

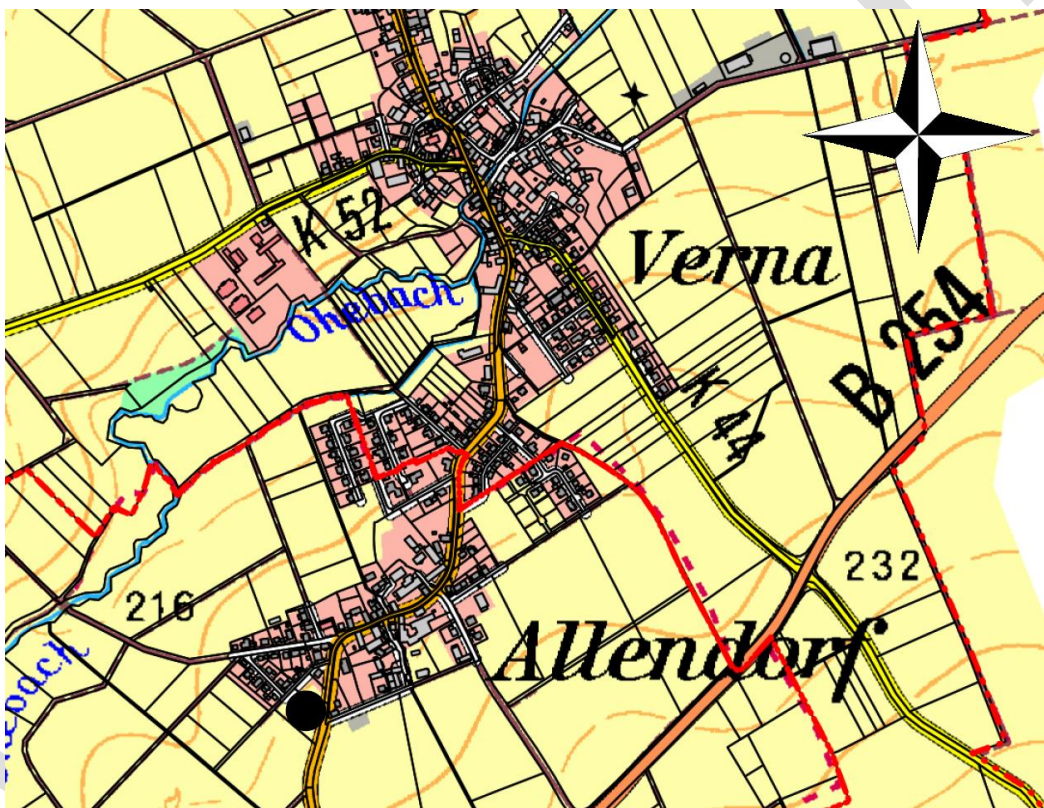
Gemeinde Frielendorf



Bebauungsplan Nr. 3

„Die unteren Wehlinge“

für den Ortsteil **Allendorf**



Übersichtsplan

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Bauordnung (HB0)

Planzeichenerläuterung:

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 1 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)

GRZ 0,2

Grundflächenzahl 0,2

GFZ 0,4

Geschossflächenzahl 0,4

FH 9,00

Firsthöhe max. 9,00 m
(gemessen ab OK Kanaldeckel = 224,59 m)

