltprüfung**

## **1. Veranlassung und Ziel**

### **1.1 Allgemeines**

Die Gemeinde Nüsttal beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Wachtberg II" neue Wohnbauflächen im Ortsteil Morles zu schaffen. Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Morles.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans folgt die Gemeinde Nüsttal im Sinne ihrer umfassenden Daseins- und Entwicklungsvorsorge dem Wunsch des Ortsteiles Morles nach neuen Bauflächen. Da aktuell keine anderen bebaubaren Grundstücke im Ortsteil Morles sowie darüber hinaus nur sehr begrenzt innerhalb des gesamten Gemeindegebietes Nüsttal zur Verfügung stehen, soll mit der Neuausweisung eines Wohngebietes im unmittelbaren Anschluss an die hier bereits vorhandene Wohnbebauung die bestehende und zukünftige Nachfrage nach Baugrundstücken sowohl aus dem Ortsteil als auch aus dem gesamten Gemeindegebiet befriedigt werden.

### **1.2 Verfahrensstand**

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Am Wachtberg II" wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt: Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nüsttal ist der betr. Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (1) Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes konkretisiert werden.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet werden und die Größe der beplanten Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a (1) und (2) BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in Verbindung mit § 13 (2) und (3) BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) BauGB wird der Entwurf des o.a. Bebauungsplanes öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig werden gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Satzungsentwurf eingeholt.

## **2. Geltungsbereich**

### **2.1 Lage, Abgrenzung und Größe**

Der betroffene Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke 18/6 und 18/13 der Flur 2, Gemarkung Morles.

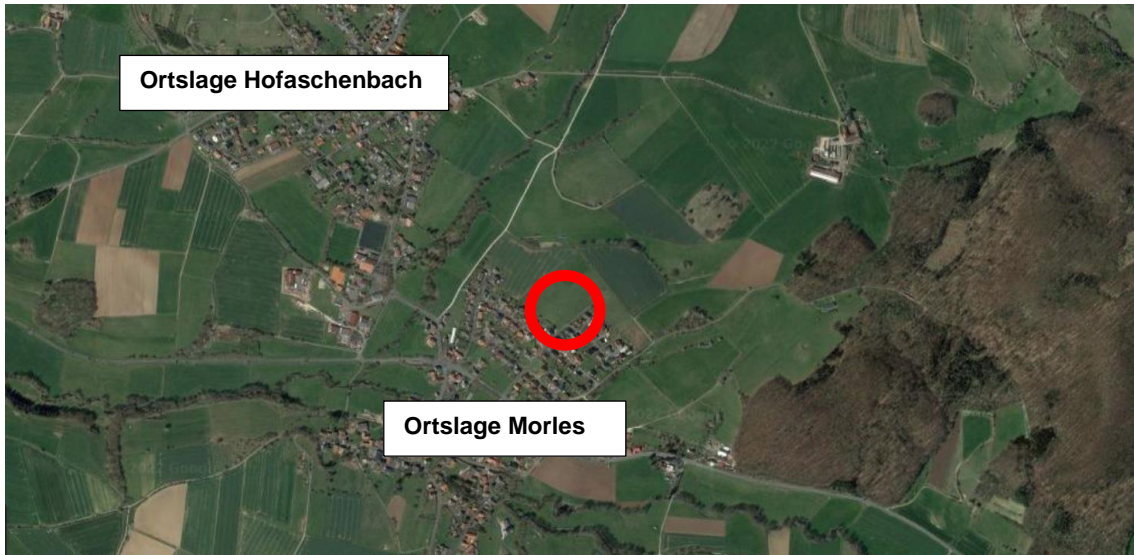


Abb.: Lage des Geltungsbereiches in der Gemarkung Morles

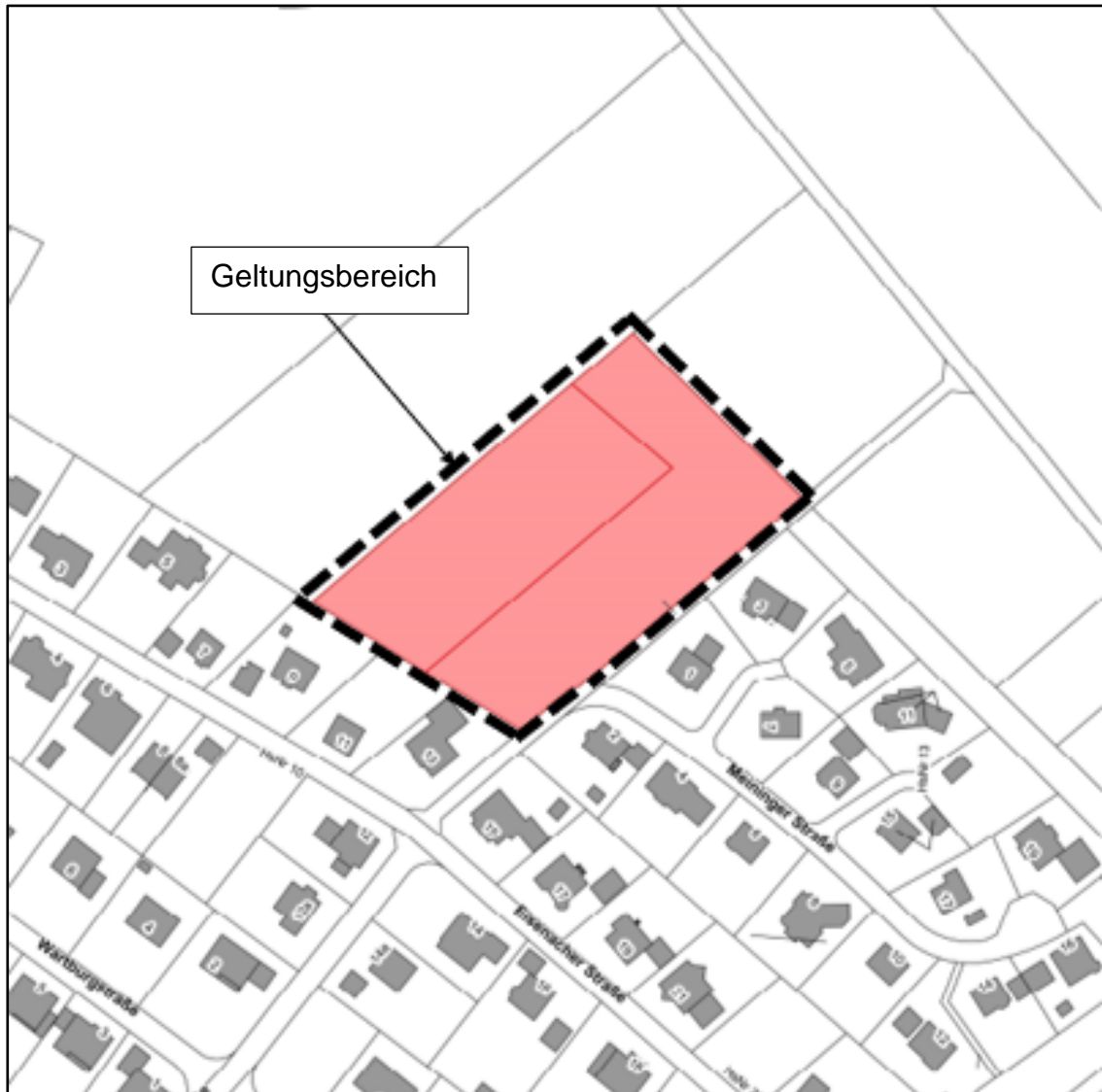


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Wachtberg II"

Begrenzt wird das Planungsgebiet, das unmittelbar nördlich an die vorh. Bebauung des Ortsteiles Morles anschließt, im Westen und Norden bzw. Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen, im Südosten durch einen hier verlaufenden Wirtschaftsweg. Im Süden bzw. Südwesten schließt vorhandene Wohnbebauung an das Planungsgebiet an. Direkt begrenzt wird der Geltungsbereich im Südosten durch Teilabschnitte der hier bereits ausgebauten "Meininger Straße".

Das Planungsgebiet weist eine Größe von 0,8 ha auf.

## 2.2 Geländebeschaffenheit, Topographie und Nutzungen

Bei dem hier betr. Planungsgebiet handelt es sich um bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzte Grundstücksflächen am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Morles. Die Topographie des betr. Geltungsbereiches ist als weitgehend eben zu beschreiben.



