

Begründung
zur Ergänzungssatzung
„Melbacher Straße - Chausseegärten“
Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Södel

Erarbeitet im Auftrag von:



Der Gemeindevorstand der
Gemeinde Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Wölfersheim, November 2020



REGIOKONZEPT

Biedrichstraße 8c Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40 mail@regiokonzept.de
61200 Wölfersheim Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60 www.regiokonzept.de

Auftraggeber:



**Der Gemeindevorstand der
Gemeinde Wölfersheim**

Hauptstraße 60

61200 Wölfersheim

Tel.: +49 6036 9737 -0

Fax: +49 6036 9737 -37

E-Mail: rathaus@woelfersheim.de

Homepage: <http://www.woelfersheim.de>

Auftragnehmer:



**REGIO
KONZEPT**

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.Eng. Matthias Euser

Dipl.-Ing. (FH) Sibylle Kaunath

B.Sc. Sabrina Müller

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	4
2	Planungsziel	4
3	Übergeordnete Planungen und Ausweisungen	5
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain 2010	5
3.2	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	5
3.3	Schutzgebiete nach Wasserrecht	5
4	Lage, Größe und Nutzung des Satzungsgebiets	6
5	Planungskonzeption	7
5.1	Maß der baulichen Nutzung	7
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
5.3	Gestaltungsvorschriften	8
6	Erschließung	8
6.1	Verkehrerschließung.....	8
6.2	Ver- und Entsorgung.....	9
7	Landschaftspflege und Naturschutzrechtliche Regelungen	9
7.1	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
7.2	Außenbeleuchtung.....	10
7.3	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	10
7.4	Niederschlagswasser	10
7.5	Festsetzungen zum Artenschutz.....	10
8	Hinweise	11
8.1	Altlasten	11
8.2	Denkmalschutz	11
8.3	Emissionen	12
8.4	Erschließung	12
8.5	Heilquellenschutzgebiet	12
8.6	Löschwasser.....	12
8.7	Nutzung von Sonnenenergie.....	12
8.8	Stellplatzsatzung	12

9	Quellenverzeichnis	13
9.1	Gesetze, Richtlinien und Verordnungen	13
9.2	Literatur	13
9.3	Internetquellen.....	13

Abbildungsverzeichnis

Abb.1	Geltungsbereich Ergänzungssatzung „Melbacher Straße - Chausseegärten“	6
-------	---	---

Anlagen

Anlage 1	Gehölzauswahlliste	
----------	--------------------	--

1 Planungsanlass

Auf einem rund 0,15 ha großen Areal am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Södel soll der Neubau dreier Einfamilienhäuser realisiert werden. Die Grundstücke befinden sich in der Ortsrandlage von Södel.

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.

Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim am 14.07.2020 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) S. 1 Nr.3 BauGB beschlossen.

2 Planungsziel

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

Für die Realisierung des Vorhabens ist es erforderlich, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Gem. § 34 (4) S. 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, die für die gegenüberliegende Straßenseite bereits besteht, durch die beidseitige Bebauung sinnvoller und besser genutzt werden. Ziel der Aufstellung der Satzung ist es, die Außenbereichsfläche in Bauland umzuwidmen.

Die Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 (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 (4) S. 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 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Das vorliegende Satzungsgebiet erfüllt die Voraussetzungen einer Ergänzungssatzung. Zudem grenzt es zweiseitig an vorhandene Bebauung, die geeignet ist eine prägende Wirkung auf das Plangebiet auszuüben. 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. 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 2020) 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 Ergänzungssatzung ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

3 Übergeordnete Planungen und Ausweisungen

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain 2010

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). Das Plangebiet wird gem. gültigem Regionalen Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain 2010 (RPN; REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 2010) als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt, womit die Darstellung der geplanten Nutzung nicht entgegensteht.

3.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebiets und in seiner direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorhanden. Das Plangebiet liegt ebenfalls außerhalb von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) (NATUREG 2020).