SD, WD, PD

Satteldach, Walmdach, Pultdach

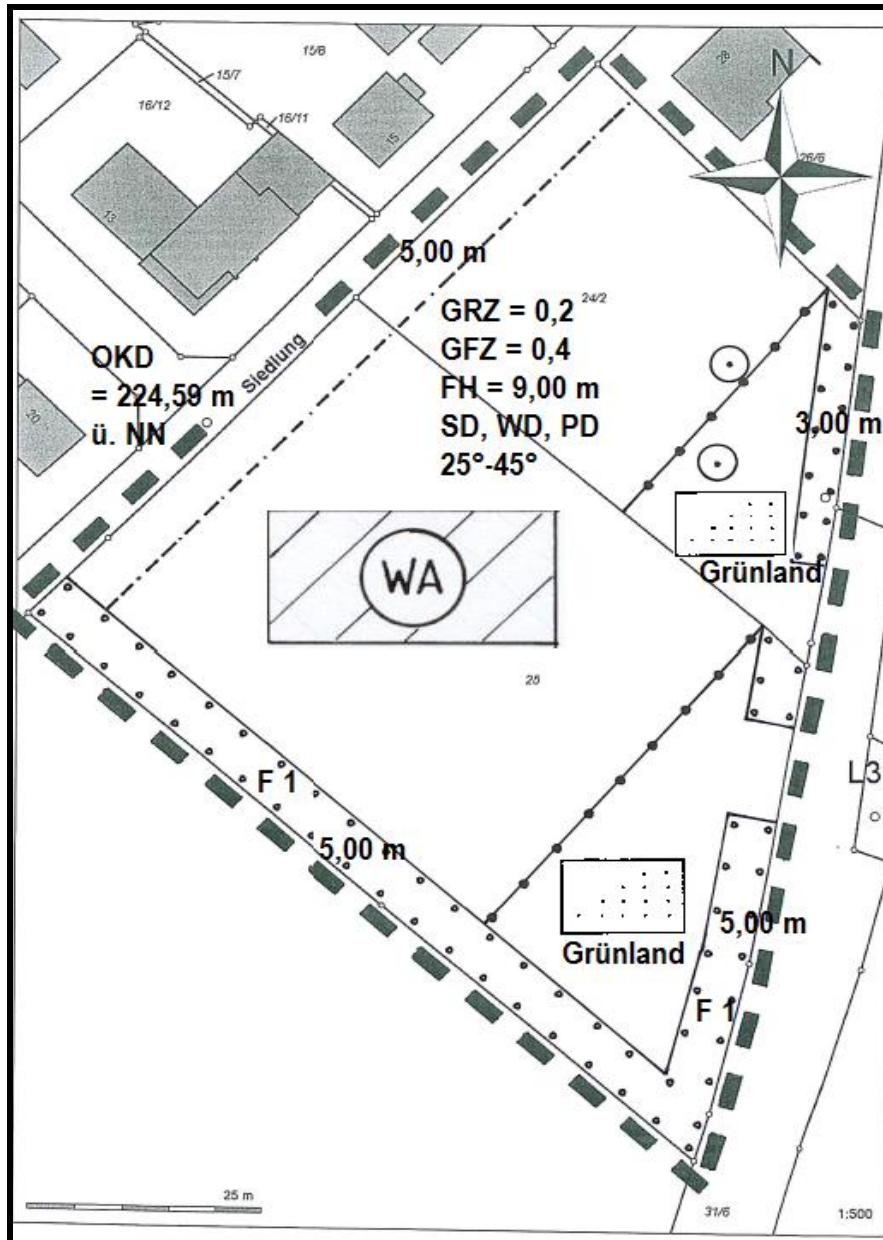
25° – 45°

Dachneigung

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Grenzen, vorhanden
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
	Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. F 1 = Hecken-/Gebüschpflanzung
	Fläche für die Landwirtschaft Grünland (Kräuterwiese)
	Erhaltung von Bäumen Obstbäume

Zeichnerische Festsetzungen:



Aufstellungsvermerke:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am **18. Juni 2018** von der Gemeindevertretung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **19. Juli 2018** im Frielendorfer Wochenblatt **Nr. 29/2018** öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom **31. August 2018** bis **14. September 2018**.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom nach § 4 BauGB von der Planung der Gemeinde unterrichtet.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB fand nach vorheriger Bekanntmachung im Frielendorfer Wochenblatt **Nr.** in der Zeit vom statt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Frielendorf,

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Frielendorf

Vaupel, Bürgermeister

Der Änderungsplan wurde am gemäß § 12 BauGB im Frielendorfer Wochenblatt Nr. öffentlich bekannt gemacht.

Er ist seit dem rechtskräftig.

Frielendorf,

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Frielendorf

Vaupel, Bürgermeister

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Die unteren Wehlinge“ für den Ortsteil Allendorf

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

1. Allgemeines

1.1 **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Frielendorf hat in ihrer Sitzung am 18. Juni 2018 den Beschluss gefasst, den **Bebauungsplan Nr. 3 „Die unteren Wehlinge“** für den Ortsteil Allendorf aufzustellen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 19. Juli 2018 im Frielendorfer Wochenblatt Nr. 29/2018.

