Begründung zur Ergänzungssatzung

(Einbeziehungssatzung)

für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)“

gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB

Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Wohnbach

Satzungsentwurf

Erarbeitet im Auftrag von:

Gemeinde Wölfersheim

Hauptstraße 60

61200 Wölfersheim

Wölfersheim, April 2023

REGIOKONZEPT

Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40
Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60

mail@regiokonzept.de
www.regiokonzept.de

Auftraggeber:

Gemeindevorstand der Gemeinde Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim
Tel.: (06036) 9737 - 0
Fax: (06036) 9737 - 37
E-Mail: rathaus@woelfersheim.de
Homepage: www.woelfersheim.de

Auftragnehmer:

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim
Tel.: (06036) 98936 - 40
Fax: (06036) 98936 - 60
E-Mail: mail@regiokonzept.de
Homepage: www.regiokonzept.de

Projektleitung: Dr. Heiko Sawitzky

Bearbeitung: B. Sc. Sabrina Müller
Dipl.-Ing. (FH) Sibylle Kaunath
Dipl.-Ing. Julia Leffler

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass ... 1

1.1 Planungsanlass ... 1

1.2 Planungsziel ... 1

1.2.1 Voraussetzung für die Zulässigkeit ... 2

1.2.2 Maßgaben der Einbeziehungssatzung ... 3

2 Bestand ... 3

2.1 Lage und Größe des Satzungsgebiets und der Ausgleichsfläche ... 3

2.2 Nutzung Satzungsgebiet ... 6

2.3 Nutzung Ausgleichsfläche ... 7

3 Übergeordnete Planungen und Ausweisungen ... 7

3.1 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ... 7

4 Weitere Ausweisungen und Planungsgrundlagen ... 8

4.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht ... 8

4.2 Schutzgebiete nach Wasserrecht ... 9

4.3 Flächen mit rechtlicher Bindung nach der Eingriffsregelung ... 9

5 Verfahrensübersicht und Ausblick ... 10

6 Flächengliederung ... 11

7 Planungskonzeption ... 11

7.1.1 Maß der baulichen Nutzung ... 12

7.1.2 Baugrenze ... 12

7.1.3 Verkehrsfläche ... 13

7.1.4 Gestaltungsvorschriften ... 13

8 Erschließung- Verkehrserschließung ... 14

8.1.1 Äußere Verkehrserschließung ... 14

8.1.2 Innere Verkehrserschließung ... 15

8.1.3 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ... 16

8.2 Ver- und Entsorgung ... 16

9 Landschaftspflege und naturschutzrechtliche Regelungen ... 17

9.1 Freiflächengestaltung ... 17

9.2 Ausschluss von flächenhaften Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten ... 17

9.3 Private Grünfläche ... 17

9.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 17

9.5 Außenbeleuchtung 18
9.6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich 18
9.7 Niederschlagswasser 18
9.7.1 Wasserdurchlässige Befestigung der PKW- Stellplätze, Zufahrt und Hofflächen 18
9.7.2 Anlage von Zisternen auf dem Grundstück 19
9.8 Festsetzung zum Artenschutz 19
10 Hinweise und Nachrichtliche Übernahme 20
10.1 Altlasten 20
10.2 Bauverbotszone entlang der Landstraße L 3136 20
10.3 Denkmalschutz 20
10.4 Heilquellenschutzgebiet 20
10.5 Löschwasser 20
10.6 Nutzung von Sonnenenergie 21
10.7 Stellplatzsatzung der Gemeinde Wölfersheim 21
11 QUELLENVERZEICHNIS 22
Anhang: Gehölzauswahlliste 24

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verfahrensübersicht 10
Tab. 2: Flächengliederung des Geltungsbereiches 11

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ehemalige Hundezwinger, Blick auf Sporthalle in Wohnbach. 1
Abb. 2: Ehemalige Hundezwinger, Blick auf Wacholder. 1
Abb. 3: Lage räumlicher Geltungsbereich der Satzung 4
Abb. 4: Ausgleichsfläche zur Einbeziehungssatzung „Am Kuhweg“, Hintergrund ALK. 5
Abb. 5: Blick auf das Plangebiet, Richtung Sporthalle 6
Abb. 6: Blick Richtung Norden in die Straße „Am Kuhweg“ 6
Abb. 7: Blick von der Ausgleichsfläche Richtung „Obbornhofener Straße“. 7
Abb. 8: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) 8
Abb. 9: Straße „Kuhweg“ Blick Richtung L 3136 14
Abb. 10: Zufahrt zum Grundstück über den „Kuhweg“. 15
Abb. 11: Bushaltestelle „Berstädter Straße“, ca. 2 Minuten entfernt vom Plangebiet. 16

1 Anlass

1.1 Planungsanlass

Auf einem rund 0,41 ha großen Areal am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Wohnbach soll der Bau eines Wohnhauses innerhalb der Baugrenzen realisiert werden. Das Grundstück befindet sich in der Ortsrandlage von Wohnbach. Das Grundstück war bereits früher durch Gebäude einer Hundezucht bebaut. Somit handelt es sich um eine durch Bebauung vorgeprägte Fläche.

Abb. 1: Ehemalige Hundezwinger, Blick auf Sporthalle in Wohnbach.

Abb. 2: Ehemalige Hundezwinger, Blick auf Wacholder.

