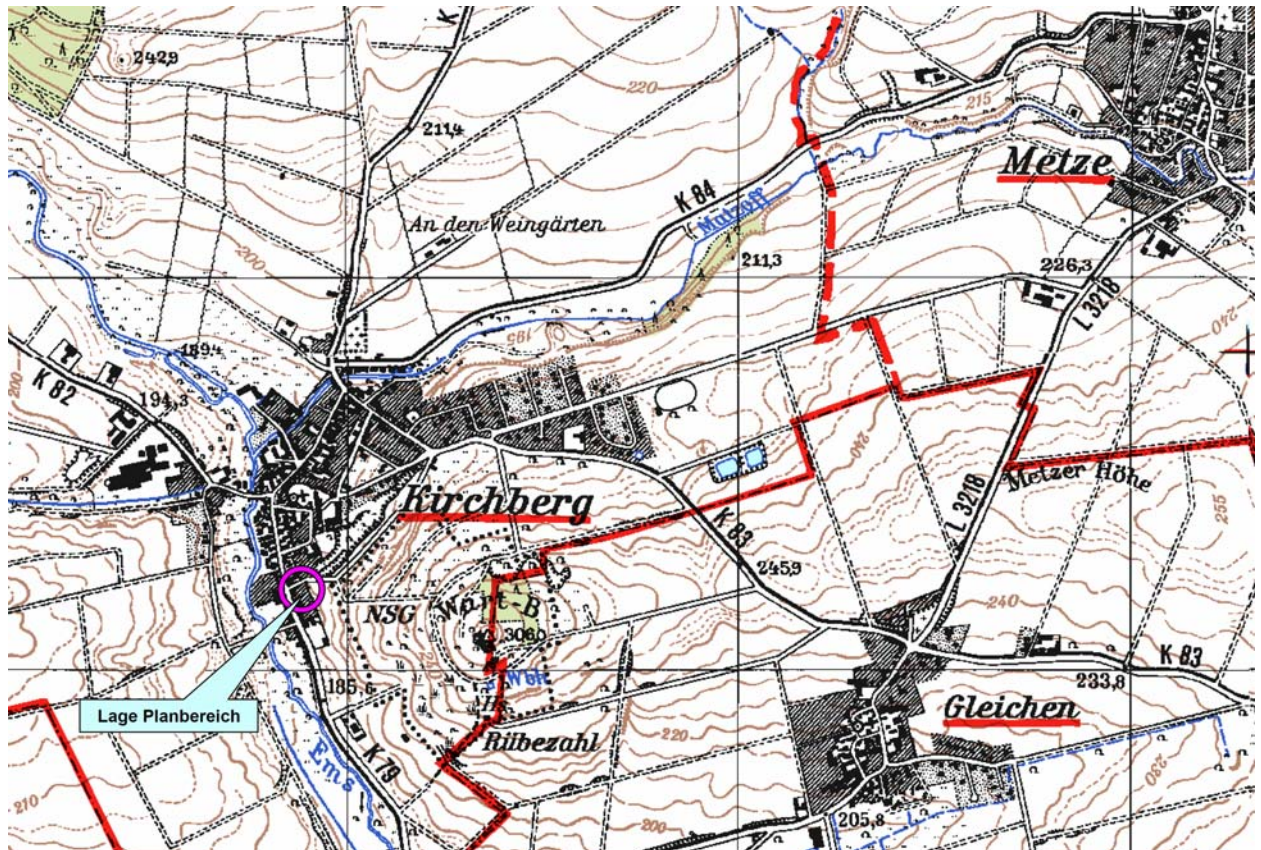


Stadt Niedenstein, ST Kirchberg

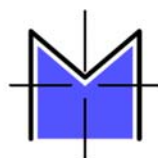
Begründung mit textlichen Festsetzungen
zur Satzung über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 K „Emstalstraße“



0210-1 Stand: 02.12.2019

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung.....	4
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Planverfahren.....	4
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Regionalplanung.....	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Bebauungspläne.....	6
2.4	Fachplanungen/ Untersuchungen.....	7
3.	Planungsziel und Konzept.....	7
3.1	Städtebauliche Entwicklung, Entwicklungsziele.....	7
3.2	Nutzungskonzept.....	8
3.3	Ver- und Entsorgung.....	9
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	9
4.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	9
4.1.1	Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO.....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	9
4.3	Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4.3.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO.....	10
4.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO.....	10
4.4	Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.....	11
4.5	Umgrenzung von Flächen für Behälterstandplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB.....	11
4.6	Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.....	11
4.7	Natur und Landschaft.....	11
4.7.1	Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO.....	11
5.	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung.....	12
5.1	Gebäudegestaltung.....	12
5.2	Garagen, Carports (offene Garagen), Stellplätze.....	12
5.3	Oberflächenbefestigung.....	13
5.4	Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen.....	13
6.	Hinweise.....	14
6.1	Sicherung von Bodendenkmälern.....	14
6.2	Schutz des Mutterbodens.....	14
6.3	Verwertung von Erdaushub.....	14
6.4	Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen.....	14

Umweltbezogene Informationen	15
1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum.....	15
2. Schutzgüter	16
3. Städtebauliche Kenndaten.....	20

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 K – Emstalstraße soll ein Teilbereich des seit dem 16.09.2011 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 K – Emstalstraße in seinen Festsetzungen geändert werden. Ca. die Hälfte der Fläche des Flurstücks 163/3 ist bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da der Eigentümer das gesamte Grundstück bebauen möchte, besteht die Notwendigkeit zur Anpassung der Planung. Im Rahmen der 1. Änderungsplanung wird die südliche Hälfte des Flurstücks 163/3 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 K einbezogen und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