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet „Grünlandgebiete in der Wetterau“ (Gebiets-Nr. 5619-306). Es hat eine Gesamtgröße von ca. 1370 ha und liegt in einem Abstand von 3 km zum Plangebiet. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Wetterau“ (Gebiets-Nr. 5519-401) befindet sich 2,4 km nordwestlich des Plangebiets (NATUREG 2020). Aufgrund der Distanz zu den Natura 2000-Gebieten ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

3.3 Schutzgebiete nach Wasserrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb der Qualitativen Schutzzone II des Heilquellenschutzgebiets „HQSG Oberhess. Heilquellenschutzbezirk“ (Gebiets-Nr. 440-088). Diese soll „zusätzlichen Schutz

vor Verunreinigungen durch pathogene Mikroorganismen (z.B. Bakterien, Viren), Parasiten und Wurmeier sowie vor sonstigen Beeinträchtigungen“ gewährleisten.

Das Plangebiet befindet sich zudem 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).

Trinkwasserschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets und in seiner direkten Umgebung nicht vorhanden (WRRL 2020), ebenso befindet sich der Geltungsbereich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

4 Lage, Größe und Nutzung des Satzungsgebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Södel und umfasst mit seinem Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,15 ha im Gewann „Chausseegärten“. Es beinhaltet die Flurstücke: Gemarkung Södel, Flur 1, Nr. 625, 626, 630 (tlw.), 631 (tlw.), 632 (tlw.), 633 und 634.