*Abb.: Das Planungsgebiet als weitgehend ebene Fläche in intensiver Grünlandnutzung*

## 3. Vorgaben und Rahmenbedingungen

### 3.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 sind die betr. Grundstücksflächen als "**Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft**" dargestellt. Darüber hinaus erfolgt eine Darstellung als "**Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen**".

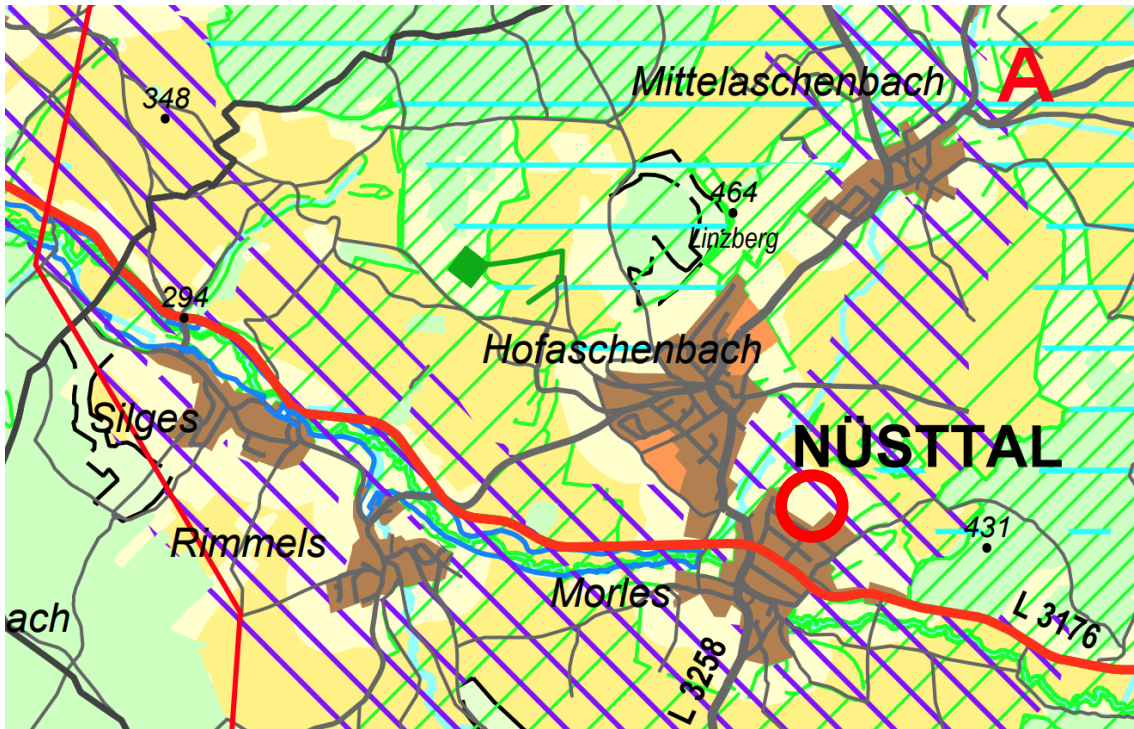


Abb.: Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009

### 3.2 Flächennutzungsplan

Das betr. Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nüsttal als **"Wohnbaufläche"** (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB) dargestellt.

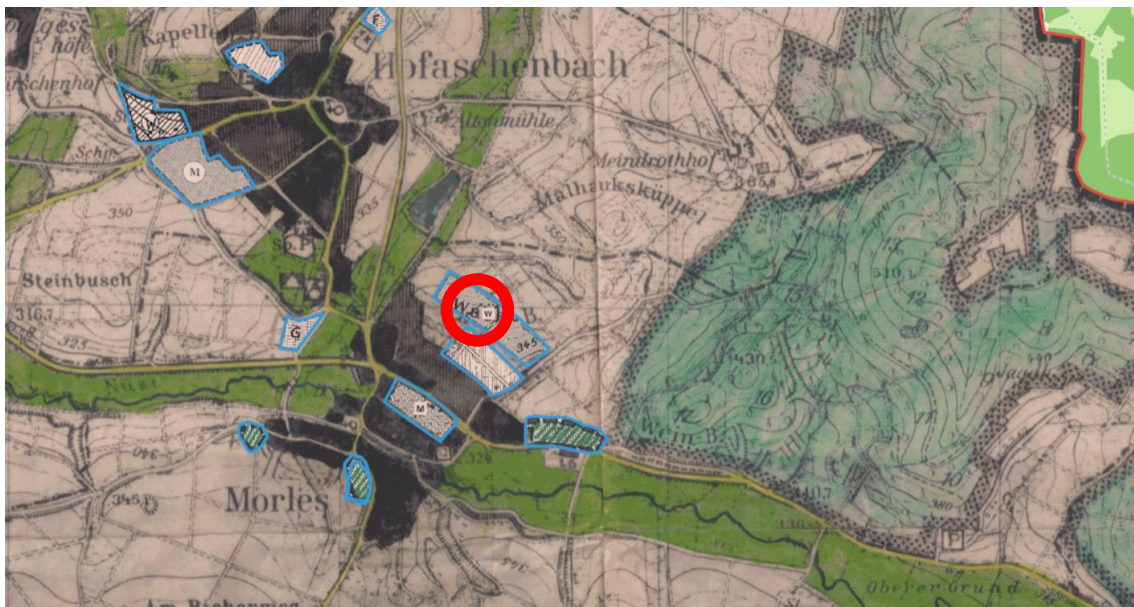


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Nüsttal

### 3.3 Bebauungspläne

Die Bebauung im Umfeld des hier betr. Planungsgebietes wurde zwischen 1974 und 2010 durch diverse Bebauungspläne, deren Geltungsbereiche vorwiegend "Allgemeine Wohngebiete" ausweisen und mittlerweile weitgehend bereits bebaut sind, geregelt.



Abb.: Gültige Bebauungspläne im Umfeld des gepl. Geltungsbereiches

### 3.4 Sonstige Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Naturparks "Hessische Rhön" sowie innerhalb des Biosphärenreservates "Rhön".

Weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen sind für das direkt betroffene Planungsgebiet nicht zu berücksichtigen.

## 4. Bauliche Nutzung

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Da im hier betr. Planungsgebiet ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen ist, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Um die unterschiedlichen Nutzungsinteressen der Nachfrage zu erfüllen, entstehen innerhalb des gepl. Wohngebietes 9 Bauplätze mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen von ca. 500 bis ca. 800 m<sup>2</sup>, wobei ggfs. eine Anpassung der Grundstücksgrößen an die bestehende Nachfragesituation möglich ist.

## **4.2 Bauweise**

Vorgesehen ist eine Bebauung mit Wohngebäuden als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise.

## **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Geltungsbereich mit maximal 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan dargestellt und werden durch Baugrenzen definiert.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer Traufhöhe auf 6,50 m festgelegt (§ 18 (1) BauNVO). Bezugshöhe ist hier die Höhenlage des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Darüber hinaus wird die maximale Firsthöhe auf 11,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist hier die Höhenlage des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

## **4.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des Planungsgebietes zulässig. Es wird jedoch festgesetzt, dass Nebenanlagen nur eingeschossig ausgeführt werden dürfen.

## **4.5 Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird in der Baugestaltungssatzung der Gemeinde Nüsttal geregelt. Darüber hinaus regelt der Bebauungsplan folgende gestalterische Vorgaben:

### Dachform und Dachgestaltung

Für die Dachgestaltung gilt die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Nüsttal. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer von  $< 10^\circ$  für Nebenanlagen zulässig sind, wenn sie begrünt werden.

### Einfriedungen

Einfriedungen als geschlossene Mauern und Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind möglich. Geplante Einfriedungen werden so ausgeführt, dass sie für Kleinsäuger durchgängig sind. Für Zäune wird ein Bodenabstand von mindestens 10 cm festgesetzt.

### Stellplätze

Für die Anlage und Gestaltung der Stellplätze sowie für deren Oberflächenbefestigung gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Nüsttal.



## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Das gepl. Wohngebiet wird an die bereits vorhandene Wohnbebauung im direkten Umfeld angebunden. Die Anbindung an den Ortskern Morles erfolgt über die "Meininger Straße" und weiter über die "Eisenacher Straße".