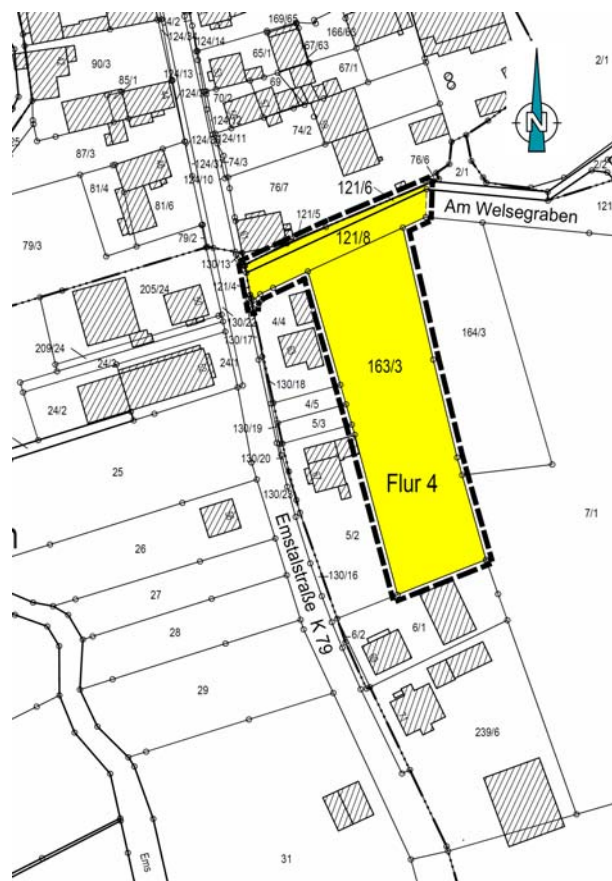
Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Niedenstein-Kirchberg und umfasst die in der Gemarkung Kirchberg in der Flur 4 liegenden Flurstücke 163/3, 21/6 und 121/8 (tlw.).

Die Fläche wird im Westen, Norden und Süden durch die vorhandene Bebauung und im Osten durch Flächen der Landwirtschaft begrenzt.

1.3 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein hat am 19.09.2019 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 K „Emstalstraße“ gefasst. Die Stadt Niedenstein hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Das Flurstück 163/3 ist im nördlichen Bereich bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der Einbeziehung der restlichen Flurstücksfläche erfolgt eine Arrondierung der Siedlungslage.



Übersichtsplan ohne Maßstab

Zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche wendet die Stadt Niedenstein das Verfahren gem. § 13b BauGB an. Die Durchführung erfolgt im beschleunigten Verfahren, wobei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten.

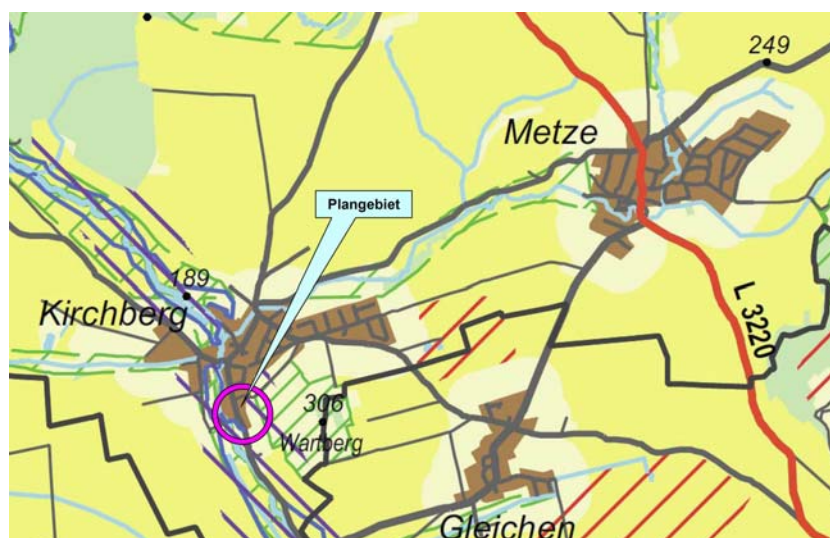
Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Entsprechend den Bestimmungen des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Öffentlichkeit und die Behörden an der Planung beteiligt.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

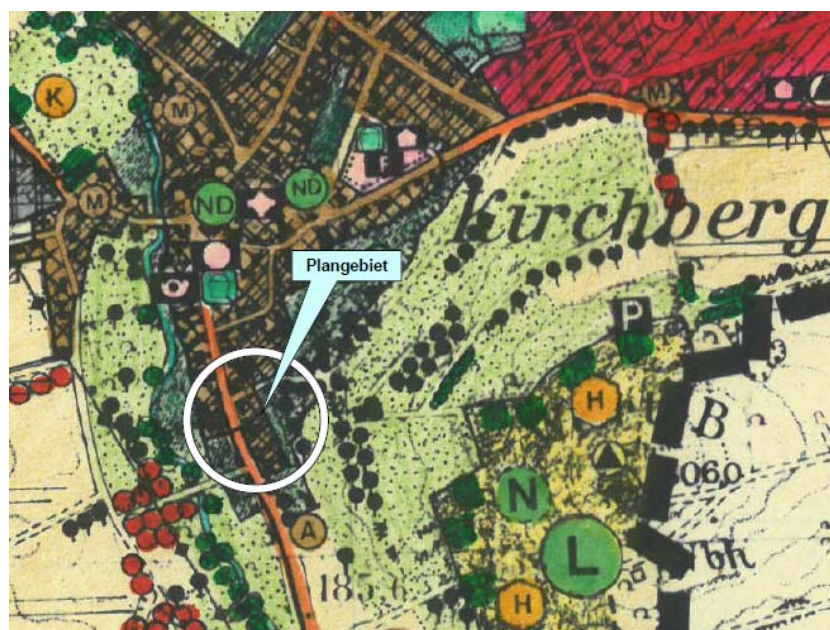
Die Planbereichsfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt ist.