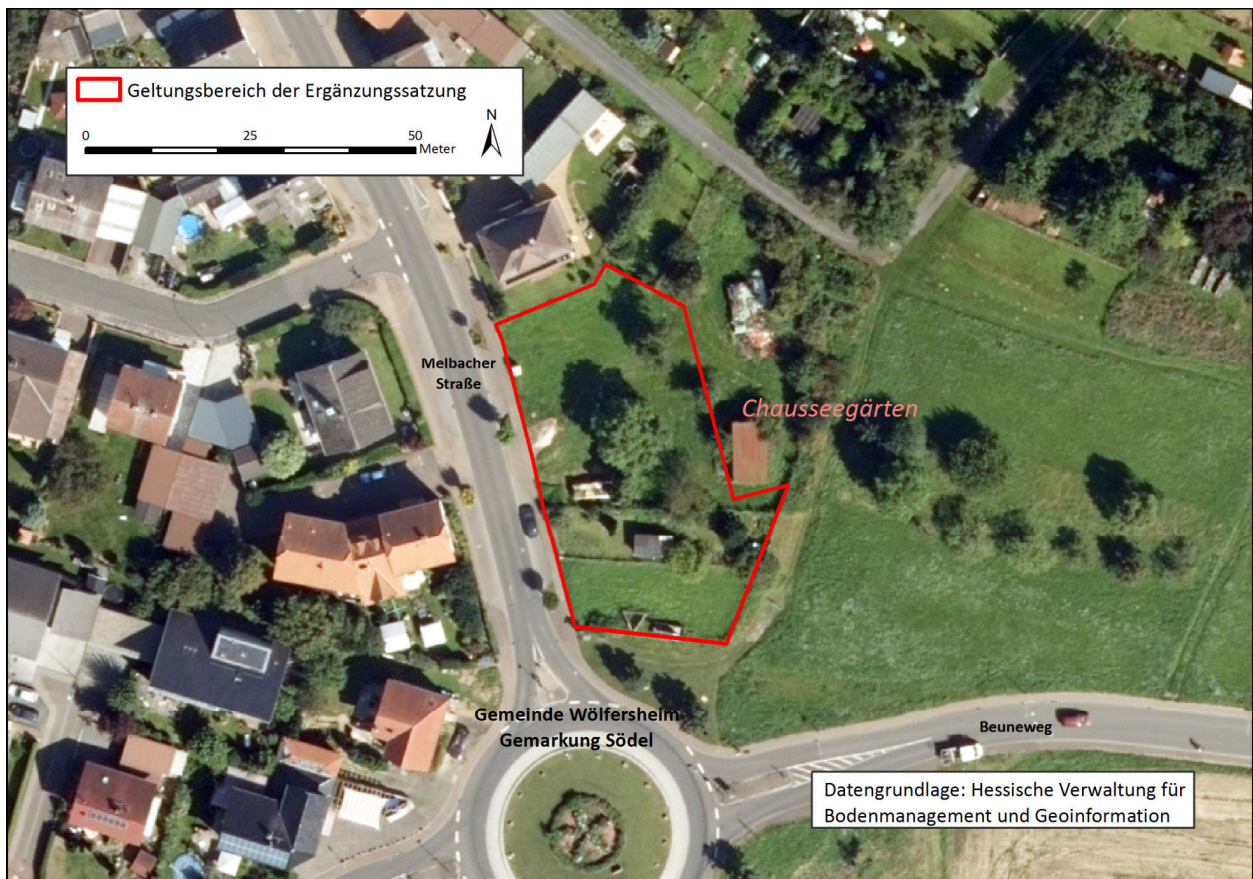


Abb.1 Geltungsbereich Ergänzungssatzung „Melbacher Straße - Chausseegärten“

Die Fläche des Plangebiets befindet sich im Südosten des Ortsteils Södel. Sie ist unbebaut und wird überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Gartenlandflächen geprägt. Das Gebiet wird im Norden und Westen durch die Wohnbebauung der „Melbacher Straße“ begrenzt. Südwestlich des Plangebiets liegt das Wohngebiet „Füllgesgärten“. Im Süden wird das Gebiet durch die Kreisverkehrsanlage am Ortseingang und im Osten durch Flächen der Landwirtschaft begrenzt.

Parallel zum Aufstellungsverfahren läuft in diesem Gebiet ein Verfahren für eine vereinfachte Umlegung gem. §§ 80 – 84 BauGB. Dadurch sollen Grundstücke geschaffen werden, die nach Lage, Form und Größe für die zukünftige geplante Wohnnutzung geeignet sind. Die Angabe der Flurstücksnummern beruht auf dem Status vor der Neuordnung.

Die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung muss eine hinreichende Prägung haben, um für die Zulässigkeitsbeurteilung der künftigen Vorhaben eine entsprechende Beurteilungsgrundlage geben zu können.

Die nähere Umgebung des Planvorhabens ist überwiegend von der westlichen und nördlichen Bebauung durch ihre Wohnnutzung stark geprägt. Die Bebauung ist ein- bis zweigeschossig ausgebildet und weist Gebäudehöhen von etwa 9 bis 10 m auf. Kennzeichnend ist die offene Bauweise mit einer Bebauung in Form von Einzelhäusern. Die bebaute Grundfläche variiert zwischen wohngebietstypischen Werten für die Bebauung im Westen und mischgebietstypischen Werten für die Bebauung im Norden.

Das Plangebiet ist somit durch die bauliche Nutzung der umliegenden Grundstücke hinreichend geprägt, um zur Beurteilung im Sinne des § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB herangezogen zu werden. Die Zulässigkeit der Ergänzungssatzung ist hiernach gegeben.

5 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 (Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO) hinreichend geprägt wird.

Für die vorliegende Satzung ergibt sich daraus eine Begrenzung der Festsetzungen auf folgende Ausweisung:

- Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche und
- Dach- und Fassadengestaltung.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden in der vorliegenden Ergänzungssatzung die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Gebäudehöhen und die 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.