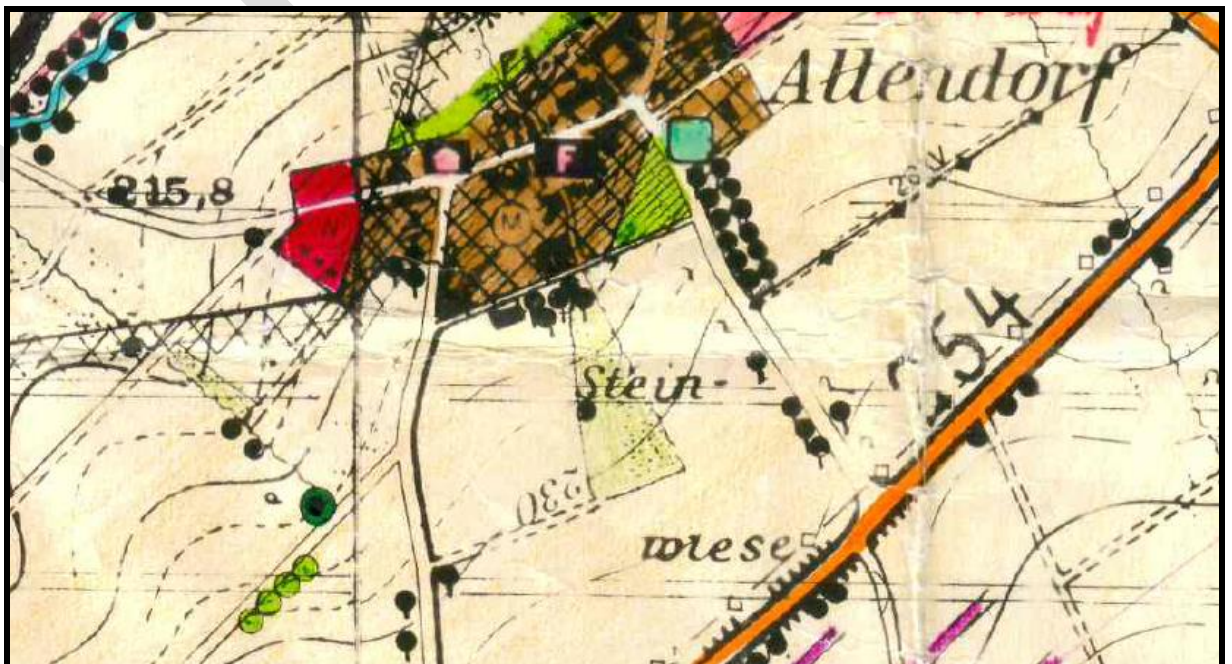
Die Aufstellung erfolgt nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

1.2 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die insgesamt 0,5925 ha große Fläche der Grundstücke Gemarkung Allendorf, Flur 1, Flurstück 25 (Landwirtschaftsfläche, Die unteren Wehlinge, 4.062 m²) und Flurstück 24/2 (Wohnbaufläche, Die unteren Wehlinge, 1.863 m²).

2. Einfügung in die Gesamtplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Frielendorf ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Planbereich als ein WA = Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan soll nachrichtlich angepasst werden.

Festsetzungen im Landschaftsplan werden durch die Planung nicht berührt.

Nach § 13b BauGB können Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB sind gegeben.

3. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, rechtsverbindliche Festsetzungen für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die im Planbereich ausgewiesenen Flächen sollen nach Eintritt der Rechtskraft des Planes als Allgemeines Wohngebiet genutzt werden.

4. Plangebietsbeschreibung

4.1 Lage

Das Plangebiet grenzt

- im Westen, Norden und Osten an die bebaute Ortslage des Ortsteils Allendorf.
- im Süden an landwirtschaftlich als Ackerland genutzte Flächen der Gemarkung Allendorf

Fotodokumentation:

Blick von der L 3148
(von Süden nach Norden)



Blick vom Ortsrand
von Süd-Westen nach Nord-Osten



Blick von Westen nach Osten
(Kanaldeckel = 224,59 m ü. NN)



4.2 **Aktuelle Nutzung im Plangebiet**

Die Grundstücke werden zurzeit als Acker- und Grünland, bzw. Hausgarten intensiv genutzt.