Die Erschließung der einzelnen Grundstücksflächen innerhalb des Planungsgebietes erfolgt über die Ausbildung von Erschließungs- und Anliegerstraßen mit Ausbaubreiten von ca. 6,50 m (5,00 m Fahrbahn- und 1,50 m Gehwegbreite), in Teilflächen auch nutzungs- und funktionsbedingt in 5,00 m Breite, im Anschluss und in Erweiterung der bereits vorhandenen Erschließungsstraße "Meininger Straße". Ergänzt wird die Erschließung durch die Ausbildung einer Wendemöglichkeit sowie einer Verbreiterung der "Meininger Straße" in Teilabschnitten.

Der vorgesehenen Ausbaustandard der Erschließungsstraßen, der in seiner Ausbildung und Gestaltung den vorhandenen Anlieger- und Erschließungsstraßen des unmittelbaren Umfeldes entspricht, orientiert sich an den örtlichen Funktionen und Erfordernissen der Erschließung sowie der Einbindung des gepl. Baugebietes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild. Aus ökologischen und naturschutzfachlichen Gründen wird eine möglichst geringe Flächenversiegelung bzw. eine Reduzierung der Flächenversiegelung auf das funktional unbedingt erforderliche Maß innerhalb des gepl. Baugebietes angestrebt.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch eine Anbindung an das vorhandene Trink- und Brauchwassernetz und wird durch die Gemeinde Nüsttal gewährleistet.

Einzelheiten werden im Rahmen gesonderter fachtechnischer Planungen ausgeführt. Die Auflagen der betr. Versorgungsträger werden in den Planungen beachtet, die Hinweise entsprechend berücksichtigt. Eine Abstimmung mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern wird im Zuge der Erschließungsplanung zeitgerecht durchgeführt.

#### Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Planungsgebietes von Abwasser wird durch die Gemeinde Nüsttal gewährleistet. Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kläranlage Nüsttal. Die häuslichen Abwässer werden über die bestehende Ortskanalisation der Kläranlage zugeführt.

Einzelheiten der Abwasserentsorgung werden im Rahmen gesonderter fachtechnischer Planungen ausgeführt und im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung konkretisiert.

#### Oberflächenwasser

Einzelheiten der Oberflächenwasserbehandlung werden in gesonderten fachtechnischen Planungen ausgeführt und im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung konkretisiert.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers werden auf den privaten Grundstücken Einrichtungen und Anlagen zur Oberflächen- und Niederschlagswasserrückhaltung (z.B. Zisternen) angelegt, wobei pro Grundstück jeweils ein ausreichendes Rückhaltevolumen von mindestens 3.000 Litern vorgehalten wird. Der notwendige Ab- und Notüberlauf wird an die

öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird im Zuge des Bauantragsverfahrens erbracht.

#### Stromversorgung

Die Erschließung mit Strom wird durch die Gemeinde Nüsttal in Verbindung mit den betr. Versorgungsträgern gewährleistet. Der erforderliche Ausbau erfolgt im Zuge der Erschließung des Planungsgebietes. In den Verkehrsflächen werden beim Ausbau und deren Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der erforderlichen Versorgungsleitungen vorgesehen. Eine Abstimmung mit den betroffenen Versorgungsträgern wird im Zuge der straßenbautechnischen Ausbauplanung zeitgerecht durchgeführt. Die Hinweise und Auflagen der jeweiligen Versorgungsträger werden umfassend berücksichtigt.

#### Telekommunikation

Die Erschließung mit Telekommunikationsanlagen und -einrichtungen wird durch die Gemeinde Nüsttal in Verbindung mit den betr. Versorgungsträgern gewährleistet. Der erforderliche Ausbau erfolgt im Zuge der Erschließung des Planungsgebietes. In den Verkehrsflächen werden beim Ausbau und deren Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der erforderlichen Versorgungsleitungen vorgesehen. Eine Abstimmung mit den betroffenen Versorgungsträgern wird im Zuge der straßenbautechnischen Ausbauplanung zeitgerecht durchgeführt. Die Hinweise und Auflagen der jeweiligen Versorgungsträger werden umfassend berücksichtigt.

Passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bedarfsgerecht mitverlegt.

#### Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Planungsgebietes von Abfällen wird durch die Gemeinde Nüsttal in Verbindung mit den betr. Entsorgungsträgern gewährleistet.

Die Befahrbarkeit der Anlieger- und Erschließungsstraßen mit Entsorgungsfahrzeugen wird im Rahmen der straßenbautechnischen Ausbauplanung berücksichtigt.

#### Beleuchtung

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung werden ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse verwendet. Eingesetzt werden Leuchtmittel mit einem geringen Ultraviolett – und Blauanteil. Die Leuchtkegel der Lampen werden nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen ausgerichtet. Eine Abstrahlung nach oben wird vermieden. Die Beleuchtung ist nach dem aktuellen Stand der Technik auszuführen. Empfohlen werden vor allem ...

... voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil),

... Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung,

...niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe der Gebäude nicht übersteigen, auf Masten nicht höher als 4,00 m,

... Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1680 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin),

... Leuchtdichten von max. 100 cd / m<sup>2</sup> für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup>. Leuchtdichten von max. 5 cd / m<sup>2</sup> für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup>. Hintergründe sind dunkel zu halten.

Darüber hinaus wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen.

### **5.3 Brandschutz und Löschwasserversorgung**

Bei der Planung und Ausführung der Brandschutz- und Löschwasserversorgung wird das DVGW-Arbeitsblatt W 313 „Richtlinien für den Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasseranlagen beachtet. Es wird gewährleistet, dass an den betr. Grundstücken des Planungsgebietes zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten, gemäß §13 (1) HBO jederzeit eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung steht. Als ausreichend ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Wasserlieferung von 800 l/min anzusehen, die für eine Zeitspanne von mindestens 2 Stunden (= 96 m<sup>3</sup> Gesamtmenge) bereitstehen muss. Es wird beachtet, dass der Fließdruck bei Hydranten bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreitet. Zur Löschwasserentnahme werden an geeigneten Stellen des geplanten Wohngebietes Überflurhydranten nach DIN 3222 eingebaut. Bauart, Anzahl und Standorte der Hydranten werden mit dem Fachdienst Gefahrenabwehr (Kreisbrandinspektor) des Landkreises Fulda abgestimmt. Überflurhydranten werden mit einem witterungsbeständigen Anstrich versehen und nach DIN 3222 Nr. 8 farblich gekennzeichnet

## **6. Grünordnung**

### **6.1 Ein- und Durchgrünung**

Die äußere Eingrünung des Geltungsbereiches und damit Einbindung in die Ortslage und umgebende Landschaft am nordöstlichen Rand erfolgt durch die Anlage einer extensiv genutzten Mähwiese mit Pflanzung einzelner Obstbäume.

Teilflächen der Flurstücke 18/6 und 18/13 der Flur 2, Gemarkung Morles mit einem Flächenanteil von 700 m<sup>2</sup> werden extensiviert und in eine zukünftig extensiv genutzte Flachland - Mähwiese umgewandelt. Auf den betr. Flächen wird nach entspr. Bodenvorbereitung Saatgut einer Regio - Saatgut - Mischung eingearbeitet. Die betr. Flächen werden zukünftig entsprechend den Unterhaltungs- und Pflegehinweisen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda bewirtschaftet. Auf den betr. Flächen wird auf eine Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln verzichtet. Die betr. Flächen werden einmal jährlich gemäht, wobei die Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgt. Das anfallende Mähgut wird geräumt. Eine Nachbeweidung kann ca. 6 – 8 Wochen später erfolgen. Zusätzlich werden auf der betr. Grundstücksfläche mindestens 6 Obstbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gepflanzt und dauerhaft unterhalten.

Die innere Durchgrünung des Geltungsbereiches erfolgt durch die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen. So wird pro Baugrundstück mindestens ein Laubbaum als Hochstamm in der Qualität, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindesten 16 - 18 cm gepflanzt und dauerhaft unterhalten. Der zu pflanzende Laubbaum muss landschaftstypisch und standortgerecht sein. Um den unterschiedlichen Ansprüchen der privaten Gartengestaltung Rechnung zu tragen, bleibt die Auswahl des Standortes und der zu verwendenden Arten dem Grundstückseigentümer überlassen.