Die max. zulässige GRZ wird auf max. 0,4 begrenzt. Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche wird ein zu starker Versiegelungsgrad vermieden. Zudem entspricht eine max. zulässige GRZ von 0,4 dem Gebietscharakter der unmittelbaren Umgebung.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO auf max. 171 m über Normalnull (NN) festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Satzungsgebiet auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) S. 1 BauNVO im Plangebiet festgesetzt. Die Abstandsflächen nach § 6 HBO sind zu beachten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen in der Planzeichnung der Ergänzungssatzung markieren den Bereich, innerhalb dessen die Grundstücke bebaut werden dürfen.

Im Satzungsgebiet sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind jedoch unzulässig im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze.

5.3 Gestaltungsvorschriften

Im Plangebiet sind die Dachformen Sattel- oder Walmdach verbindlich. Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Die Dacheindeckung hat in den Farbtönen ziegelrot, braun, rotbraun oder anthrazit zu erfolgen. Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen.

Weitere Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise der geplanten Wohnhäuser oder zu den örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Wölfersheim, die nicht durch die vorliegende Ergänzungssatzung geregelt sind, ergeben sich gem. § 34 BauGB aus dem Zulässigkeitsmaßstab der Umgebung. D.h. das Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen. Das Ortsbild darf zudem nicht beeinträchtigt werden.

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss an das klassifizierte Straßennetz ist gesichert. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Melbacher Straße“ (K172). Das Plangebiet ist dadurch an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Beeinträchtigung des in diesem Bereich ausschließlich standortbezogenen Verkehrs wird durch die Erschließung der Baugrundstücke voraussichtlich nicht erfolgen. Ein weitergehender Ausbau der bestehenden Straße ist nicht unmittelbar erforderlich.

Entlang der „Melbacher Straße“ befinden sich plangebietsseitig öffentliche Parkplatzflächen (Längsparkstreifen) zwischen Fahrbahn und bestehendem Gehweg. Durch die Anlage der Grundstückszufahrten ist eine Abänderung der öffentlichen Parkbuchten und ggf. der Bepflanzung erforderlich. Die genaue Lage der künftigen Grundstückszufahrten ist derzeit jedoch noch nicht absehbar.

Für die Planung von Ein- und Ausfahrten im Satzungsgebiet ist auf die im Plan nachrichtlich übernommenen „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ hinzuweisen. In einem Bereich von 16 m zum äußeren Rand der Kreisverkehrsanlage dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Ein- und Ausfahrten errichtet werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Eine äußere Erschließung des Satzungsbereichs mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist durch die umliegenden Straßenzüge und die gegenüberliegende Bebauung bereits gegeben.

Für die Wasserversorgung bestehen über die Melbacher Straße unmittelbare Anschlüsse an das Ortsnetz von Södel. Der Ortsteil Södel wird mittels Fremdbezug, durch die Oberhessische Versorgungsbetriebe AG, versorgt. Das Wasser wird der Fernwasserleitung DN 450 der OVAG entnommen und mittels einer Pumpstation in den Hochbehälter Limberg gedrückt. Von dort fließt das Wasser dem Ortsnetz zu. Das Leitungsnetz ist in der Lage, die geplanten Bauflächen mit der erforderlichen Wassermenge zu versorgen. Nach Auskunft der OVAG stehen ausreichend Grundwasserreserven aus den Wassergewinnungsgebieten „Lauter und Inheiden“ zur Verfügung.

7 Landschaftspflege und Naturschutzrechtliche Regelungen

7.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20 % der Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang 10-12 cm) anzupflanzen. Hierfür sind regionaltypische, alte Sorten zu verwenden. Bei Ausfall ist entsprechend Ersatz zu leisten.

Es sind Gehölze aus der als Anlage 1 angehängten Gehölzauswahlliste zu verwenden.

Die Pflanzgebote im Plangebiet 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.

Um den Lebensraum für Tiere nicht weiter zu gefährden ist auf die ökologisch bedenkliche Schotterung und Abdeckung mit Folien und Hackschnitzeln von Grundstücksflächen zu

verzichten. Durch die Schotterung würde zudem die unmittelbare Umgebung übermäßig aufgeheizt.