4.3 **Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße „Siedlung“ an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Gemeindestraße „Siedlung“ führt auf die Landstraße L 3148 „Dorfstraße“.

5. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

5.1 **Art der baulichen Nutzung**

Als bauliche Nutzung wird WA = Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wurden die Grundflächenzahl (0,2), die Geschossflächenzahl (0,4) und die Firsthöhe (9,00 m) festgesetzt.

5.3 **Verkehrsflächen**

Es werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen ausgewiesen.

6. Ver- und Entsorgung

Die für das Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind in der Gemeindestraße „Siedlung“ vorhanden.

6.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Frielendorf über das Ortsnetz Allendorf angeschlossen.

6.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Die Aufbereitung des Abwassers erfolgt in der Kläranlage Verna.

6.3 Strom

Das Plangebiet liegt im Konzessionsgebiet der EnergieNetz Mitte. Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz möglich.

6.4 Gas

Ein Leitungsnetz der Erdgasversorgung besteht im Planbereich nicht.

6.5 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG unterhält ein Leitungsnetz im Planbereich. Durch entsprechenden Anschluss ist die Versorgung gesichert.

7. Grünordnerische Maßnahmen

Im Planbereich ist in den Randbereichen nach Süden und Osten hin eine Anpflanzung von Feldgehölzen vorgesehen.

Der Ausgleich des geplanten Eingriffs kann gemäß der unter Nr. 9 gelisteten Eingriffs-/Ausgleichsplanung vollständig im Planbereich ausgeglichen werden.

8. Wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt dann vor, wenn durch Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild, die Erholungsqualität oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird.

Bei der Umsetzung der Bauleitplanung ist die Umnutzung der bisher als Acker- und Grünland ausgewiesenen Fläche Bauzwecken als Eingriff zu werten. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 wird die mögliche Versiegelung als unwesentlich bewertet.

8.1 Inanspruchnahme von Flächen (Bodenschutz)

Die Fläche liegt am Rand des besiedelten Bereiches des Ortsteils Allendorf. Im Ortsteil Allendorf stehen keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind deren Auswirkungen auf den Boden (wie auch auf andere Schutzgüter) als Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und in die planerische Abwägung einzustellen. Ebenso sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, zu dem der Boden zählt, Gegenstand der Abwägung.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz bestimmt, dass bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv

der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden sollen. Die natürlichen Funktionen werden unterschieden in

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Die amtliche Bodenschätzung beschreibt den Zustand der Fläche wie folgt:

4062 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Löß (Lö), Bodenzahl 75, Ackerzahl 72, Ertragsmesszahl 2924

Gesamtertragsmesszahl 2924

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist eine Überbauung und Versiegelung von Boden wahrscheinlich. Der Boden wird in dem betroffenen Bereich als Standort für die natürliche Vegetation, als Lebensraum für Bodenflora und -fauna, mit seiner natürlichen Ertragsfunktion, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und als Filter und Puffer in kleinem Umfang in seiner Funktion zerstört, bzw. stark beeinträchtigt.

Die durch die Überbauung verbundenen Bodenversiegelungen haben nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Versickerungsmöglichkeiten für Niederschläge und einer damit verbundenen Verringerung der Grundwasserneubildung und Verstärkung des Oberflächenwasserabflusses sind insgesamt mittel zu bewerten.

Durch die Festsetzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern erfährt der Wasserhaushalt durch die Entwicklung von Gehölzstrukturen einen Schutz, bzw. eine Aufwertung (Verbesserung der Bodenfunktion, Wasserhaushalt der Pflanzen).

8.2 Klima

Durch die geplante Nutzung ist mit keinen lokalklimatischen Veränderungen zu rechnen.

8.3 Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Anpflanzung ortsrandbildender Gehölze nicht erwartet.

8.4 Naherholung

Eine Beeinträchtigung wird durch die Ausweisung nicht erfolgen.

8.5 Wohn- und Lebensqualität

Die Wohn- bzw. Lebensqualität im Ortsteil Allendorf wird durch die vorgesehene Festsetzung nicht verändert.

9. Schutzgüter und Eingriffs-/Ausgleichsplanung

Das geplante Baugebiet liegt am Rand des besiedelten Bereiches.

Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen keine Anhaltspunkte.