Auszug aus dem Regionalplan

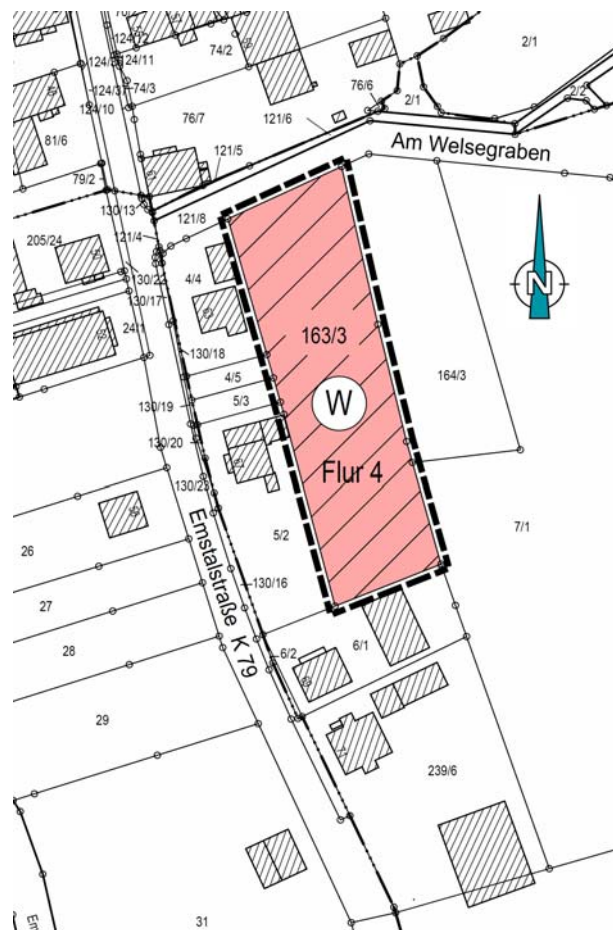
2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der westliche Teil des Änderungsbereiches als Mischgebietsfläche und der östliche Teil als private Grünfläche ausgewiesen.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 K „Emstalstraße“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, wird dieser gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Nach der Änderung
 Ausweisung im Rahmen der Berichtigung

2.3 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich tangiert eine Teilfläche des dem 16.09.2011 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 K „Emstalstraße“.

Von der Änderung betroffen ist eine private Grünfläche.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 K „Emstalstraße“

2.4 Fachplanungen/ Untersuchungen

Fachplanungen und Untersuchungen liegen nicht vor.

3. Planungsziel und Konzept

3.1 Städtebauliche Entwicklung, Entwicklungsziele

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt eine Aufteilung des 2.813 m² großen Flurstücks 163/3 in vier Einzelgrundstücke, die für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden sollen.

Die bislang nicht beplante Teilfläche hat eine Größe von ca. 1.352 m². Im Zuge der Änderungsplanung kann das Flurstück 163/3 optimal ausgenutzt und einer Bebauung zugeführt werden. Es verbleiben keine Restflächen, die nicht sinnvoll genutzt werden können.

Zur Deckung des Wohnungsbedarfes sollen insbesondere Flächen im Innenbereich in Anspruch genommen werden. Allerdings muss einschränkend festgestellt werden, dass geeignete Wohnbauflächen im Rahmen der Innenentwicklung in nur sehr überschaubarem Maß zur Anrechnung gebracht werden können, da im Bestand, wenn überhaupt, nur eine begrenzte Anzahl von Angeboten besteht.

Die Stadt hat eventuelle Reserveflächen und Rückraumgrundstücke erfasst, deren Erschließung nicht gesichert ist. Die Frage der Grundstücksverfügbarkeit wurde mit den betroffenen Eigentümern geklärt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass überwiegend keine Verkaufsbereitschaft besteht. Aufgrund der durchgeführten Bestandsaufnahmen und den Erörterungsergebnissen mit den Eigentümern bestehen keine nennenswerten Baulandreserven im Bereich der Ortslagen.

Zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnraum, wurden in den letzten Jahren Innerortsbereiche nachverdichtet und innerörtliche Baulücken geschlossen. Diese Entwicklung hat zu einer Stabilisierung gemeindlicher Infrastruktureinrichtungen sowie zur Vitalisierung innerörtlicher Siedlungsräume beigetragen.

Die 1. Änderungsplanung umfasst zwar eine im Außenbereich liegende Fläche, die jedoch auf Grund bestehender Rahmenbedingungen der Ortslage zugeordnet werden kann.

Die Stadt Niedenstein unterstützt das Vorhaben, da innerhalb des Gemeindegebietes eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht. Im Stadtteil Kirchberg stehen aktuell keine Bauplätze zur Verfügung stehen.

Der 1. Änderungsplanung liegt das Ziel zu Grunde, das bislang unbeplante Teilstück für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung zu stellen und den Siedlungsbereich durch Schließung der Baulücke zu arrondieren. Ausgehend von den örtlichen Strukturen erfolgt eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen werden vorrangig junge Familien an den Ort gebunden, die zur Stärkung und Belebung der örtlichen Strukturen beitragen. Zudem kann Abwanderungen entgegengewirkt werden.

Die Lage der Fläche zum Siedlungsgefüge, die Verfügbarkeit der Fläche, eine kostengünstige Erschließung und Anbindung an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sind wesentliche Gesichtspunkte, die für den Planbereich sprechen.