Im direkten Umfeld des Plangebiets existiert kein wirksamer Bebauungsplan. Derzeit ist der Geltungsbereich gem. § 35 BauGB dem baurechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Deshalb ist es für die Realisierung des Bauvorhabens notwendig, mithilfe einer Satzung die bislang als Außenbereich geltende Fläche in das städtebauliche Umfeld einzubeziehen und zu sichern.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim hat daher am 26.09.2022 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde unter dem nachfolgenden Zusatz beschlossen:

- Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO i.V.m. § 9(1) Nr.2 BauGB soll regeln, dass auf der betreffenden Fläche ausschließlich ein Wohnhaus mit Garage/ Carport errichtet werden darf.
- Eine weitere Bebauung angrenzender Grundstücksflächen am „Kuhweg“ wird ausgeschlossen.

1.2 Planungsziel

Planziel der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB ist es, die bislang als Außenbereich anzusprechende Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Dies wird möglich durch die Aufstellung einer Satzung durch die Gemeinde Wölfersheim.

Für die Realisierung des Vorhabens ist es erforderlich, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB aufzustellen. Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich

um eine Arrondierung des Ortsrandes. Somit kann die vorhandene Infrastruktur der Straßenverkehrsfläche „Kuhweg“ durch die beidseitige Bebauung sinnvoll genutzt werden. Die angrenzende Bebauung übt zudem eine prägende Wirkung auf das Plangebiet aus. Das Plangebiet ist durch die bauliche Nutzung der umliegenden Grundstücke, insbesondere im Osten und im Norden, hinreichend geprägt, um zur Beurteilung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB herangezogen zu werden. Die Zulässigkeit der Einbeziehungssatzung ist hiernach gegeben.

Auf die Satzung nach § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB sind § 1a (2 und 3) BauGB sowie § 9 (1a) BauGB ergänzend anzuwenden, d.h. das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und die Belange des Naturschutzes sind zu berücksichtigen.

Fazit: Die Gebote werden eingehalten durch die entsprechenden Textlichen Festsetzungen die Landschaftspflege und die naturschutzrechtlichen Reglungen sowie den hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der Einbeziehungssatzung.

1.2.1 Voraussetzung für die Zulässigkeit

Die Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB Abs. 1 BauGB ist:

- dass sich das geplante Vorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
- die Erschließung gesichert ist,
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben,
- das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Als Voraussetzung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gilt:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- es darf keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet werden,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nachfolgend werden die Anwendungsvoraussetzungen erläutert:

Die vorliegende Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des UVPG (Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“). Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 (1) und (2) UVPG ist nicht notwendig.

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete werden ausgeschlossen, da es keine Überschneidungen mit dem Plangebiet gibt (vgl. Kap. 4.1). Auch sind in der näheren Umgebung des Plangebiets keine Flächen gemäß der Flora-Fauna-Habitat-(FFH)-Richtlinie.

Da im Umfeld des Plangebietes keinerlei Industrietätigkeit vorhanden ist, bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Verhütung von schweren Unfällen hervorgerufener Auswirkungen zu beachten sind. Mit der Planung werden keine besonderen Unfall- oder Katastrophenszenarien ausgelöst.

Somit darf die Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Gem. § 13 (3) S. 1 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB von der Angabe nach § 3(2) S.2 BauGB welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) BauGB und § 10a (1) BauGB abgesehen werden. Auch ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich. Jedoch ist bei der Beteiligung nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Unabhängig vom Erfordernis einer Umweltprüfung ist bei Verfahren der Bauleitplanung jedoch stets eine Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange, die bei der Aufstellung von Satzungen zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen sind, durchzuführen. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Umweltbelange erfolgt im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (REGIOKONZEPT 2023).

Fazit: Das vorliegende Plangebiet erfüllt die vorher erläuterten Voraussetzungen einer Einbeziehungssatzung.

1.2.2 Maßgaben der Einbeziehungssatzung

Die Erstellung eines Umweltberichtes nach den Vorgaben des BauGB ist für Satzungen nach § 34 (4) BauGB grundsätzlich nicht erforderlich. Die Belange von Natur und Landschaft werden jedoch in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (REGIOKONZEPT 2023) näher behandelt

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange erfolgt gem. § 34 (6) S.1 BauGB analog zur Beteiligung im vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S. 2 BauGB. Der Beschluss der Einbeziehungssatzung ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

2 Bestand

2.1 Lage und Größe des Satzungsgebiets und der Ausgleichsfläche

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Wohnbach, einem von fünf Ortsteilen der Gemeinde Wölfersheim. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 882 tlw., 878 und 874/7 tlw., die in der Flur 1 der Gemarkung Wohnbach liegen. Die Gesamtfläche beläuft sich auf ca. 4.123 m^2.