## **6.2 Gestaltung von Freiflächen**

Alle Freiflächen sowohl im Bereich privater als auch öffentlicher Grundstücksflächen werden, sofern sie nicht technisch und funktional notwendig sind, unversiegelt belassen, gärtnerisch angelegt und dauerhaft erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) werden nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen eingesetzt. Auf großflächig (Flächen > 1 m<sup>2</sup>) mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), wird verzichtet, wobei Stein- und Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar an Gebäuden dienen, verwendet werden können.

Alle Freiflächen werden vorrangig als mit Pflanzen bewachsene Grünflächen angelegt und unterhalten. Verwendet werden bevorzugt gebietsheimische Pflanzen. Nicht begrünzte Flächen werden auf das funktional notwendige Maß begrenzt.

Eine Begrünung von Dächern wird soweit technisch möglich empfohlen.

## **6.3 Durchführung von Kompensationsmaßnahmen**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in die Bauleitplanung einzustellen.

Für die nicht zu vermeidenden und zu minimierenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Überbauung und Versiegelung von Flächen werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt,

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind als Textfestsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes.

# **7. Eingriffs- / Ausgleichsplanung**

## **7.1 Bestands- und Ausgangssituation**

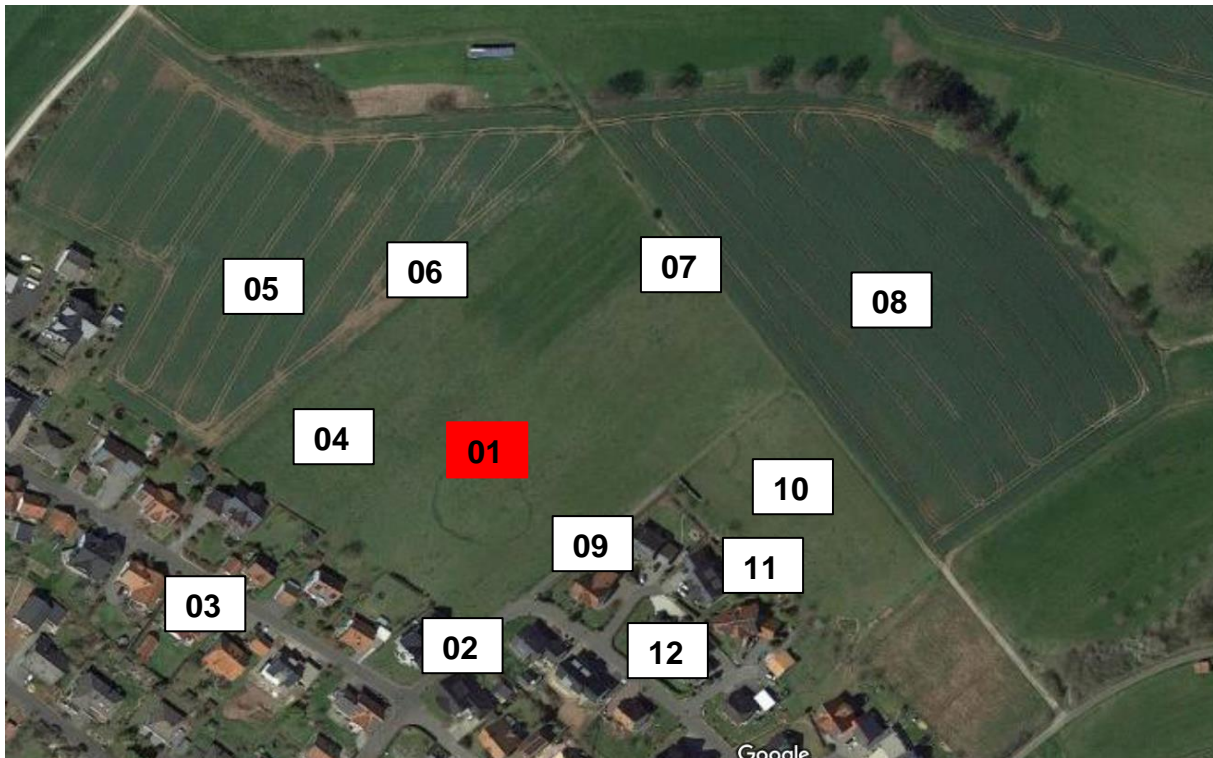
Der hier betr. Bebauungsplan wird zur Vorbereitung und Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im Ortsteil Morles der Gemeinde Nüsttal aufgestellt.

Die betr. Grundstücksflächen am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Morles werden zurzeit als Grünland intensiv genutzt.

Das nähere und weitere Umfeld des Planungsgebietes wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Acker- und Grünlandflächen, überwiegend in intensiver Nutzung werden durch vorwiegend nicht versiegelte Wirtschaftswege, z.T. auch Fahrspuren erschlossen. Punktuell sind Relikte von Hecken- und Gebüschbeständen im Randbereich von Grundstücksgrenzen und Wegen zu beschreiben.

Das hier betr. Planungsgebiet schließt unmittelbar nördlich und westlich an bereits vorhandene Wohnbebauung der Ortslage Morles an. Bei den hier bereits vorhandenen Siedlungsflächen handelt es sich um Wohnbebauung allgemeiner Wohngebiete mit typischen und großzügig dimensionierten Freiflächen (Nutz- und Ziergärten) im direkten Umfeld, wobei die hier betr.

Siedlungsflächen nördlich des Ortskerns Morles seit ca. Mitte der siebziger Jahre abschnittsweise entwickelt und entsprechend erschlossen wurden.





	direkt betroffener Biotop- u. Nutzungstyp
	nicht direkt betroffener Biotop- u. Nutzungstyp im Umfeld

Abb.: Lageplan Bestands- und Ausgangssituation

Nr. in der Plandarstellung	Betr. Biotop- u./o. Nutzungstyp	Beschreibung, Erläuterung ...
<b>01</b>	Grünland	Intensiv genutzte Wirtschaftswiese, hohe Nutzungsfrequenz, starker Düngereinsatz, artenarm,
02	Straße	Erschließungsstraße "Meininger Straße", asphaltiert, Ausbau nur mit Fahrbahn ohne Gehweg

03	Bebauung	Wohnbebauung, Wohngebäude mit vorwiegend als Nutz- und Ziergarten genutzten Freiflächen im Umfeld
04	Grünland	Intensiv genutzte Wirtschaftswiese, hohe Nutzungsfrequenz, starker Düngereinsatz, artenarm,
05	Acker	Intensiv genutzt
06	Wirtschaftsweg	Unversiegelt, Ausbau als geschotterte Fahrspur
07	Wirtschaftsweg	Unversiegelt, Ausbau als geschotterte Fahrspur
08	Acker	Intensiv genutzt
09	Wirtschaftsweg	Ausbau als Schotterweg, in Teilabschnitten als geschotterte Fahrspur
10	Grünland	Intensiv genutzte Wirtschaftswiese, hohe Nutzungsfrequenz, starker Düngereinsatz, artenarm,
11	Grünland	Zur Eingrünung des Wohngebietes und als Siedlungsrand vorgesehener Grünstreifen, Nutzung als Wiese, Rasen, z.T. Brachfläche, punktuell Obstbäume
12	Bebauung	Wohnbebauung, Wohngebäude mit vorwiegend als Nutz- und Ziergarten genutzten Freiflächen im Umfeld



*Der geplante Geltungsbereich als intensiv genutzte Wiesenfläche am Ortsrand des Ortsteiles Morles*



*Anbindung des Geltungsbereiches an die vorhandene und bereits ausgebaute "Meininger Straße"*



*Der Geltungsbereich im direkten Anschluss an vorh. Bebauung der Ortslage, im Randbereich die bereits ausgebaute "Meiningener Straße"*

## 7.2 Potentiell zu erwartende Eingriffe

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Belastungen und Beeinträchtigungen der Umwelt, des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vor allem in Form von Flächeninanspruchnahme durch die vorgesehene Bebauung und Erschließung eines neuen Wohngebietes vorbereitet.

Eingriffe ergeben sich sowohl durch das Vorhaben der gepl. Bebauung an sich als auch durch den erforderlichen Baubetrieb sowie nicht zuletzt durch die spätere Nutzung als Wohngebiet.