3.2 Nutzungskonzept

Bebauung

Nach dem jetzigen Stand der Planung können vier Grundstücke für eine Einzelhausbebauung zur Verfügung gestellt werden. Bei einer Doppelhausbebauung erhöht sich das Wohnraumangebot. Die Größe der Grundstücke liegt zwischen ca. 540 m² und 700 m².

Entsprechend der örtlichen Situation sowie zur Wahrung der Gebietsstruktur wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer entsprechenden Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Damit wird eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert. Der über diese Festsetzungen definierte Grad der städtebaulichen Dichte entspricht der Lage des Plangebietes und orientiert sich an der Dichtestruktur vergleichbarer Wohngebiete.

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung wird die Höhenentwicklung auf ein bestimmtes Maß festgesetzt. Die Regelung dient einer gebietsverträglichen Entwicklung. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der bestehenden Bebauung.



Skizze zur Gebietsentwicklung

Gebietserschließung

Das Flurstück 163/3 wird im Norden an die Wegeparzelle 121/8 „Am Welsegraben“ angebunden. Auf einer Länge von ca. 15 - 20 m ist der Wirtschaftsweg bis zur „Emstalstraße“ bedarfsgerecht auszubauen.

Die neu zu bildenden Grundstücke im Bereich des Flurstücks 163/3 werden über einen ca. 4,5 m breiten Wohnweg (incl. Bankette/Randstreifen) erschlossen. Eine Wendeanlage am Ende der Stichstraße ist nicht vorgesehen.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die in der *Emstalstraße* gelegene Haltestelle „An der Ems“ gegeben. Die Haltestelle liegt in ca. 180 bzw. 400 m Entfernung zum Plangebiet. Der Stadtteil Kirchberg ist über die Linie 401 Niedenstein <> Fritzlar an das ÖPNV-Streckennetz angebunden.

3.3 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch die vorhandenen Anlagen des Wasserverbandes Kirchberg – Dorla – Gleichen sichergestellt. Zur Versorgung der Planbereichsfläche wird eine Netzerweiterung erforderlich.

Die **elektrische Versorgung** wird durch die EnergieNetz Mitte GmbH, Standort Baunatal, gewährleistet. Zur Versorgung der Planbereichsfläche wird eine Netzerweiterung erforderlich.

Entsorgung

Das zukünftig anfallende **Schmutz- und Niederschlagswasser** wird im Mischsystem in das stadt-eigene Kanalnetz abgeleitet. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kläranlage Maden des Abwasserverbandes Mittleres Emstal, die das anfallende Schmutzwasser ohne Probleme aufnehmen kann. Schmutz- und Niederschlagswassermengen werden sich leicht erhöhen.

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses in das kommunale Entwässerungssystem ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser für private Zwecke anzustreben (z.B. Brauchwassernutzung/ Bewässerung der nicht befestigten Grundstücke). Bei der Anlagenplanung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung, die AVBWasserV und der kommunalen Abwassersatzung zu berücksichtigen. Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt schriftlich oder elektronisch anzuzeigen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Satzungsgebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO** festgesetzt.

4.1.1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Der über diese Festsetzungen definierte Grad der städtebaulichen Dichte entspricht der Lage des Plangebietes und orientiert sich an der örtlichen Dichtestruktur.

Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt auf: **0,4**

Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt auf: **0,8**

Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und die maximale bergseitige Traufhöhe (TH) in Meter wie folgt festgesetzt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen steht in Abhängigkeit von der Dachform.

Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe

Flachdach ¹ :	7,00 m
Pultdach:	8,50 m
Sonstige Dachformen:	11,50 m

Traufhöhe, bergseitig **7,75**

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Firsthöhe für bauliche Anlagen nicht überschreiten.

Höhe baulicher Anlagen - Bezugspunkt:

Die zulässige **Traufhöhe** ist die mittlere Traufhöhe von der Oberkante der vorhandenen Geländehöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut gemessen.

Die **Firsthöhe** baulicher Anlagen wird von der an der in der Mitte des Gebäudes gelegenen, natürlichen Geländeoberfläche gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.

4.3 Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen werden pro Grundstück Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgröße von 20 m² zugelassen.

Darüber hinaus werden Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen), die räumlich und funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes zuzuordnen sind, im

¹ Flachdächer sind gemäß Ziffer 6 der „Örtlichen Bauvorschriften, Dachneigung“ zu begrünen.

seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) zugelassen.

4.4 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die geplanten Verkehrsflächen mit unverbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes in Fahrbahn und Gehweg dargestellt. Die geplante Straßenerschließung dient ausschließlich dem Anliegerverkehr.

4.5 Umgrenzung von Flächen für Behälterstandplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Für die Bewohner der Planbereichsfläche ist für Abfallbehälter und Sperrmüll im nördlichen Einmündungsbereich der Stichstraße in die Gemeindestraße „Am Welesgraben“ ein befestigter Behälterstandplatz anzulegen, der mit einem mindesten 1,25 m hohen Sichtschutzzaun oder Sichtschutzelement einzufrieden ist.

4.6 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte öffentliche **Grünfläche F1** ist extensiv zu unterhalten. Innerhalb der Fläche verläuft die Vorflut des Welsegrabens.

4.7 Natur und Landschaft

Für Grundstücksbereiche werden Festsetzungen getroffen, die zu einer geordneten Entwicklung im Plangebiet beitragen. Die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten dient der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.

Zur Einbindung baulicher Hochbauanlagen sowie Erschließungsflächen, zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Verbesserung kleinklimatischer Bedingungen sowie zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft besteht die Notwendigkeit zur Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen.