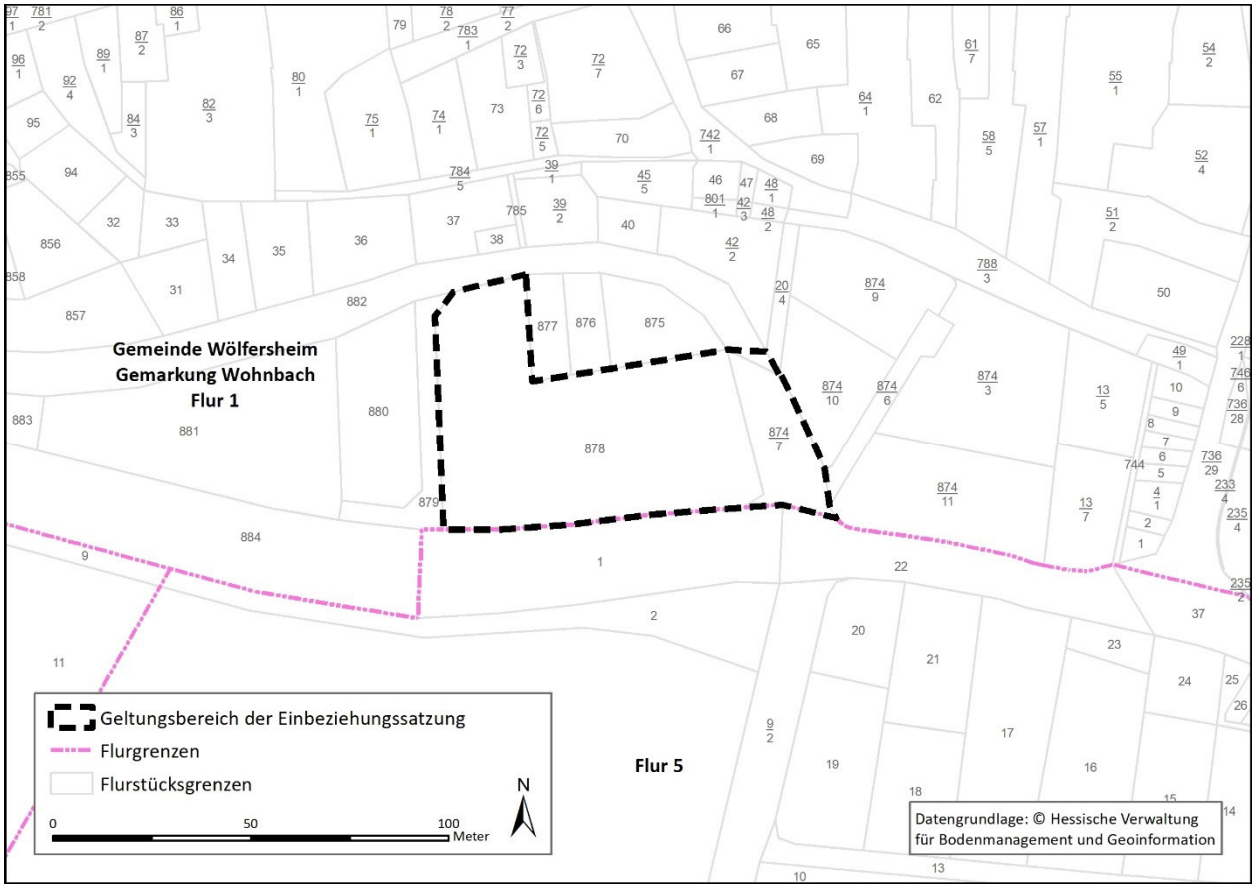

Abb. 3: Lage räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Das Plangebiet liegt nördlich der Landstraße 3136 (L°3136). Nördlich und östlich des Plangebietes verläuft der „Kuhweg“, von dem das Grundstück erschlossen wird. Im Westen des Plangebiets grenzt ein Grasweg sowie Rasen – bzw. Wiesenflächen mit vereinzelten Bäumen an. Östlich des „Kuhwegs“ liegt die Kindertagesstätte (Kita) Pusteblume und das „Haus Atemzeit e.V.“(Intensivpflegeeinrichtung) sowie das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr. Nördlich des „Kuhwegs“ schließen sich Gärten und Mischgebietsflächen an. Sie werden zumindest teilweise auch als Freizeit- oder Kleingarten genutzt. Die Mischgebietsflächen werden überwiegend zur Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie vereinzelt auch als Flächen für den Gemeindebedarf genutzt. Die Wohnbebauung ist hauptsächlich zweigeschossig. Die Grünflächen im Westen des Plangebietes sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt und teils baumbestanden. Südlich der L 3136 befindet sich die Turn- und Sporthalle von Wohnbach.

Ausgleich zur Einbeziehungssatzung

Die Ausgleichsfläche liegt ca. 325 m nördlich des Satzungsgebiets an der Landstraße Richtung Obbornhofen. Die Ausgleichsfläche ist östlich von Straßenbäumen und der „Obbornhofener Straße“ begrenzt. Südlich schließt ein landwirtschaftlicher Weg an. Im Westen und im Norden befinden sich ackerbaulich genutzte Flächen.