	<b>Anlagebedingte Eingriffe</b>	<b>Baubedingte Eingriffe</b>	<b>Betriebs- u./o. nutzungsbedingte Eingriffe</b>
Merkmale der Eingriffsbelastung	Ausweisung einer neuen Siedlungsfläche als Wohngebiet	Baubetrieb für den Bau von Einzel- u./ o. Doppelhäusern zur Wohnnutzung und Bau einer Erschließungsstraße	Nutzung als allgemeines Wohngebiet



Nichtstoffliche Emissionen	Erschütterungen	ohne Bedeutung	gering, nur temporär	gering
	Lärm	ohne Bedeutung	gering, nur temporär	gering
	Licht, Beleuchtung	ohne Bedeutung	gering, nur temporär	gering
Stoffliche Emissionen	Staub	ohne Bedeutung	gering, nur temporär	gering
	Schadstoffe	ohne Bedeutung	gering, nur temporär	gering
Flächeninanspruchnahme *		7.816,00 m <sup>2</sup>	gering, nur temporär	ohne Bedeutung
Flächenversiegelung, Überbauung **		3.410,40 m <sup>2</sup>	gering, nur temporär	ohne Bedeutung
Abfälle		ohne Bedeutung	gering, nur temporär	gering
Abwasser		ohne Bedeutung	gering, nur temporär	gering
Sonstiger Verbrauch von Ressourcen		ohne Bedeutung	hier Brauch- wasser gering, nur temporär,	hier Trink- und Brauchwasser gering,
Energieverbrauch, Energiebedarf		ohne Bedeutung	gering, nur temporär	gering
Zusammenwirken mit anderen Vorhaben und Tätigkeiten		nein	nein	nein
Erhöhtes Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen		nein	nein	nein

Risiken für die menschliche Gesundheit	nein	nein	nein
--	------	------	------

Potentielle Flächeninanspruchnahme \*:

Nutzung, Nutzungstyp	Flächenanteil in m <sup>2</sup> , ca.
Private Grundstücksfläche, max. überbaubar gem. GRZ	2.470,40
private Grundstücksfläche, nicht überbaubar, Hausgarten und private Erschließung	3.705,60
Erschließungsstraße, Wendehammer, Fahrbahn u. Gehweg	940,00
Wiese mit einzelnen Obstbäumen (Eingrünung)	700,00
Betr. Gesamtfläche	7.816,00

Potentielle Versiegelung / Überbauung \*\*:

Versiegelung durch ...	Flächenanteil in m <sup>2</sup> , ca.
Max. überbau- bzw. versiegelbare Flächen gem. zulässiger Grundflächenzahl	2.470,40
Erschließungsflächen, Straßen	940,00
Gesamte mögliche Flächenversiegelung	3.410,40

### **7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Leitbild und Zielvorstellung aller zu treffenden Maßnahmen ist es, die gepl. Wohnbebauung in die umgebende Landschaft einzubinden und Auswirkungen und Folgen für die Umwelt, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild soweit möglich zu vermeiden und zu minimieren sowie innerhalb des direkt betr. Geltungsbereiches bzw. im unmittelbaren Umfeld zu kompensieren.

#### **Standortwahl und - entscheidung**

Durch die Auswahl des hier vorgesehenen Standortes der gepl. Baugebietserweiterung und Nutzung der Standortgegebenheiten können Eingriffe und entsprechende Auswirkungen auf die Umwelt, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild weitgehend vermieden und gemindert werden, u.a. durch ...

... eine Nutzung der örtlich bereits vorhandenen Erschließungsanlagen und – einrichtungen, bzw. deren Erweiterung und Verlängerung,

... den unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Wohngebiete,

... Inanspruchnahme ausschließlich bereits intensiv genutzter Grundstücksflächen (intensiv genutzte Grünlandflächen).

#### **Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird an die tatsächlich beabsichtigte Bebauung und Nutzung entspr. der Nachfragesituation angepasst.

#### **Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung**

Im Zuge der Bebauung und Erschließung des Planungsgebietes wird eine ungeordnete Bauausführung vermieden: Befahrungen mit Baugeräten und Baufahrzeugen, das Anlegen von Baustraßen und Lagerflächen der Baustelleneinrichtung wird durch Vorgaben des Planungsträgers im Zuge der Ausschreibung mit anschließenden Kontrollen während der Bauausführung beschränkt und geordnet. Temporäre Flächen der Baustelleneinrichtung, Lagerplätze und Baustraßen werden so wiederhergestellt, dass dauerhafte Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen vermieden werden. Der fachgerechte Umgang mit anfallenden Bodenmassen sowie insbesondere auch die Sicherung des Oberbodens wird durch entsprechende Vorgaben und Regelungen des Planungsträgers u. a. bei Grundstückskauf, Ausschreibung und Durchführung von Baumaßnahmen gewährleistet.

#### **Orts- und Situationsangepasste Gestaltung und Nutzung des Wohngebietes**

Die gepl. baulichen Anlagen und Nutzungen werden durch entsprechende Festsetzungen in den Bauleitplänen sowie unter Berücksichtigung der vorliegenden Gestaltungssatzung der Gemeinde Nüsttal der örtlichen Situation angepasst, u.a. durch...

... räumliche Begrenzungen der Bebauung und baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Ortsrandsituation und Übergänge in die freie Landschaft,

... situations- bzw. orts- und landschaftsangepasste Dimensionierung baulicher Anlagen,

... der örtlichen Situation angepasste Gestaltung baulicher Anlagen,

... zurückhaltender, sensibler und ortstypischer Farb- und Materialeinsatz.

### **Landschaftsgerechte Geländemodellierung und Gestaltung**

Durch Auf- und / oder Abtrag entstehende Böschungen werden landschaftsgerecht ausgebildet und gestaltet.

### **Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereiches, Ortsrandgestaltung**

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes im Übergang zur freien Landschaft wird eine extensiv genutzte Wiese angelegt und punktuell mit Obstbäumen bepflanzt.

Auf jedem Baugrundstück wird mindestens ein hochstämmiger Laubbaum als Hausbaum gepflanzt.

### **Freiflächengestaltung**

Alle Freiflächen werden als "strukturreiche Grünflächen" gestaltet. Versiegelungen werden auf funktional und nutzungsbedingt erforderliche Mindestflächen begrenzt. Ökologisch hochwertige Vegetationsstrukturen werden ökologisch unwirksamen Rasenflächen, Stein-, Kies und Schotterflächen vorgezogen.

Freiflächen werden, sofern sie nicht technisch und funktional notwendig sind, unversiegelt belassen, gärtnerisch angelegt und dauerhaft erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) werden nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig (Flächen > 1 m<sup>2</sup>) mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), werden vermieden.

Alle Freiflächen werden als mit Pflanzen bewachsene Grünflächen angelegt und entsprechend unterhalten. Verwendet werden bevorzugt gebietsheimische Pflanzen. Nicht begrünzte Flächen werden somit auf das funktional notwendige Maß begrenzt.

## **7.4 Mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter**

### **Tiere und Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt**

#### **Ausgangssituation**

Für das hier betr. Planungsgebiet ist keine besondere Bedeutung des o. a. Schutzgutes zu beschreiben. Von der Aufstellung des B-Planes direkt betroffen wird der Biotoptyp "intensiv genutztes Grünland", mit hoher Nutzungsintensität, hohem Düngereinsatz und geringem Artenspektrum. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Natuparks "Hess. Rhön" sowie innerhalb des "Biosphärenreservates Rhön". Weitere Schutzgebiete und / oder gesetzlich geschützte Biotope werden nicht direkt betroffen. Auch im näheren Umfeld des Planungsgebietes sind keine weiteren rechtsverbindlich ausgewiesenen Schutzgebiete zu beschreiben. Nächstes Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet "Hessische Rhön". Hier befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der Innenabgrenzung der Siedlungsfläche. Sonstige geschützte Flächen und Objekte sowie besondere Biotope und Biotoptypen sind für das Planungsgebiet und auch das Umfeld des Planungsgebietes nicht zu beschreiben. Erfassungen bzw. Hinweise der Hess. Biotopkartierung sind nicht bekannt.