In der Gehölzliste (siehe Empfehlungen/ Hinweise „Ziffer 5.4“) werden heimische, standortgerechte Laubholzarten aufgelistet, da sie am besten an die spezifischen Standortbedingungen angepasst sind. Die Pflanzen sind auch Bestandteil umfassender Nahrungsketten für die heimische Fauna. Langfristig übernehmen solche Strukturen vielfältige Biotop- und Artenschutzfunktionen.

4.7.1 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO

Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck

Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Grünflächen anzulegen und entsprechend der n. g. Regelung zu bepflanzen sind.

Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht bebaubaren Flächenanteil sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m² dieses 15%-igen Grundstücksanteils ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Wird der v. g. Anteil nicht erreicht, ist jedoch mindestens ein Laub-

baum zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Pflanzliste Ziffer 5.4).

Durchführung

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

5.1 Gebäudegestaltung

Dachgestaltung

Das Gebiet wird weitgehend durch eine homogene Dachlandschaft bestimmt, die bislang zu keiner nachhaltigen Störung des Ortsbildes geführt hat. Zur Wahrung ästhetischer Belange und einer positiven Gestaltungspflege wird eine Begrenzung der zulässigen Grundfarbe für Dacheindeckungen auf die Grundtöne rot, dunkelbraun und anthrazit begrenzt. Auffällig bunte Signalfarben wie z.B. blau, grün, gelb, silber werden nicht zugelassen. Begrünte Dachflächen werden zugelassen.

Dachneigung

Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind nur zulässig mit einer Neigung von 30° bis 45°. Ergänzend sind Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 20° zulässig. Dachneigungen unter 10° sind zulässig, sofern diese vollständig mit einer Vegetationsdecke begrünt sind.

Für untergeordnete Nebengebäude gelten die Dachneigungen nicht. Anlagen zur solaren Energienutzung sind grundsätzlich zulässig.

Äußere Gebäudegestaltung

Gebäudeaußenwandflächen sind als Putz- oder Klinkerflächen zu gestalten. Geputzte Außenwandflächen sind in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grellweiße Putzflächen oder Flächen mit auffällig bunten oder glänzenden Materialien sind unzulässig. Das Aufbringen von Fassadenverkleidungen auf Gebäudeaußenwandflächen wird mit folgenden Materialien zugelassen: Brettschalung, Ziegelbehang, Naturschiefer, Metalle (z.B. Zink, Kupfer, Blei).

5.2 Garagen, Carports (offene Garagen), Stellplätze

Stellplatzsatzung

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gemäß rechtskräftiger „Stellplatz- und Ablösesatzung“ der Stadt Niedenstein anzuordnen.

Garagen müssen eine Vorstellfläche von mind. 5,0 m und **Carports** von mind. 3,0 m haben.

Werden Garagen oder Carports parallel zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie errichtet, so ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauwerk ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist als Grünfläche anzulegen und flächendeckend zu bepflanzen.

Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Stra-

ßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) zulässig.

5.3 Oberflächenbefestigung

Private Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen wie z. B. „Ökopflaster“). Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen.

5.4 Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Einzelbäume, großkronig (Pflanzgüte: Hochstamm STU 14/16 cm)

- | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| - Acer platanoides (Spitzahorn) | - Acer pseudoplatanus (Bergahorn) | - Carpinus betulus (Hainbuche) |
| - Fagus sylvatica (Rotbuche) | - Fraxinus excelsior (Esche) | - Quercus robur (Stieleiche) |
| - Quercus petraea (Traubeneiche) | - Tilia cordata (Winterlinde) | |

Bäume, (Säulenform)

- | | | |
|---|----------------------------------|--------------------------------|
| - Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn) | - Acer rubrum (Rot-Ahorn) | |
| - Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche) | - Fagus sylvatica (Säulen-Buche) | - Quercus robur (Säulen-Eiche) |

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

- | | | |
|--|-------------------------------|--------------------------------------|
| - Acer campestre (Feldahorn) | - Corylus colurna (Baumhasel) | - Crataegus coccinea (Scharlachdorn) |
| - Crataegus crus galli (Pflaumenblättriger Weißdorn) | | - Crataegus monogyna (Weißdorn) |
| - Malus sylvestris (Holzapfel) | - Prunus avium (Vogelkirsche) | - Pyrus communis (Holzbirne) |
| - Sorbus aucuparia (Eberesche) | | |

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stck./qm

- | | | |
|--|--|--|
| - Acer campestre (Feldahorn) | - Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder) | - Corylus avellana (Hasel) |
| - Carpinus betulus (Hainbuche) | - Cornus sanguinea (Hartriegel) | - Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn) |
| - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) | - Ligustrum vulgare (Liguster) |
| - Malus sylvestris (Holzapfel) | - Prunus spinosa (Schlehe) | - Pyrus communis (Wildbirne) |
| - Rhamnus frangula (Faulbaum) | - Rubus idaeus (Himbeere) | - Rosa canina (Hundsrose) |
| - Rosa rubiginosa (Weinrose) | - Salix caprea (Salweide) | - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| - Sorbus aucuparia (Eberesche) | - Sorbus torminalis (Eisbeere) | - Taxus baccata (Eibe) |
| - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) | - Viburnum opulus (Wasserschneeball) | |

Schling- und Rankpflanzen

- | | | |
|---|---|--|
| - Aristolochia durior (Pfeifenwinde) | - Campsis radicans (Trompetenblume) | - Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben) |
| - Hedera helix (Efeu) | - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) | - Lonicera periclymenum (Geißblatt) |
| - Lonicera caprifolium (Jelängerjelier) | - Polygonum aubertii (Knöterich) | - Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein) |
| - Wisteria sinensis (Blauregen) | | |

6. Hinweise

6.1 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

6.2 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

6.3 Verwertung von Erdaushub

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAItBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises durchzuführen.