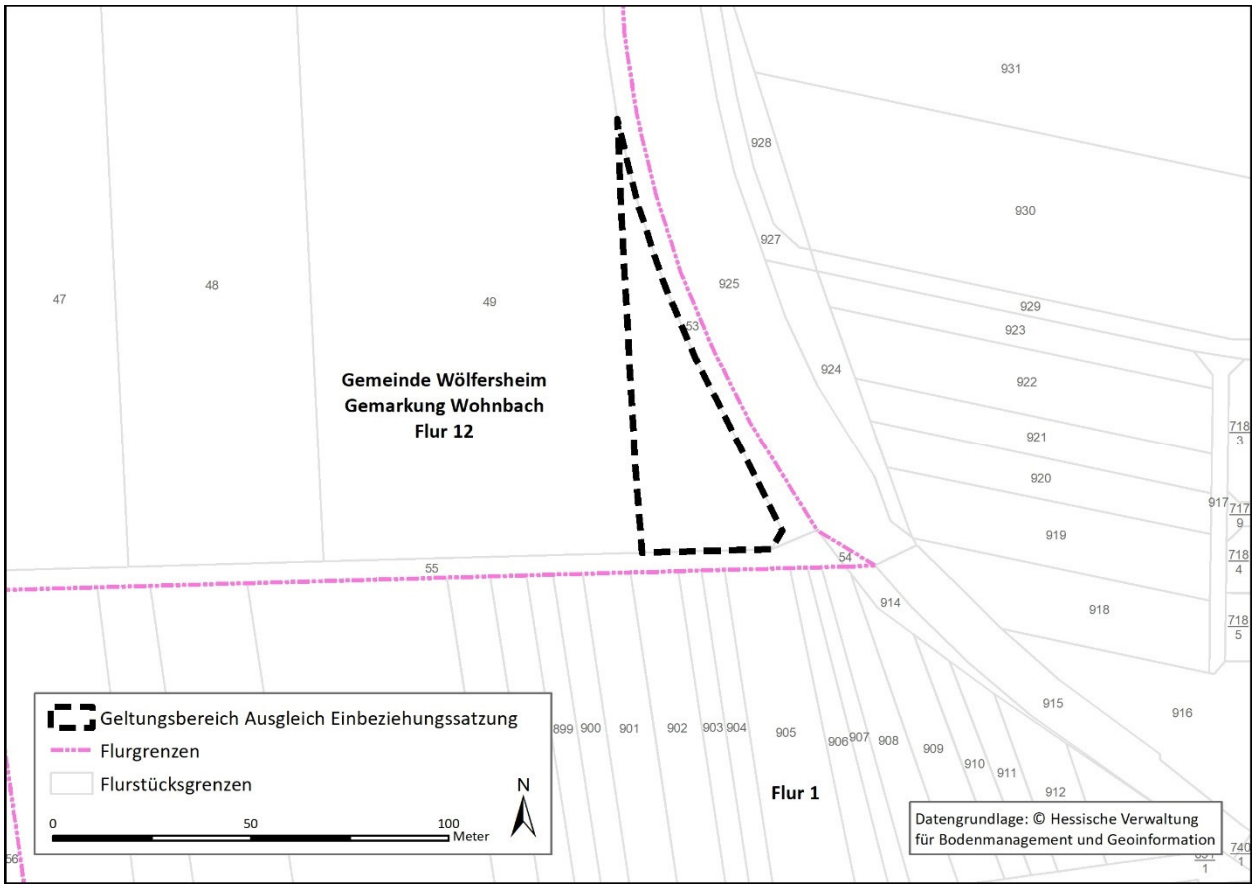

Abb. 4: Ausgleichsfläche zur Einbeziehungssatzung „Am Kuhweg“, Hintergrund ALK.

Der räumliche Geltungsbereich der Ausgleichsfläche umfasst eine Größe von ca. 1.767 m² und beinhaltet das folgende Flurstück teilweise: Gemarkung Wohnbach, Flur 12, Flurstück 49 (tlw.).

Gesamtfläche:

Insgesamt umfasst die Einbeziehungssatzung „Am Kuhweg“ (Hauptgeltungsbereich und Ausgleich) eine Gesamtfläche von ca. 5.890 m².

2.2 Nutzung Satzungsgebiet

Derzeit wird das Plangebiet als Freizeitgarten genutzt, der zu allen Seiten hin durch eine geschnittene Koniferenhecke begrenzt wird. Der überwiegende Teil des Gartens wird von einer Wiese eingenommen, die einem regelmäßigen Schnitt unterliegt und teils baumbestanden ist. Lediglich im westlichen Randbereich hat sich eine eher extensiv genutzte, ruderale Wiesengesellschaft ausgebildet. Die nördliche Grundstückszufahrt ist als Schotterrasen ausgebildet.

Abb. 5: Blick auf das Plangebiet, Richtung Sporthalle

Abb. 6: Blick Richtung Norden in die Straße „Am Kuhweg“

Zudem liegt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ein Teil des befestigten „Kuhwegs“ sowie die westlich davon vorhandene Parkplatzfläche für Besucher der „Kindergarten Pusteblume“ und dem „Haus Atemzeit e.V.“(Intensivpflegeeinrichtung).

2.3 Nutzung Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche wird derzeit als Wirtschaftswiese intensiv genutzt, wurde aber ehemals auch beweidet. Momentan unterliegt die Fläche außerdem einer Nutzung als Abstellplatz und Holzlager.

Abb. 7: Blick von der Ausgleichsfläche Richtung „Obbornhofener Straße“.

Im Hinblick auf eine differenzierte Beschreibung des Plangebiets wird an dieser Stelle auf die Bestandsbeschreibung auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen und auf eine Wiederholung an dieser Stelle verzichtet.

3 Übergeordnete Planungen und Ausweisungen

3.1 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) 2010 FrankfurtRheinMain welcher zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk bildet (RP DARMSTADT & REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN 2011). Der gültige RegFNP für das Ballungsgebiet FrankfurtRheinMain aus dem Jahr 2010 weist das Plangebiet als „Grünfläche, Wohnungsferne Gärten“ aus. Der Bereich wird von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ überlagert.

Einen aktuell rechtskräftigen Landschaftsplan (LP) gibt es für das Gemeindegebiet Wölfersheim nicht. Der LP war integriert in den Flächennutzungsplan (FNP), der mit dem Inkrafttreten des RegFNP 2010 ersetzt wurde.