Der Bestand stellt sich wie folgt dar:



(Luftbild aus 2010)

Für die Berechnung des durch eine mögliche Bebauung erforderlichen Ausgleichs werden folgende Flächen zu Grunde gelegt:

Bestand: 1.181 m² Hausgarten
 4.623 m² Ackerland
 32 m² Einzelbäume (2 x 16 m² = 32 m²)
 89 m² Hecken/Gebüsch

Planung: 717 m² Mögliche Bebauung bei GRZ 0,2 (Typ-Nr. 10.520)
 (45,80 x 53,00 x 0,2 = 485,48) +
 (37,28 x 31,00 x 0,2 = 231,14) = 716,62 m²
 359 m² Teilversiegelte Fläche aus Pflaster (Typ-Nr. 10.530)
 (717 x 0,5 = 358,50 m²)
 2.490 m² Strukturarmer Hausgarten (Typ-Nr. 11.221)
 (2.427 + 1.155) = 3.582 – 717,00 – 359,00 – 16,00 =
 2.506,00 m²
 695 m² Hecken- und Gebüschpflanzung (standortgerecht)
 (95,30 x 5,00 = 476,50) + (36,10 x 5,00 = 180,50) +
 (7,50 x 5,00 = 37,50)
 32 m² Obstgehölze (2 x 16,00) = 32,00 m²
 Einheimisch, standortgerecht (Typ-Nr. 04.310)
 1.632 m² Fläche für die Landwirtschaft (Grünland),
 Naturnahe Grünlandeinsaat (Typ-Nr. 06.930)

Eingriffs-/Ausgleichsberechnung zur													
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Die unteren Wehlinge" für den Ortsteil Allendorf													
Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz Sp. 8 - Sp. 10	
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher Sp. 3 x Sp. 4		nachher Sp. 3 x Sp. 6			
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Bitte gliedern in:			Eigene Blätter für :		Übertrag								
1. Bestand			Zusatzbewertung,		von Blatt:								
2. Zustand nach Ausgleich			getrennte Ersatzmaßnahmen										
F													
L										0			
Ä	11.191	Acker, intensiv genutzt	13	4623		0		60099		0			
C	10.510	Versiegelte Flächen (Dächer)	3			717		0		2151			
H	04.110	Einzelbäume (2Stück à 16 m²)	31	32		32		992		992			
E	10.530	Versiegelte Flächen deren Abfluss versickert	6			359		0		2154			
N	02.400	Hecken- und Gebüschpflanzung	27	89		695		2403		18765			
B	11.221	Strukturarmer Hausgarten	14	1181		2490		16534		34860			
I	06.930	Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterviese)	21			1632				34272			
L													
A													
N													
Z													
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. _____				5925		5925							
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.: _____)								80028		93194		13166	
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. _____)													
Summe												13166	
				Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO				x Kostenindex		0,35 EUR			
Frielendorf, 24. August 2018				Summe EURO									EURO Abgabe

10. Abwägung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird insbesondere der künftigen Bebaubarkeit des Baugrundstückes Rechnung getragen.

Durch die Ausweisung als Wohngebiet wird es den Grundstückseigentümern ermöglicht, auf der ausgewiesenen Fläche zu bauen. Der erforderliche Ausgleich kann erbracht werden.

Die Belange des Umweltschutzes und des Schutzes von Natur und Landschaft werden als unerheblich bewertet.

11. Kosten

Der Gemeinde Frielendorf werden bei Realisierung des Vorhabens folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Planungskosten	5.250,00 €
Fachbeiträge Artenschutz	1.000,00 €

12. Umweltverträglichkeitsprüfung - Vorprüfung

Der tatsächlich geänderte Bereich hat eine Größe von 5.925 m².

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen ist nicht gegeben.

Das Vorhaben wird somit als nicht UVP-pflichtig eingestuft.

13. Artenschutz

Für alle relevanten Artengruppen besteht zunächst kein Verdacht auf das Eintreffen von Verbotstatbeständen.

14. Umweltprüfung, Umweltbericht, Umweltbezogene Informationen

Im Vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach §2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach §2a, von der Angabe nach §3 Absatz 2, Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6a Absatz 1 und §10a Absatz abgesehen.

Frielendorf, 24. August 2018

Vaipel, Bürgermeister