6.4 Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 K „Emstalstraße“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 K - Emstalstraße treten die durch die Neuplanung betroffenen Festsetzungen des seit dem 16.09.2011 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 K – Emstalstraße, außer Kraft.

Umweltbezogene Informationen

Die Stadt wendet das Verfahren gem. § 13b BauGB an. Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

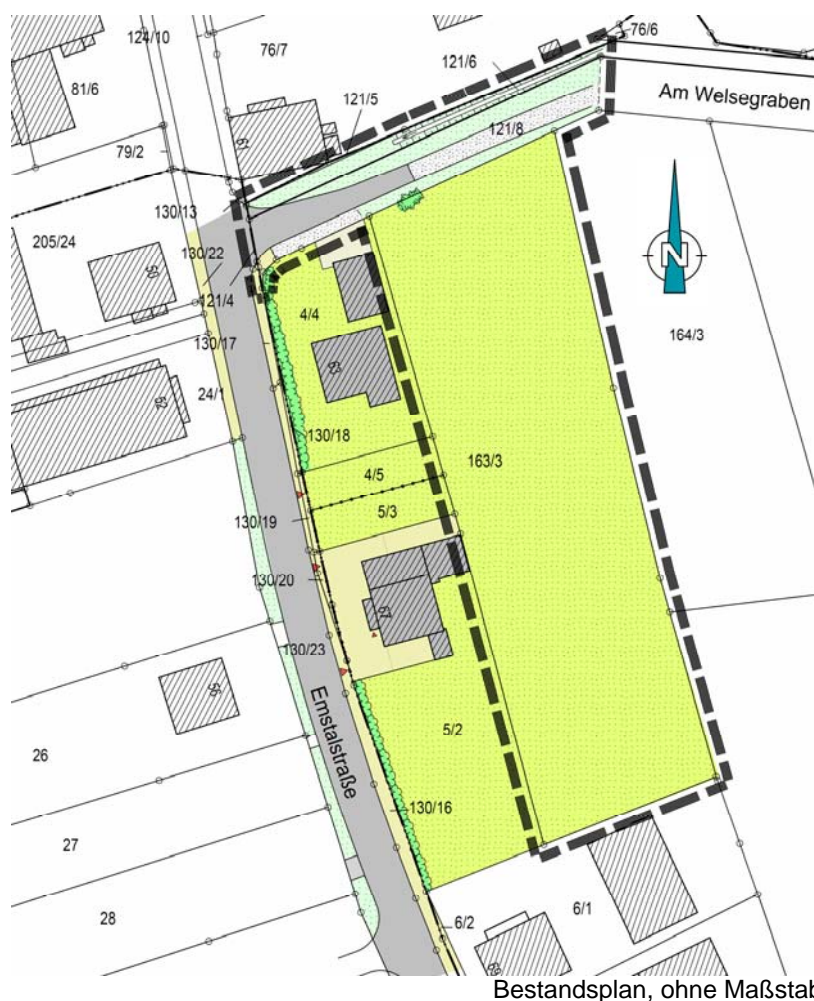
In dem beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Mit dem § 13b BauGB wird der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgesetzt.

1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum

Das für eine Bebauung vorgesehene Flurstück 163/3 wird als Wiesenfläche genutzt. Die Bewirtschaftung erfolgt bis unmittelbar an die Grundstücksgrenzen. Innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Fläche bestehen keine Baum- und Gehölzbestände.

Die Fahrbahn des Gemeindeweges „Am Welsegraben“ ist im westlichen Bereich asphaltiert und weiteren Verlauf nach Westen geschottert. Nördliche der Wegeparzelle verläuft eine offene Vorflut des Welsegrabens (Flst. 121/6), die in Höhe des asphaltierten Wegeabschnitts in eine Verrohrung eingeleitet wird.

Im Bereich des Grabens bestehen keine Baum- und Gehölzbestände. Die Böschungsfelder des Grabens sowie der nördliche Seitenbereich der Fahrbahn werden intensiv unterhalten und mehrmals im Jahr gemäht.



Bestandsplan, ohne Maßstab

Die zur Verkrautung neigenden Flächen des südlichen Fahrbahnstreifens werden zwei- bis dreimal im Jahr gemäht. Mit Ausnahme eines Einzelstrauches sind keine Baum- und Gehölzbestände zu verzeichnen.

2. Schutzgüter

2.1. Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine Wohnstraße, die ausschließlich dem Anliegerverkehr dient und als Stichstraße ausgebildet wird.

Der zukünftige Anliegerverkehr hat auf angrenzende Wohnbereiche keine nachhaltigen Auswirkungen. Unter Berücksichtigung des allgemeinen Verkehrsaufkommens, das sich aus dem quartiersbezogenen Anliegerverkehr ergibt, ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der Neubaufäche keine nachhaltigen Belastungen verursacht.

Umweltverschmutzung

Durch Gebietserschließung und Errichtung von Gebäuden können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

Zukünftige Umweltbelastungen ergeben sich in geringem Umfang aus dem Anliegerverkehr. Es entstehen Lärm- und Abgasemissionen, wobei nachhaltige Belastungen ausgeschlossen werden.

2.2. Schutzgut Boden/ Grundwasser

Boden

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht.

Für einen Teilbereich des Plangebietes besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der bereits eine Bebauung ermöglicht. Die Änderungsplanung führt zu einer weiteren Beeinträchtigung des Bodens.

Die natürliche Bodenfunktion und das gewachsene Bodenprofil sind weitgehend erhalten. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist der beanspruchte Bereich durch Bodenbearbeitung, Düngemittel- und Pestiziteinsatz mechanisch und chemisch verändert. Durch Befahrungen bestehen Bodenverdichtungen in begrenztem Ausmaß. Bodenerosionen sind nicht zu verzeichnen.