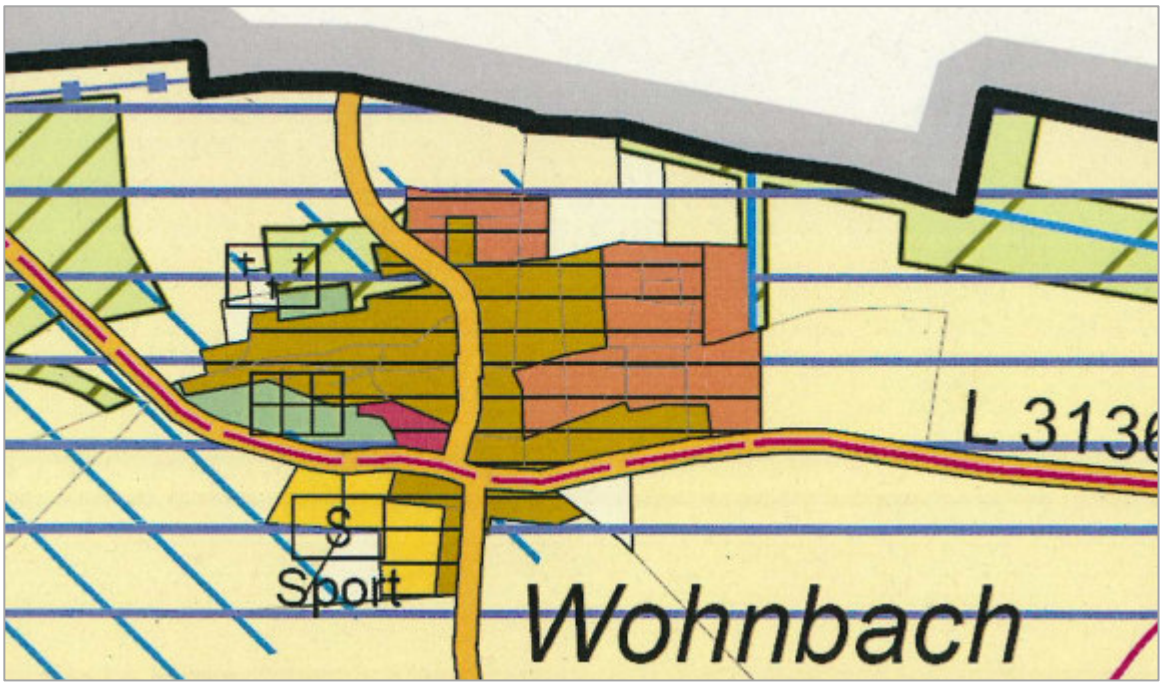

Abb. 8: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)

Das Plangebiet der Satzung unterschreitet die planungsrechtlich möglichen 0,5 ha. Aufgrund der geringen Flächengröße werden die Grundzüge des Regionalplans nicht berührt. Zudem trifft der Regionale Flächennutzungsplan keine unmittelbare Aussage über die Bebaubarkeit. Es ist davon auszugehen, dass kein gesondertes RegFNP-Änderungsverfahren durch die Aufstellung der Satzung notwendig ist.

4 Weitere Ausweisungen und Planungsgrundlagen

4.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten naturschutzrechtlichen Schutzgebieten nach §§ 23-29ff. BNatSchG. Auch gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete).

Etwa 1,6 km nördlich des Plangebietes befindet sich das nächstgelegene FFH-Gebiet „Grünland bei Bellersheim und Obbornhofen“ (Gebiets-Nr. 5518-304). Östlich des Plangebiets ist ein Teilgebiet des großflächigen EU-Vogelschutzgebietes „Wetterau“ (Gebiets-Nr. 5519-401) lokalisiert. Die minimale Entfernung zum Plangebiet beträgt hier etwa 1,2 km.

Aufgrund der großen Distanz sind erhebliche Beeinträchtigungen für die o.g. Natura 2000- Gebiet durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

4.2 Schutzgebiete nach Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich in der Quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim ID-Nr. 440-084. Die Bestimmungen (Verbote) der Schutzverordnung vom 24.10.1984 (St.Anz. Nr. 48 / 1984 S. 2352) sind zu beachten.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Qualitativen Zone II des Oberhessischen Heilquellen-schutzbezirkes. Entsprechend der Verordnung vom 19.02.1929 (Hess. Regierungsblatt 33) sind dort Eingriffe in das Erdreich von mehr als 20 Metern verboten und genehmigungspflichtig.

Weitere Schutzgebiete (festgesetzte Trinkwasserschutzzonen oder Überschwemmungsgebiete gemäß WHG) befinden sich nicht im Plangebiet.

4.3 Flächen mit rechtlicher Bindung nach der Eingriffsregelung

Für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in die Natur und Landschaft sind gem. § 15 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu treffen und diese in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern (§ 15 (4) BNatSchG). Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Flächen mit rechtlicher Bindung nach der Eingriffsregelung.

5 Verfahrensübersicht und Ausblick

Im vorliegen Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen werden. Somit verkürzt sich das Verfahren auf die förmliche Beteiligung, bei der die Öffentlichkeit gem. §3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt wird. Gem. § 4 (2) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zudem werden gem. § 4a (4) S. 1 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) S. 2 BauGB und die nach § 3 (2) S.1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt und sind über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Tab. 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensübersicht		
Beschlussfassung der Gemeindevertretung zum Aufstellungsbeschluss	26.09.2022	
Beschlussfassung der Gemeindevertretung zum Billigungs- und -Auslegungsbeschluss (Entwurfsannahme)	26.09.2022	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit **gem. § 3(2) BauGB**		
Auslegung des Entwurfs der Satzung **gem. § 3 (2) BauGB**	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange **gem. § 4 (2) BauGB**	vom	bis
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen **gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB**		
Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung		
Bekanntmachung **gem. § 10 (3) BauGB** und Rechtskraft		_____

6 Flächengliederung

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Satzung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,41 ha. Nachfolgend wird die Flächengliederung näher erläutert.

Tab. 2: Flächengliederung des Geltungsbereiches

Flächengliederung	**Planung (m^2)**
Weiße Fläche	ca. 2.109m^2
Straßenverkehrsfläche	ca. 295 m^2
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Parkplatz“	ca. 149 m^2
Private Grünflächen	ca. 1.418 m^2
Öffentliche Grünflächen	ca. 131 m^2 ca.12 m^2 ca.9 m^2
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	*ca. 429 m^2*
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	ca. 1.767 m^2
Geltungsbereich (Ohne Ausgleich)	**ca. 4.123** m^2
Gesamtgeltungsbereich (mit Ausgleich)	**ca. 5.890** m^2

7 Planungskonzeption

Im Geltungsbereich einer Einbeziehungssatzung sind einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) und (3) S. 1 sowie (4) BauGB, die über das „Einfügungsgebot“ des § 34 (1) BauGB hinausgehen, zulässig und zweckmäßig. Die Beschränkung auf einzelne Festsetzungen soll sicherstellen, dass keine umfassende Regelung der zulässigen Bebauung durch die Satzung erfolgen kann und damit eine grundsätzliche Umgestaltung des Charakters der vorhandenen Bebauung in dem betreffenden Gebiet einhergeht.