Besondere Hinweise zur Fauna des Planungsgebietes liegen nicht vor. Auch aktuell vorliegende Planungsgrundlagen wie der Landschaftsplan sowie der Flächennutzungsplan der

Gemeinde Nüsttal treffen keine besonderen Hinweise zur Fauna des hier betr. Planungsgebietes. Informationen und Hinweise über das Auftreten von besonders und streng geschützten Arten und deren Lebensräume gem. Anlage I der Bundesartenschutzverordnung bzw. des Anhangs IV der FFH – Richtlinie liegen nicht vor und sind hier auch nicht zu erwarten.

Aufgrund der Biotop- und Habitatausstattung des Planungsgebietes und des Umfeldes sind überwiegend weit verbreitete Arten der Säugetiere, Vögel und Insekten zu vermuten. Das hier betr. Planungsgebiet im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft ist als Habitat der offenen Landschaft für einige Vogelarten Lebens- bzw. Teillebensraum, wobei überwiegend ubiquitäre Arten sowie typische Arten der Offenlandschaft hier ihren Lebensraum finden. Greifvögel nutzen das Planungsgebiet sporadisch als Jagd- und Nahrungsrevier. Zu vermuten ist, dass die genannten Arten nur eine lose Bindung an das Planungsgebiet aufweisen und deshalb nur als untergeordneter Teillebensraum von Bedeutung ist. Die Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen im Umfeld sowie der intensiven betriebenen landwirtschaftlichen Nutzung im näheren und weiteren Umfeld wirkt deutlich einschränkend, so dass die Bedeutung des hier betr. Lebensraumes eher geringer zu bewerten ist.

Auch eine Bedeutung des Planungsgebietes für durchziehende Vogelarten ist aufgrund der hier bestehenden Ortsrandlage und Siedlungsnähe nicht zu vermuten.

Sonstige Artengruppen wie Reptilien, Schnecken, Insekten, Käfer und andere finden ihren Lebensraum oder Teillebensraum (Aufzucht, Nahrungsgebiet, Überwinterung) innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Auswirkungen durch die Bauleitplanung und das gepl. Vorhaben sind nicht zu erwarten, sind somit potentiell keine betr. Arten mit artenschutzrechtlicher Relevanz.

#### Potentielle Auswirkungen durch die Bauleitplanung

Neben dem direkten Verlust vorhandener Biotop- und Nutzungstypen, hier intensiv genutztes Grünland, und der damit verbundenen Flächenveränderung können weitere Auswirkungen auf das o.a. Schutzgut vor allem auch durch Sekundärwirkungen (Baubetrieb, Lärm, allgemeine Nutzungsintensivierung ...) auch im Bereich des Umfeldes erwartet werden.

Durch verschiedene Maßnahmen der Eingriffsvermeidung und -minimierung können die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das o.a. Schutzgut deutlich reduziert werden:

- Durch die im Vorfeld getroffene Standortwahl werden rechtsverbindlich ausgewiesene Schutzgebiete, sonstige geschützte Flächen und Objekte sowie besondere Biotope und Biotoptypen nicht betroffen und in Anspruch genommen.
- Die Funktionen der Lebensräume, die durch das gepl. Vorhaben direkt verloren gehen bzw. beseitigt werden, können durch gleiche bzw. funktionsgleiche Lebensräume im direkten Umfeld des Planungsgebietes ersetzt werden.
- Innerhalb des Planungsgebietes werden neue Biotope und Biotopstrukturen (Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung) geschaffen und angelegt.
- Im Rahmen der Bauausführung sind naturschutz-, bodenschutz- und artenschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Aufgrund der o.a. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffswirkungen auf das o. a. Schutzgut kann der Funktionsverlust innerhalb des unmittelbar betr. Planungsgebietes weitgehend kompensiert werden.

Artenschutzrechtliche Auswirkungen ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht, da besonders und streng geschützte Arten gem. Anlage I der Bundesartenschutzverordnung bzw. des Anhangs IV der FFH – Richtlinie von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen werden.

## **Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert und Erholungseignung**

### Ausgangssituation

Landschaft und Landschaftsbild werden hier vor allem durch die Lage des Planungsgebietes am Orts- und Siedlungsrand des Ortseiles Morles bestimmt. Geprägt wird das hier vorherrschende Landschaftsbild darüber hinaus von ausgedehnten landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Planungsgebiet kann als "Feldflurbereich mit geringer bis mäßiger Strukturvielfalt" beschrieben werden. Gliedernde und strukturierende Landschaftselemente (Gehölze, Säume ...) sind innerhalb des Planungsgebietes sowie im direkten Umfeld nicht zu beschreiben.

Die landschaftsbildwirksame Biotopausstattung des hier direkt betr. Planungsgebietes und seines Umfeldes bzgl. Eigenart als Summe des optisch-ästhetischen Eindrucks und der charakteristischen Nutzungsweise einer Landschaft, der spezifischen Konstellation natürlicher und anthropogener Elemente, somit das "Charakteristische", das "Unverwechselbare" von Landschaft ("Heimat"), Strukturvielfalt als Diversität an Nutzungs- und Lebensformen, an erlebniswirksamen baulichen und natürlichen Strukturelementen, Reliefvielfalt und/oder Vielfalt an Blickbezügen, Schönheit als harmonische Wirkung der Gesamtheit und einzelner Teile von Natur und Landschaft auf den Betrachter unter Berücksichtigung von Maßstäblichkeit und Ordnung sowie Natürlichkeit und Seltenheit ist somit als gering einzustufen.

Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen der Freizeit- und Erholungslandschaft sind innerhalb des direkt betr. Planungsgebietes nicht vorhanden. Vorhandene Wegeverbindungen in den Randbereichen werden allenfalls für die kurzzeitige "Feierabenderholung" genutzt.

### Potentielle Auswirkungen durch die Bauleitplanung

Das gepl. Vorhaben wird sich auf das Landschaftsbild auswirken, da die hier unmittelbar betroffenen Flächen in ihrer Struktur und ihrem Erscheinungsbild vollständig verändert werden. Bisherige Strukturen werden beseitigt. Neue Strukturen, geprägt von baulichen Anlagen und Erschließungsflächen bestimmen zukünftig das vorherrschende Erscheinungsbild des Planungsgebietes. Bisherige Freiflächen werden zu Bauflächen mit baulichen Anlagen und gestalteten Freiräumen im direkten Umfeld.

Durch die vorgesehene Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes kann eine Minderung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere auch im Hinblick auf die Fernwirkung des gepl. Vorhabens erreicht werden. Eine vollständige Vermeidung und Minderung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild kann unter Berücksichtigung entsprechender Entwicklungszeiträume langfristig erreicht werden. Das gepl. Vorhaben wird zunächst als Belastung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wahrgenommen, im weiteren Entwicklungsverlauf werden sich die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere im Hinblick auf die bestehende Fernsicht, im Zuge der weiteren Vegetationsentwicklung weiter reduzieren. Das gepl. Wohngebiet wird sich langfristig in die umgebende Landschaft einfügen und einen neuen Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft markieren.

Eventuelle Aktivitäten der kurzzeitigen Feierabenderholung werden nicht beeinträchtigt, da vorh. Wegebeziehungen nicht bzw. nur geringfügig verändert werden. Sonstige

Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen zur Freizeit- und Erholungsnutzung werden nicht betroffen.

## **Klima**

### Ausgangssituation

Eine besondere Bedeutung des Kleinklimas kann innerhalb des Planungsgebietes nicht beschrieben werden. Für die neu beplanten Flächen ist ein typisches Freiflächenklima im Randbereich bereits bestehender Bebauung zu beschreiben. Das Planungsgebiet kann als Bereich mit "Feldflurklima ohne besondere Kleinklimaextreme" dargestellt werden.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung befindet sich gem. Regionalplan Nordhessen 2009 in einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" mit Funktionen der Kaltluftbildung, des Kaltluftabflusses sowie als Frischluftleitbahn. Das hier betr. Planungsgebiet ist somit potentiell bedeutsam für die nachhaltige Sicherung von klimatischem Ausgleichsraum für potenziell thermisch belastete Stadtgebiete. Die Luftqualität kann bisher als weitgehend unbelastet betrachtet werden.