In Folge der Planumsetzung und Nutzung der einzelnen Bereiche werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden stoffliche Bodenbelastungen während der Erschließungsphase und der privaten Bautätigkeiten.

Erkenntnisse über Bereiche mit Altablagerungen liegen nicht vor.

Grundwasser

Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägter Oberflächengewässer sowie Fließgewässer werden durch die Änderungsplanung nicht tangiert. Im Plangebiet besteht aufgrund vorhandener Gesteinsformationen eine geringe bis mittlere Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit.

Eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung wird ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der Kläranlage Maden des Abwasserverbandes Mittleres Emstal zugeführt.

Nachhaltige, schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

2.3. Schutzgut Klima

Der Planbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar. Der Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene Bebauung bereits tangiert.

Die Planbereichsfläche umfasst eine Wiesenfläche, von der eine bodennahe Kaltluftentwicklung ausgeht. Aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie Lage im Ort entstehen jedoch nur geringe Kaltluftströme. Entstehende Kaltluftströme fließen im Bereich der Emsaue ab und tragen zur Durchlüftung des Raumes sowie der Ortslage von Kirchberg bei.

Die geplante Umnutzung und Bebauung beeinflusst die örtliche Kaltluftentwicklung. Die Auswirkungen im kleinklimatischen Bereich sind gering. Kaltluftströme können nach wie vor den zukünftig bebauten Abschnitt durch- oder überströmen.

Aufgrund der zu erwartenden Bauung werden die zukünftigen Baugrundstücke Grün- und Gartenlandflächen aufweisen. Klein- und Großgehölze sowie wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen tragen zur Minimierung des Eingriffs bei und beeinflussen das örtliche Kleinklima positiv.

Die damit verbundenen Ausgleichsfunktionen bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren (Temperatenausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung).

Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

Die lufthygienische Situation ist abhängig vom Vorkommen bestehender Emittenten, z.B. aus Gewerbebetrieben, Verkehr, Landwirtschaft.

Im Plangebiet wird das Schutzgut Luft/ Klima durch den mit dem allgemeinen Verkehrsaufkommen verbundenen Ausstoß von Schwermetallen und Stickoxiden in geringem Umfang beeinträchtigt.

2.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Die Planung tangiert keine Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht.

Durch die vorliegende Planung sind nicht betroffen:

- Biotopschutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Artenschutz gemäß § 44 ff BNatSchG
- Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff BNatSchG
- Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH – Richtlinie
- Landschaftsschutzgebiete

Potenziell natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation einer Fläche bezeichnet man diejenige Pflanzengesellschaft, die sich als Klimaxstadium mit der Zeit einstellen würde, nachdem der Mensch seine Nutzung dieser Fläche aufgegeben hat. Sie gilt somit auch als Ausdruck des aktuellen biotischen Wuchspotentials einer Landschaft. Die Entwicklung der potentiellen natürlichen Vegetation ist ein langfristiger sukzessiver Prozess von Pioniergesellschaften hin zur Klimaxgesellschaft.

Einfluss auf die Entwicklung der potentiellen natürlichen Vegetation haben zum einen großräumige Faktoren wie geographische Lage, Klimazone, Kontinentalität usw., zum anderen aber auch ein Bündel von lokalen Standortfaktoren. Dazu gehören das Relief bzw. die Exposition, die Bodenverhältnisse (allg. Bodenfeuchte, Grundwasserstand), das Geländeklima und auch die Einwirkungen der Fauna auf die Vegetation.

Die beanspruchte Fläche, die intensiv als Wiesefläche genutzt wird, ist anthropogen stark verändert. Aufgrund einer intensiven Flächennutzung und bestehenden Standortbedingungen sind Wildkrautfluren allenfalls fragmentarisch anzutreffen. Aufgrund der geringen Artenvielfalt ist die ökologische Bedeutung der Fläche gering.

Vorhandene Biotoptypen

Grünland/ Raine

Die beanspruchte Fläche wird als Intensivgrünland genutzt. Auf den Wiesenflächen wird vorrangig Grundfutter für die Milchvieh- bzw. Tierhaltung erzeugt. Düngung und häufige Mahd führen zu einer starken Artenverarmung. Zur Erzielung hoher Erträge werden schnellwüchsige Arten angebaut. Die Anzahl der Pflanzenarten ist relativ gering. Es dominieren Wirtschaftsgräser wie z. B. Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*).

Die Bewirtschaftung der Fläche erfolgt bis an die Grundstücksgrenzen. Nennenswerte Raine sind nicht zu verzeichnen.

Wege/ Wegeränder

Der Planbereich wird durch die unbefestigte Wegeparzelle 121/8 erschlossen. Diese wird bis an die Grundstücksgrenzen mehrfach im Jahr gemäht. Durch eine intensive Unterhaltung existieren keine nennenswerten Gehölzbestände.

Entwässerungsgräben

Im nördlichen Bereich der Wegeparzelle verläuft der Welsegraben (Flst. 121/6). Graben und Böschungsbereiche sind strukturarm ausgebildet. Die Böschungen werden ca. zwei- bis dreimal jährlich gemäht. Durch eine intensive Unterhaltung existieren keine nennenswerten Grün- und Gehölzbestände.

Bewertung

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Begehungen konnte im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Nutzung, des vorherrschenden Pflanzenbestandes sowie der Standortfaktoren bestehen keine entsprechenden Besiedlungsflächen.

Tiere

Die Planbereichsfläche grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage und wird durch bestehende Strukturen und Nutzungen beeinflusst. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung hat die Fläche für die Fauna eine geringere Bedeutung. Art und Umfang der Nutzung und Bewirtschaftung hat zu einer starken Verdrängung von Pflanzen und Tieren geführt. Die beanspruchte Fläche ist entsprechend vorbelastet und artenarm.

Für das Gebiet liegen keine faunistischen Daten vor. Aus den vorgefundenen Biotoptypen sowie der bisherigen Nutzung wurden Rückschlüsse und eine Einschätzung des faunistischen Potentials vorgenommen. Durch intensive landwirtschaftliche Nutzung haben sich keine besonderen Gesellschaften (Blütenpflanzen) entwickelt. Im Bereich der beanspruchten Fläche bestehen keine ökologisch bedeutsamen Randstreifen zu Erschließungsanlagen und vorhandener Bebauung. Artenreiche Grünstrukturen, die eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung bilden, bestehen nicht. Aufgrund der angetroffenen Situation lässt sich schließen, dass eine artenreiche Insektenfauna nicht besteht. Im Plangebiet existieren keine Ruderalflächen, die in besonderer Weise z. B. Tagfaltern, Schwebfliegen, Bienen, Hummeln, Wanzen, Bockkäfern und samenfressenden Vögeln als Nahrungsstätten dienen.

Abgeleitet aus den vorhandenen Biotoptypen, den Lebensraumansprüchen der für das Gebiet relevanten Artengruppen, der ausgeübten Nutzung sowie der Lage zur vorhandenen Bebauung ist davon auszugehen, dass innerhalb der Planbereichsfläche die Lebensraumeignung für die Fauna eingeschränkt ist. Weitergehende Untersuchungen sowie ornithologische Gutachten liegen nicht vor.

Die Planbereichsfläche liegt in einem Abschnitt, der durch verschiedene Lebensräume geprägt wird. Diese bieten heimischen Vogelarten einen entsprechenden Lebensraum. Innerhalb der Planbereichsfläche bestehen keine Brutstätten von Greifvogelarten wie Mäusebussard oder Turmfalke.

Nach dem heutigen Kenntnisstand ist im Plangebiet nicht mit einer verringerten Individuendichte der Fauna zu rechnen. Die meisten auf diesen Standorten vorkommenden Arten sind anpassungsfähige Ubiquisten, die Standortveränderungen tolerieren oder mit Abwanderung auf andere Standorte kompensieren, so dass nicht mit erheblichen Veränderungen in der Artenzusammensetzung im Planungsbereich und der näheren Umgebung zu rechnen ist. Die an den Planbereich angrenzenden Freiräume mit ihren unterschiedlichen Lebensraumtypen bieten der heimischen Vogelwelt einen Nahrungserwerb und ermöglichen Neststandorte. Aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und überwiegende ausgeräumter Feldflur sind die Ansiedlungschancen jedoch deutlich eingeschränkt, da die Flächen der Landwirtschaft selbst während der sensiblen Brut- und Setzzeit in Folge Saatschutz- und -aufzuchtmaßnahmen (Spritzen, Düngen) wiederholt intensiv bearbeitet werden.

Bewertung

Hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird die Fläche eingeschränkt. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind auf Grund der geringen Artenvielfalt eher gering. Eine nachhaltige Beeinträchtigung besteht nicht, da Ausweichräume vorhanden sind.

Ausgehend von den angetroffenen Verhältnissen und der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie auf Grund allgemeiner Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planbereich keine wild lebenden Tiere von europarechtlich geschützten Arten anzutreffen sind.

Aus Sicht der Arten/ Artengruppen Fledermäuse, Amphibien und Reptilien, Käfer, Libellen und Schmetterlinge, Haselmaus wird das Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand als artenschutzrechtlich unproblematisch eingestuft.

Die bislang nicht beplante südliche Teilfläche des Flurstücks 163/3, die im Rahmen der 1. Änderungsplanung als Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll, hat eine Größe von ca. 1.352 m².

Mit der Einbeziehung der unmittelbar am Siedlungsrand gelegenen Teilfläche ergeben sich mit hoher Wahrscheinlichkeit keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Tierwelt. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Avifauna wesentlich beeinträchtigt wird. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowie schwerwiegende oder dauerhafte Funktionsstörungen des betroffenen Ökosystems sind nicht erkennbar. Austausch- und Vernetzungsbeziehungen der Avifauna werden sich durch die Überplanung der bestehenden Bebauung nicht nachhaltig verändern.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen. Es bestehen keine Erkenntnisse, dass die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verletzt werden.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde das zu erwartende Artenspektrum auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, das nach § 44 BNatSchG zu beachten wäre, erscheint für diese Fläche ausgeschlossen. Vom Aussterben bedrohte Vogelarten, gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten, Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer beschränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten, andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen, wurden nicht registriert.

3. Städtebauliche Kenndaten

Größe der Planbereichsfläche in m ²	3.245,00	Bestand		Planung	
		m ²	%	m ²	%
Flächen der Landwirtschaft - Wiese		1.352,39	41,68%	0,00	0,00%
Straßenverkehrsfläche, befestigt		111,69	3,44%	289,35	8,92%
Straßenverkehrsfläche, geschottert		115,80	3,57%	24,53	0,76%
Private Straßenverkehrsfläche, befestigt		0,00	0,00%	303,01	9,34%
Verkehrsgrün		300,08	9,25%	210,76	6,49%
Grünflächen, privat		313,32	9,66%	0,00	0,00%
Fläche für Wertstoffbehälter		0,00	0,00%	5,73	0,18%
Wohnbauflächen, überbaubar gem. GRZ		420,69	12,96%	964,71	29,73%
Wohnbauflächen, Grünflächen		631,03	19,45%	1.447,01	44,59%
	Summe	3.245,00	100,00%	3.245,10	100,00%

Aufgestellt am 02.12.2019 durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Höhnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de