Eine Regelung zur Art der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich, da das Satzungsgebiet durch den Charakter des Ortsteils hinreichend geprägt wird.

Daraus ergibt sich eine Begrenzung der Festsetzungen auf folgende Ausweisung:

<u>Maß der baulichen Nutzung:</u>

- zulässige Grundfläche (GR)
- überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)

- Gebäudehöhe
- Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsfläche:

- Straßenverkehrsfläche zur Erschließung
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Parkplatz“

Gestaltungsvorschriften:

- Farbgebung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen

7.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Einbeziehungssatzung ausschließlich durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche, der Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse aufgenommen. Das übrige Maß der baulichen Nutzung für Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich orientiert sich gem. § 34 BauGB an der näheren Umgebung und soll sich dementsprechend in diese einfügen.

Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche wird auf max. 250 m^2 begrenzt. Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche wird ein zu starker Versiegelungsgrad vermieden. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 % überschritten werden.

Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO auf max. 173,5 m über Normalnull (NN) festgesetzt. Dies errechnet sich aus der Geländehöhe (ca. 164,50 m über Normalnull (NN)) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9 m. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe orientiert sich hierbei an den umliegenden Gebäudehöhen.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Satzungsgebiet auf max. II Vollgeschosse begrenzt, um sich an die umliegende bereits bestehende Bebauung einzufügen.

7.1.2 Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Begrenzt wird die Bebauung im südlichen Plangebiet außerdem durch die Bauverbotszone der L 3136. Innerhalb einer Zone in einer Breite von 20,0 m gemessen von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ist der Bereich von Hochbauten freizuhalten. Lage und Dimension der überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich zudem an den Planungsabsichten. Das Baufenster ist so gestalten, dass die Lage des geplanten Wohnhauses trotz Vorgaben flexibel innerhalb der Baugrenze geplant werden kann.

Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der westliche Teil des Grundstücks bleibt durch die zuvor genannte Regelung von Bebauung frei. Ziel ist es, gemäß des Aufstellungsbeschlusses vom 26.09.2022 weitere Bebauung entlang des „Kuhwegs“ auszuschließen.

7.1.3 Verkehrsfläche

Die im Osten des Plangebiets festgesetzte Straßenverkehrsfläche „Kuhweg“ dient der Sicherstellung der Erschließung. Dabei ist die Aufteilung der 6 m breiten Zufahrt der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn usw. hier der konkreten Straßenplanung vorbehalten und wird erst im Zuge der Ausführungsplanung detailliert ausgearbeitet. Die Straßenverkehrsfläche „Kuhweg“ ist bereits ca. 7 m breit ausgebaut.

Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ entlang des „Kuhwegs“ dienen den Besuchern der Kindertagesstätte „Pusteblume“ und dem Haus „Atemzeit e.V.“ als Stellplatzanlage. Der Parkplatz ist derzeit schon voll ausgebaut und in Benutzung.

7.1.4 Gestaltungsvorschriften

Ergänzend wurden Vorschriften zur Gestaltung aufgenommen. Diese beziehen sich auf die Gestaltung der Fassaden des Hauptgebäudes und der Nebengebäude.

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen. Nebengebäude sind in Größe, Material und Gestaltung dem geplanten Einfamilienhaus anzupassen.

Weitere Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise des geplanten Einfamilienhauses oder zu den örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Wölfersheim, die nicht durch die vorliegende Einbeziehungssatzung geregelt sind, ergeben sich gem. § 34 BauGB aus dem Zulässigkeitsmaßstab der Umgebung d.h. das Bauvorhaben muss sich in die nähere Umgebung einfügen. Das Ortsbild darf zudem nicht beeinträchtigt werden.

8 Erschließung- Verkehrserschließung

8.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Kuhweg“ verkehrstechnisch voll erschlossen. Die Straße „Kuhweg“ ist ca. 7 m breit ausgebaut und mit einem einseitigen Bürgersteig ausgestattet. Des Weiteren befindet sich entlang des „Kuhweg“ ein Parkplatz. Der Parkplatz bietet Parkraum für den ansässigen „Kindergarten Pusteblume“ und für das „Haus Atemzeit e.V“.

Abb. 9: Straße „Kuhweg“ Blick Richtung L 3136.

Die Straße „Kuhweg“ mündet in die Ortsdurchgangsstraße „L 3136“. Die äußere Verkehrserschließung des geplanten Einfamilienhauses ist somit gewährleistet. Der Anschluss an das klassifizierte Straßennetz ist somit bereits zum derzeitigen Zeitpunkt vollausgebaut und gesichert.

8.1.2 Innere Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Wohnhaus erfolgt direkt über die bereits bestehende Zufahrt über den ausreichend dimensionierten „Kuhweg“.

Abb. 10: Zufahrt zum Grundstück über den „Kuhweg“.

Eine weitere Beeinträchtigung des in diesem Bereich ausschließlich standortbezogenen Verkehrsaufkommens wird durch die Erschließung des Baugrundstücks voraussichtlich nicht erfolgen.

8.1.3 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an das örtliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Es liegt im 250 m Radius zur Haltestelle „Berstädter Straße“. Fußläufig ist das Plangebiet von der Bushaltestelle „Berstädter Straße“ über den „Kuhweg“ in ca. 2 Minuten zu erreichen.