### Potentielle Auswirkungen durch die Bauleitplanung

Veränderungen des Klein- und Mikroklimas innerhalb des direkt betr. Planungsgebietes sind aufgrund der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Bebauung mit entsprechender Flächennutzung nur in geringem Umfang zu erwarten. Kleinräumige Temperaturerhöhungen und Veränderung der Windströmungen innerhalb des Planungsgebietes können durch die vorgesehene Durchgrünung vermieden und gemindert werden können. Störungen von Luftbewegungen und Luftaustauschbewegungen sind nicht zu vermuten. Evtl. Barrierewirkungen von Baukörpern, und Anlagen werden aufgrund der geplanten Bebauung mit hohen Freiflächenanteilen nicht wirksam.

Da potenziell thermisch belastete Stadtgebiete in der Umgebung des Planungsgebietes nicht zu beschreiben sind, sind die "besondere Klimafunktionen" zur nachhaltigen Sicherung von klimatischem Ausgleichsraum hier ohne größere Bedeutung, zumal nur eine kleine Teilfläche im Randbereich des großräumigen Vorbehaltsgebietes betroffen wird.

Verbleibende und dauerhafte Auswirkungen auf das o. a. Schutzgut sind nicht zu erwarten.

## **Grundwasser**

### Ausgangssituation

Eine besondere Bedeutung des o.a. Schutzgutes ist innerhalb des Planungsgebietes nicht festzustellen. Die neu in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Planungsgebietes sind bisher unversiegelt. Die bisher vollständige Versickerung des Niederschlagswassers trägt zur Grundwasserneubildung bei.

Die mittlere Grundwasserergiebigkeit im Planungsgebiet liegt mit 5-15 l/sec. mittlerer Ergiebigkeit pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk im mittleren Bereich. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist in den betr. Teilbereichen aufgrund mächtiger schlecht durchlässiger Deckschichten als sehr gering (Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie, 2011) zu beschreiben.

Rechtsverbindlich ausgewiesene Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Sonstige, für die Wasserwirtschaft relevante Flächen werden durch das gepl. Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

#### Potentielle Auswirkungen durch die Bauleitplanung

Bisher unbelastete und für die Funktionen des Wasserhaushaltes bedeutsame Infiltrationsflächen gehen durch die von der Bauleitplanung vorbereitete Überbauung und Versiegelung von Flächen verloren. Das natürliche Wasserspeichervermögen des Bodens wird verringert. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden insbesondere aufgrund der der geplanten Überbauungen und Flächenversiegelungen wirksam.

Der Funktionsverlust einer bisher unversiegelten Grundstücksfläche durch Versiegelung und Überbauung verbleibt dauerhaft als negative Auswirkung auf den Wasserhaushalt und kann innerhalb des unmittelbar betr. Planungsgebietes nicht vollständig kompensiert werden.

### **Oberflächengewässer**

#### Ausgangssituation

Oberflächengewässer sind innerhalb des betr. Planungsgebietes nicht zu beschreiben.

#### Potentielle Auswirkungen durch die Bauleitplanung

Unmittelbare und direkte Auswirkungen auf das o.a. Schutzgut sind nicht zu erwarten.

### **Boden**

#### Ausgangssituation

Für den Boden innerhalb des hier betr. Geltungsbereiches können hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt keine besonderen Hinweise formuliert werden. Es treten allgemein typische und weit verbreitete Böden auf, so dass besonders wertvolle und schützenswerte Böden nicht zu beschreiben sind. Sonderstandorte (trocken, feucht) und gegenüber Eingriffen besonders sensible Standorte werden nicht betroffen. Der Funktionserfüllungsgrad der hier betr. Böden ist vorwiegend sehr gering. Flächen mit Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des hier betr. Planungsgebietes nicht bekannt.

Bodenfunktionen und Bodenteilfunktionen	Geprüfte Bewertungs- und Untersuchungskriterien und deren Bedeutung innerhalb des Untersuchungsgebietes***
Lebensraumfunktion	
Lebensgrundlage für Menschen	eine Überschreitung von Vorsorge-, Prüf- und Maßnahmenwerten der BBodSchV ist nicht bekannt,  innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altablagerungen, Altstandorte und / oder Grundwasserschadensfälle bekannt



Lebensraum für Tiere	<p><u>Bewertung gem. Kompensationsverordnung:</u> Intensiv genutztes – Grünland (21 Biotopwertpkte)</p> <p><u>Pot. bodenbezogene Feldhamsterhabitate:</u> keine</p>
Lebensraum für Pflanzen	<p><u>Ertragspotential:</u> sehr gering</p> <p><u>Nutzbare Feldkapazität:</u> sehr gering</p>
Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes	
Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	<p><u>Feldkapazität:</u> gering</p> <p><u>Grundwassereinfluss:</u> nicht beeinflussend</p> <p><u>Stauwassereinfluss:</u> sehr schwach</p> <p><u>Trockenrissneigung:</u> nicht gefährdet</p>
Funktion des Bodens im Stoffhaushalt	<p><u>Nitratrückhaltevermögen:</u> gering</p> <p><u>Basenhaushalt:</u> nicht ausgeglichen</p> <p><u>Mineralisierungspotential:</u> nicht gefährdet</p>
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	
Filter und Puffer für anorganische sorbierbare Schadstoffe	keine Angaben verfügbar
Filter, Puffer und Stoffumwandler für organische Schadstoffe	keine Angaben verfügbar
Puffervermögen des Bodens für saure Einträge	keine Angaben verfügbar
Filter für nicht sorbierbare Stoffe	<u>Nitratrückhaltevermögen:</u> gering
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	
Archiv der Naturgeschichte	<u>Geotope, Bodendenkmäler:</u> nicht betroffen
Archiv der Kulturgeschichte	<u>Kulturdenkmäler, Baudenkmäler:</u> nicht betroffen

zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung	<u>Funktionserfüllungsgrad</u> : mittel (Bewertungsstufe 3)
---	---

\*\*\* Datengrundlage BodenViewer Hessen, LNUG 2022

### Potentielle Auswirkungen durch die Bauleitplanung

Durch die mit der Bauleitplanung vorbereiteten Bauvorhaben verbundenen, zum Teil vollständigen Flächenversiegelungen ist eine allgemeine Veränderung der Bodenstruktur und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen in den unmittelbar überbauten und versiegelten Bereichen zu erwarten. Darüber hinaus wird das natürliche Wasserspeichungsvermögen des Bodens hier verringert. Mögliche Infiltrationsflächen gehen verloren. Gleichzeitig besteht die Gefahr einer Vergrößerung und Beschleunigung des direkten Oberflächenabflusses und damit eine potentiell erhöhte Belastung der Vorfluter. Insgesamt werden die überbauten und versiegelten Flächen dem Naturhaushalt vollständig entzogen.

Während der Funktionsverlust in den nicht versiegelten Teilbereichen des Geltungsbereiches (Hausgärten, sonstige Grünflächen, ...) durch bodenschonende Freiflächengestaltungen und -nutzungen weitgehend vermieden, gemindert und kompensiert werden kann, verbleibt der Funktionsverlust im Bereich der versiegelten und überbauten Teilbereiche dauerhaft als negative Auswirkung auf das o. a. Schutzgut und kann innerhalb des unmittelbar betr. Planungsgebietes nicht vollständig kompensiert werden.

## **7.5 Geplante Kompensation**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Eingriffe in den Naturhaushalt und Landschaftsbild mit entspr. Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter nur in sehr geringem Umfang stattfinden bzw. vorbereitet werden und / oder weitgehend vermieden und gemindert werden können.

Für die dennoch nicht zu vermeidenden und zu minimierenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, hier insbesondere durch eine zukünftig mögliche vollständige Flächeninanspruchnahme und Änderung der Nutzung, verbunden mit einer so bedingten dauerhaften Versiegelung von Flächen und Veränderung des Landschaftsbildes, wird eine Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt.

Die durch die Bauleitplanung bedingten, nicht zu vermeidenden und minimierenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden grundsätzlich funktional ausgeglichen und kompensiert. Die anliegende Kompensationsberechnung gem. Anlage 3 der Hess. Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht verbindlich angewendet werden. Sie dient hier lediglich zur nachvollziehbaren Quantifizierung, Veranschaulichung und Herleitung der erforderlichen Kompensation bzw. des erforderlichen Kompensationsbedarfs.

**a) Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

<b><u>Flächenbilanz:</u></b>					
<b>Typ-Nr. Betr. Biotop- u./o. Nutzungstyp</b>	<b>Wertpunkte je m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenanteil vor Durchfüh- rung des Ein- griffs in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert vor Durchführung des Eingriffs</b>	<b>Flächenanteil nach Durch- führung des Eingriffs in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert nach Durchführung des Eingriffs</b>
06.350 Intensiv genutzte Wirtschaftswiese	21	7.816,00	164.136,00	0	0
06.330 Sonstige extensiv genutzte Mähwiese	55	0	0	700,00	38.500,00
10.510 Stark versiegelte Fläche, Erschließungs- straße (Fahrbahn mit Gehweg)	3	0	0	940,00	2.820,00
04.110 Einzelbaum / Obstbaum	34	0	0	6 x 1 m <sup>2</sup> = 6,00 m <sup>2</sup>	204,00
10.710 Überbaubare Grund- stücksfläche Dach- fläche nicht begrünt, max. überbaubar gem. GRZ 0,4 (§ 17 (1) BauNVO)	3	0	0	2.470,40	7.411,20
11.221 nicht überbaubare Grundstücksfläche, Hausgarten und sonstige vegetations- bestimmte Neben- flächen, Neuanlage,	14	0	0	3.705,60	51.878,40
<b>Gesamt</b>		<b>7.816,00</b>	<b>164.136,00</b>	<b>7.816,00 + Trauffläche gepl. Obstbäume</b>	<b>100.813,60</b>

<b>Biotopwertdefizit / Kompensations- bedarf</b>	<b>165.111,00 Biotopwertpunkte vorher ./. 100.813,60 Biotopwertpunkte nachher</b>
	<b>64.297,40 Biotopwertdefizit</b>

**b) Ermittlung der Kompensation**

Für die nicht zu vermeidenden und zu minimierenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden gemäß § 1 a (3) BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda folgende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt:

Die bisher intensiv als Wirtschaftswiese genutzten Grundstücksflächen des Flurstücks 24 sowie in Teilflächen des Flurstücks 14 der Flur 14, Gemarkung Morles werden mit einem Flächenanteil von insgesamt 2.260 m<sup>2</sup> extensiviert und in eine zukünftig extensiv genutzte Flachland - Mähwiese umgewandelt. Auf den betr. Flächen wird nach entspr. Bodenvorbereitung Saatgut einer Regio - Saatgut - Mischung eingearbeitet. Die betr. Flächen werden zukünftig entsprechend den Unterhaltungs- und Pflegehinweisen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda bewirtschaftet. Auf den betr. Flächen wird auf eine Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln verzichtet. Die betr. Flächen werden einmal jährlich gemäht, wobei die Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das anfallende Mähgut wird geräut. Eine Nachbeweidung kann ca. 6 – 8 Wochen später durchgeführt werden. Der unmittelbare Gewässerrandbereich des Aschenbachs wird in einer Breite von 10,00 m aus der Nutzung genommen als Uferrandstreifen Sukzession überlassen.

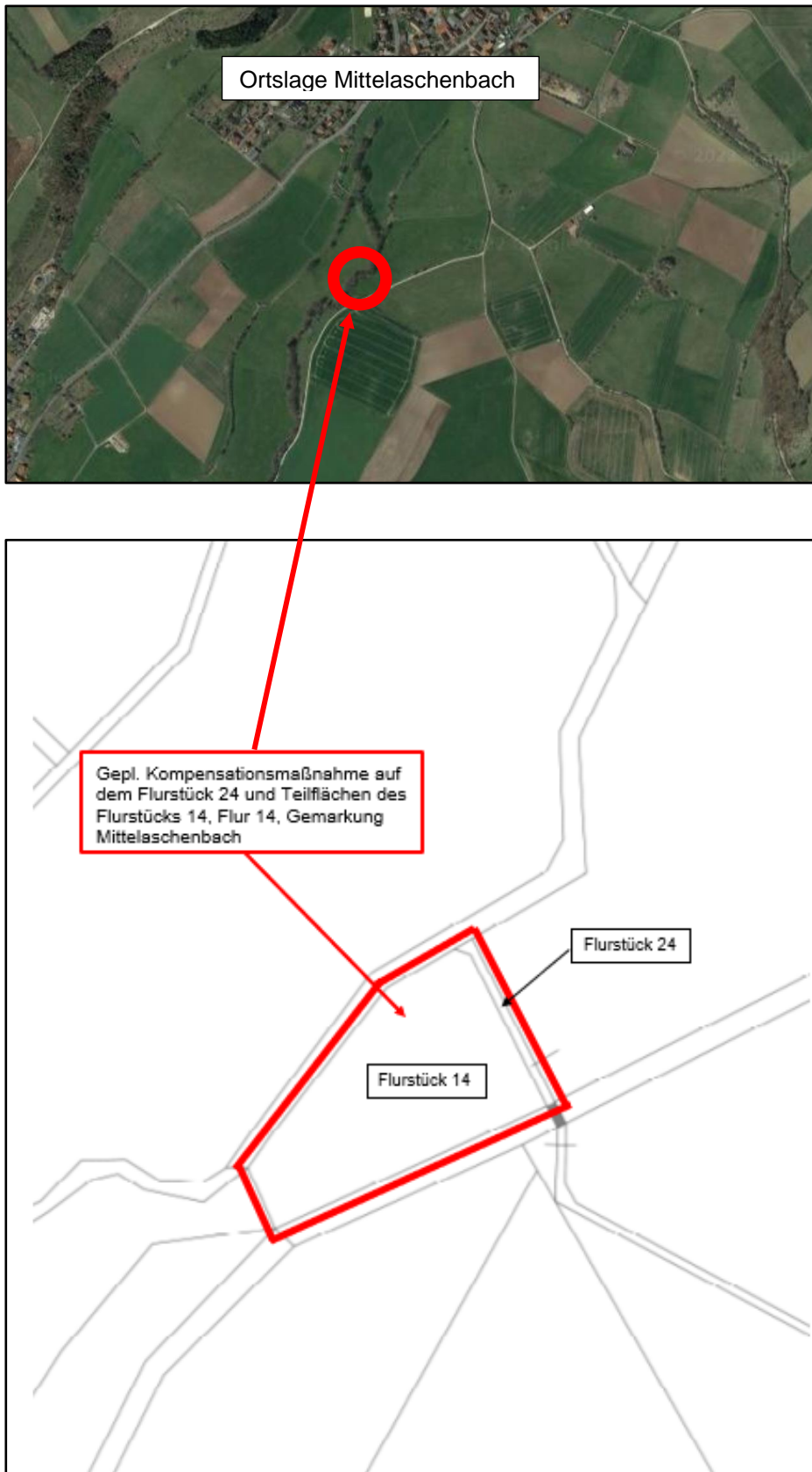


Abb.: Lage der gepl. Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Mittelaschenbach

Typ-Nr. Betr. Biotop- u./o. Nutzungstyp	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil vor Durchfüh- rung des Ein- griffs in m <sup>2</sup>	Biotopwert vor Durchführung des Eingriffs	Flächenanteil nach Durch- führung des Eingriffs in m <sup>2</sup>	Biotopwert nach Durchführung des Eingriffs
06.350 Intensiv genutzte Wirtschaftswiese,	21	2.260,00	47.460,00	0	0
06.310 Extensiv genutzte Flachlandmähwiese,	55	0	0	1.660,00	91.300,00
06.117 Feucht- und Nasswiesenbrache (Uferrandstreifen)	42	0	0	600,00	25.200,00
<b>Gesamt</b>		<b>2.260,00</b>	<b>47.460,00</b>	<b>2.260,00</b>	<b>116.500,00</b>
<b>Biotopwertgewinn / Kompensation</b>	<p style="text-align: center;"><b>47.460,00 Biotopwertpunkte vorher</b></p> <p style="text-align: center;"><b>116.500,00 Biotopwertpunkte nachher</b></p> <hr style="width: 30%; margin: auto;"/> <p style="text-align: center;"><b>Biotopwertaufwertung = 69.040,00 Biotopwertpunkte</b></p>				

## **8. Umweltprüfung**

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Als Ergebnis einer Vorprüfung der Umweltbelange kann festgestellt werden, dass durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzziele, Schutzgüter und sonstigen Umweltbelange zu erwarten sind.