7.2 Außenbeleuchtung

Für Beleuchtungen im Außenbereich sind Warmton-LEDs bzw. Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden, um erheblichen Beeinträchtigungen von Insekten durch Licht entgegen zu wirken. Im Sinne einer insektenschonenden Beleuchtung ist diese so auszurichten, dass kein Licht in die Umgebung abstrahlt.

7.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Rechnerisch ergibt sich im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ein Ausgleichsdefizit von 36.699 Wertpunkten. Dieses wird durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Wertpunkten aus dem Ökokonto der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Grundstücksbereitstellung im ‚Kist von Berstadt‘“ der Gemeinde Wölfersheim kompensiert. Dadurch wird insgesamt eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich 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 2020) integriert. Auf die dortigen Ausführungen wird an dieser Stelle entsprechend verwiesen.

7.4 Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Pro Grundstück und Hauptgebäude ist eine Zisterne zu errichten. Ein Zisternenüberlauf mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem ist vorzusehen.

Auf die gesetzliche Regelung gem. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen: „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“

Die Verwendung von Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen zielt darauf ab, den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren. Die konkrete Größe der Zisterne ist im Rahmen des Bauantrages festzulegen, da zum jetzigen Zeitpunkt die abschließende Größe der künftigen Gebäude nicht absehbar ist.

7.5 Festsetzungen zum Artenschutz

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

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.

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.

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.

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

8 Hinweise

8.1 Altlasten

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

8.2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten (n. o. g. Bereich) 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.

Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises (Kreisarchäologie), ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

8.3 Emissionen

Von der Kreisstraße 172 können Emissionen auf das Plangebiet einwirken. Die Übernahme jeglicher Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz werden von Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement ausgeschlossen.

8.4 Erschließung

Bei der Anlage von direkten Grundstückszufahrten zur Kreisstraße 172 ist im Zuge der Ausführungsplanung die Freihaltung von erforderlichen Sichtfeldern gem. RAST06 zu überprüfen und sicherzustellen.

8.5 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). Innerhalb dieser Zone sind folgende Handlungen verboten:

- Bodeneingriffe von mehr als 100 m unter Gelände,
- jede dauernde Grundwasserentnahme, wenn im Wasser mehr als 250 mg/kg gelöste freie Kohlensäure oder gasförmige Kohlensäure enthalten sind,
- jede dauernde Mineralwasserentnahme und
- die Erschließung gasförmiger Kohlensäure.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Qualitativen Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID-Nr. 440-088 (Verordnung vom 15.07.1896, Hess. Regierungsblatt 33). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

8.6 Löschwasser

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 (4) HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO ein Löschwasserbedarf von 800 l/min erforderlich. Die Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

8.7 Nutzung von Sonnenenergie

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

8.8 Stellplatzsatzung

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).

9 Quellenverzeichnis

9.1 Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

- BAUGB – BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- BNATSCHG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- HBO – HESSISCHE BAUORDNUNG vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
- HDSCHG – HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

9.2 Literatur

- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT [Hrsg.] (2010): Regionaler Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain/Südhessen 2010. Darmstadt.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT [Hrsg.] (2000): Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000. Darmstadt.
- REGIOKONZEPT (2020): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB „Melbacher Straße – Chausseegärten“, Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Södel. Wölfersheim.

9.3 Internetquellen

- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2020A): Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer). Wiesbaden. Online verfügbar unter: <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>, abgerufen im Mai 2020.
- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2020B): 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 Mai 2020.
- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2020c): GruSchu – Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen. Wiesbaden. Online verfügbar unter: <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, abgerufen im Mai 2020.

Anlage 1 – Gehölzauswahlliste

Hochstämmige Bäume

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
Schneepfel
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

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

Sträucher

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

Klettergehölze

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