Abb. 11: Bushaltestelle „Berstädter Straße“, ca. 2 Minuten entfernt vom Plangebiet.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist bereits zum derzeitigen Zeitpunkt über den „Kuhweg“ vollständig gesichert. In der Straße befinden sich die öffentliche Wasserversorgung, die öffentliche Regen- und Schmutzwasserentsorgung sowie die Strom- und auch die Telekommunikationsleitungen. Auf dem Grundstück direkt liegt bereits ein Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde Wölfersheim.

Fazit: Das Plangebiet ist somit zum derzeitigen Zeitpunkt vollständig über die Straße „Kuhweg“ mit der technischen Infrastruktur erschlossen.

9 Landschaftspflege und naturschutzrechtliche Regelungen

9.1 Freiflächengestaltung

Bedingt durch den vorhandenen Baum- und Strauchbestand ist das Plangebiet bereits durch einen hohen Grünanteil geprägt. Um diesen möglichst weitgehend zu erhalten, sind befestigte Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Dadurch wird auch einer Versiegelung des Bodens entgegengewirkt und eine übermäßige Aufheizung der Umgebung verringert.

Die nicht durch Gebäude, Terrassen, Stellflächen, Wege oder sonstige Flächenbefestigung beanspruchten Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. als Grünfläche zu unterhalten. Für Neupflanzungen sind vorrangig heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Aus Gründen des Ortsbilds und zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt sollte der Garten möglichst naturnah angelegt werden.

9.2 Ausschluss von flächenhaften Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in denen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement darstellen (sog. Schottergärten), sind unzulässig.

Mit dem Ausschluss von ökologisch bedenklichen flächenhaftem Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten soll der Versiegelungsgrad im möglichst geringgehalten werden, sodass die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das unbedingt erforderliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Durch die Schotterung würde zudem die unmittelbare Umgebung übermäßig aufheizen.

9.3 Private Grünfläche

Die im westlichen Teil des Satzungsgebietes festgesetzte private Grünfläche ist von Bebauung freizuhalten. Die vorhandenen Laubgehölze sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die beiden als Solitärgehölze gepflanzten Wacholder sind zu entfernen und durch hochstämmige Obstbäume (StU 10-12 cm) zu ersetzen. Hierfür sind regionaltypische, alte Sorten zu verwenden. Die am westlichen Rand befindliche Koniferenhecke ist als Eingrünung zu erhalten. Abgängige Nadelgehölze sind hier durch Laubgehölze zu ersetzen. Die im Süden randlich vorhandenen Altgras- und Ruderalstrukturen sind zu bewahren.

Es sind Gehölze aus der Gehölzauswahlliste (Anhang) zu verwenden.

9.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Plankarte zeichnerisch dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist flächendeckend mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze können in die Bepflanzung integriert werden. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Es sind Gehölze aus der Gehölzauswahlliste (Anhang) zu verwenden.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen primär der Durchgrünung sowie der landschaftlichen Einbindung der Bebauung. Darüber hinaus erfüllt die Bepflanzung allgemeine ökologische Funktionen im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts, wie die Verbesserung des Lokalklimas durch Wasserverdunstung sowie die Staub- und Schadstoffbindung. Zudem übernehmen die einheimischen Gehölze bzw. Obstgehölze innerhalb weniger Jahre nach Pflanzung Lebensraumfunktionen für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

9.5 Außenbeleuchtung

Für Beleuchtungen im Außenbereich sind Leuchtmittel mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED zu verwenden, um erheblichen Beeinträchtigungen von Insekten durch Licht entgegenzuwirken. Die Farbtemperatur muss unter 3.000 Kelvin liegen. Die Leuchten sind so auszurichten und abzuschirmen, dass kein Licht in die Umgebung abstrahlt.

9.6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks 49, Flur 12, Gemarkung Wohnbach durch Grünlandextensivierung. Die Fläche ist durch 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts zu pflegen (erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni). Das Ausbringen von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig. Die Ausgleichsfläche darf nicht als Abstellplatz genutzt werden. Vorhandene landwirtschaftliche Geräte und das Holzlager sind von der Fläche zu entfernen. Der im südöstlichen Bereich vorhandene Obstbaum ist zu erhalten und durch einen regelmäßigen Obstbaumschnitt zu pflegen.

Mit der geplanten Ausgleichsmaßnahme ergeben sich insbesondere positive Wirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da die Entwicklung eines Lebensraumes mit einem erhöhten floristischen und faunistischen Potenzial vorgesehen ist. Durch die Extensivierung der Bodenbewirtschaftung werden jedoch auch positive Wirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt erzielt.

Die für die Umsetzung der Eingriffsregelung notwendigen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (REGIOKONZEPT 2023) integriert. Auf die dortigen Ausführungen wird an dieser Stelle entsprechend verwiesen.

9.7 Niederschlagswasser

9.7.1 Wasserdurchlässige Befestigung der PKW- Stellplätze, Zufahrt und Hofflächen

Zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt sind offene PKW-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. wasserdurchlässige Pflastersteine (Poren- bzw. Ökopflaster), breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Wegedecken. Zudem ist das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser, sofern technisch möglich, seitlich zu versickern.

9.7.2 Anlage von Zisternen auf dem Grundstück

Das unbelastete Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung) zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwendung von Niederschlagswasser nicht dauerhaft begrünter Dachflächen zielt darauf ab, den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben.

9.8 Festsetzung zum Artenschutz

Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind die nachfolgend formulieren Maßnahmen zu berücksichtigen und einzuhalten:

Zeitliche Beschränkung der Gehölzeingriff/ Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung:

Die baubedingten Eingriffe zur Baufeldfreimachung inklusive der Gehölzeingriffe und Rodungsarbeiten dürfen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutzeit) durchgeführt werden. Mit der Durchführung dieser Maßnahme kann der individuelle Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (für nistende Brutvögel einschl. deren Gelege und Jungvögel) ausgeschlossen sowie der Verbotstatbestand § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot während der Brut- und Aufzuchtszeit an der Fortpflanzungsstätte) vermindert werden.

Baumhöhlenkontrolle:

Die Gehölzbestände sind vor Beginn der Rodungsarbeiten nach Bäumen mit Baumhöhlen abzusuchen. Wird dabei ein zu fällender Höhlenbaum festgestellt, ist dieser unmittelbar vor der Gehölzentnahme durch eine fachkundige Person auf Besatz zu untersuchen. Unbesetzte Höhlen werden im Zuge der Baumhöhlenkontrolle verschlossen. Werden bei der Höhlenkontrolle Fledermäuse vorgefunden, wird das abendliche Verlassen der Höhlen abgewartet und die Baumhöhlen unmittelbar danach verschlossen. Diese Maßnahmen dient zum Schutz von Baumhöhlen bewohnenden Fledermaus- und Vogelarten und zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG.

Rodungszeiträume für Höhlenbäume:

Der Rodungszeitraum für Höhlenbäume ist auf die Zeit bis zum Beginn der Frostperiode (ca. ab 01. November) beschränkt. Wenn durch die o. g. Maßnahmen sichergestellt ist, dass die Bäume nicht als Winterquartier genutzt werden, kann die Rodung bis Ende Februar erfolgen.

Künstliche Quartiere bzw. Nisthilfen:

Um fällungsbedingte Verluste auszugleichen, sind im Vorgriff zur Fällung von Höhlenbäumen künstliche Quartiere bzw. Nisthilfen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten in geeigneten, angrenzenden Gehölzbeständen fachgerecht anzubringen. Pro gefundene Baumhöhle sind je ein Fledermauskasten sowie ein Vogelnistkasten anzubringen.

Unter Berücksichtigung und Einhaltung der genannten Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Am Kuhweg (Ecke L 3136)“ ausgeschlossen werden.

10 Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

10.1 Altlasten

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigung festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetriebe des Landkreises zu benachrichtigen.

10.2 Bauverbotszone entlang der Landstraße L 3136

Entlang der L 3136 ist gem. 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) eine Zone in einer Breite von 20,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn von Hochbauten freizuhalten.

Bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, dürfen nach § 23 (2) HStrG nicht errichtet werden.

10.3 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

10.4 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim ID-Nr. 440-084 (Verordnung vom 24.10.1984, St.Anz. Nr. 48 / 1984 S. 2352). Weiterhin liegt das Plangebiet in der Qualitativen Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID-Nr. 440-088 (Verordnung vom 19.02.1929, Hess. Regierungsblatt 33). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

10.5 Löschwasser

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 (4) HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung ein Löschwasserbedarf von 800 l/min erforderlich. Die Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

10.6 Nutzung von Sonnenenergie

Die Nutzung von Sonnenenergie in Form von Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen wird im Sinne des Klimaschutzes ausdrücklich empfohlen.

10.7 Stellplatzsatzung der Gemeinde Wölfersheim

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wölfersheim ist in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die obligatorische Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei der Herstellung von Stellplätzen hingewiesen (§2 (1) der Stellplatz- und Ablösesatzung).

11 QUELLENVERZEICHNIS

BAUGB – BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

BAUNVO – BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

BNATSCHG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022.

HBO – HESSISCHE BAUORDNUNG vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 517).

HDSCHG – HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

HWG – HESSISCHES WASSERGESETZ vom 14. Dezember 2010 (GVBI. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2023A): Geologie Viewer – Fachinformationssystem Geologie des Landes Hessen. Wiesbaden. Online verfügbar unter: http://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de, abgerufen im Januar 2023.

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2023B): BodenViewer Hessen – flächenhafte Bodeninformationen, Visualisierung von Bodendaten. Online verfügbar unter: http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de, abgerufen im Januar 2023.

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2023C): GruSchu – Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen. Wiesbaden. Online verfügbar unter: http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de, abgerufen im Januar 2023.

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2023D): WRRL-Viewer – Informationen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen. Wiesbaden. Online verfügbar unter: http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de, abgerufen im Januar 2023.

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2023E): Tabelle durchschnittliche Ertragsmesszahlen/Ar der Gemarkungen. Wiesbaden. Online verfügbar unter: https://www.hlnug.de/themen/boden/auswertung/kompensationsflaechen-naturschutz/tabelle-emzar, abgerufen im März 2023.

KV – HESSISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG (2018): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652, 2019 S. 19).

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT & REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN [Hrsg.] (2011): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Darmstadt.

REGIOKONZEPT (2023): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB „Am Kuhweg (Ecke L 3136)“, Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Wohnbach. Wölfersheim.

WHG – WASSERHAUSHALTSGESETZ: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5).

Anhang: Gehölzauswahlliste

Hochstämmige Obstbäume

Äpfel:

Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer Goldrenette
Brauner Matapfel
Brettacher
Dicker vom Hunsrück
Gelber Richard
Haugapfel
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburger
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Roter Boskoop
Rote Sternrenette
Schafsnase
Schöner aus Boskoop
Schneeapfel
Winterrambur

Birnen:

Alexander Lukas
Grüne Jagdbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne

Pflaumen/Zwetschgen:

Bühlers Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schneiders Späte Knorpel
Große Prinzessin
Frühe Rote Meckenheimer

Walnüsse:

Esterhazy II

Laubbäume

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer platanoides	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus tremula	- Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Sal-Weide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus laevigata	- Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina agg.	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

Klettergehölze

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich