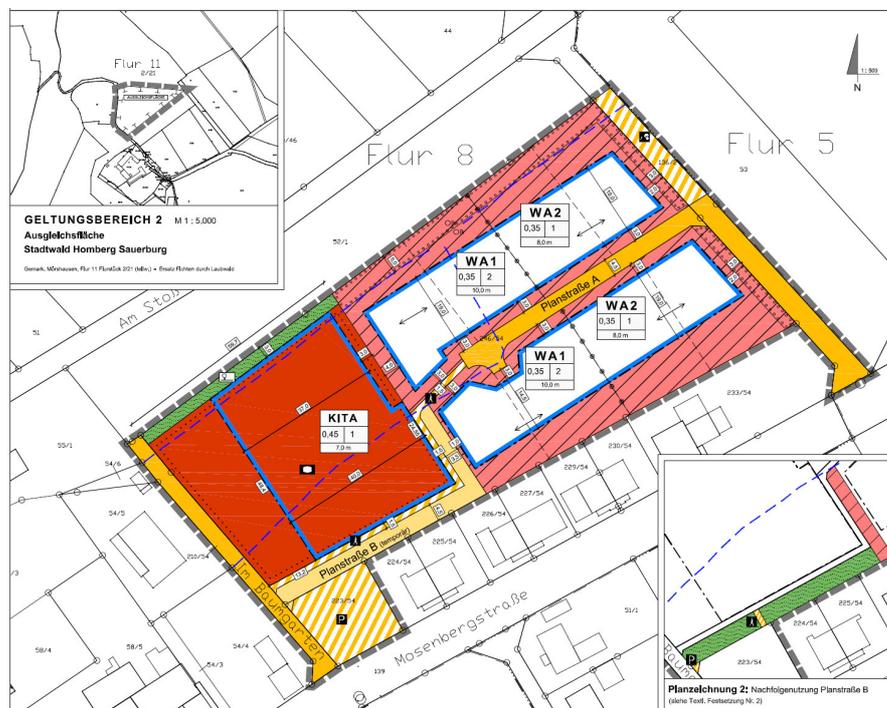


KREISSTADT HOMBERG (EFZE)

Bebauungsplan Nr. 4

für den Stadtteil Mardorf



Begründung

März 2019

Im Auftrag der Kreisstadt Homberg (Efze)
bearbeitet durch Dipl. Ing. Rüdiger Braun

BIL

Büro für Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung

37213 Witzhausen
Marktgasse 10
Tel.: 05542/71321-Fax: 72865

37085 Göttingen
Heinz-Hilpert-Straße 12
Tel.-Fax: 0551/4898294

INHALT

1	ZIELSETZUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG	3
1.1	Anlass	3
1.2	Begründung	3
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3	BESTAND, PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1	Bestandsdarstellung	5
3.2	Eigentumsverhältnisse	7
3.3	Regionalplan Nordhessen 2009	7
3.4	Landschaftsrahmenplan	8
3.5	Flächennutzungsplan	8
3.6	Landschaftsplan	9
3.7	Schutzgebietsausweisungen	9
3.8	Altlasten	9
4	WEITERE ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	10
4.1	Nachbarschutz	10
5	PLANUNG	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Verkehrerschließung	11
5.4	Infrastruktur	12
5.5	Grünflächen, Bepflanzungsflächen	12
5.6	Gestaltung	13
5.7	Maßnahmen zum Klimaschutz	13
6	UMWELTPRÜFUNG	14
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung	14
6.2	Naturschutzfachliche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen	15
7	FLÄCHENBILANZ	16

1 Zielsetzung und Begründung der Planung

1.1 Anlass

Die Kreisstadt Homberg (Efze) plant den Bau einer neuen Kindertagesstätte im Stadtteil Mardorf. Der Bau ist erforderlich geworden, da die vorhandene Kindertagesstätte an der Straße „Am Hofacker“ erweitert werden muss und hierfür aus immissionsschutzrechtlichen Gründen keine Genehmigung seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis in Aussicht gestellt werden kann. In der neuen Kindertagesstätte sind 1 Gruppe mit maximal 12 Kindern unter 3 Jahren sowie 2 Gruppen mit maximal je 25 Kindern über 3 Jahren vorgesehen.

Für die Verwirklichung des Vorhabens wurden mehrere Standortvarianten geprüft, eine Verfügbarkeit des erforderlichen Grundstücks war jedoch nur für die nunmehr vorgesehene Fläche gegeben. Es handelt sich um eine ca. 3.000 m² große Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Mardorf, Flur 8 Nr. 246/54, für die ein Kaufvertrag zwischen der Stadt Homberg (Efze) und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen wurde.

Die restliche Teilfläche des Flurstücks soll in Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Hierdurch kann die weiter bestehende Nachfrage nach Bauland in zentrumsnaher Lage bedient werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) hat daher am 07.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 für den Stadtteil Mardorf beschlossen. Zugleich wurde die Aufstellung einer Änderung Nr. 12 zum Flächennutzungsplan beschlossen.

1.2 Begründung

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt aufgrund der Notwendigkeit eines Neubaus der Kindertagesstätte. Für den Weiterbetrieb der bisherigen Kindertagesstätte müsste seitens der Genehmigungsbehörde die befristete Genehmigung beim Landkreis Schwalm-Eder verlängert und außerdem ein Erweiterungsbau realisiert werden. Beides wurde seitens des Landkreises abgelehnt, da durch einen angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb die Immissionsbelastungen derzeit und zukünftig als zu hoch eingeschätzt werden. Diese Einschätzung wird durch ein entsprechendes Gutachten gestützt. Da die Stadt rechtlich zur Bereitstellung ausreichender Kindertagesstättenplätze verpflichtet ist, ist ein Neubau an anderer Stelle dringend erforderlich. Dabei soll nach dem Willen der Stadt am Standort Mardorf festgehalten werden.

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens bietet zugleich die Möglichkeit, die weiter bestehende Nachfrage nach Bauland im Ortsteil Mardorf zu bedienen, da hierzu die verbleibende Teilfläche des Flurstücks 246/54 zur Verfügung steht. Mardorf ist aufgrund seiner Nähe und seines direkten Anschlusses an die Kernstadt als Wohnstandort weiterhin beliebt und nachgefragt. Hierzu trägt auch die Existenz der Kindertagesstätte bei, die den Stadtteil insbesondere für junge Familien interessant ma-

chen. Städtebauliches Ziel der Stadt Homberg (Efze) ist daher, eine maßvolle Entwicklung auf Flächen zuzulassen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Entwicklung der Planungsfläche bedeutet eine Anschlussbebauung an vorhandene Siedlungskörper, die südlich und westlich direkt anschließen, sodass auch vorhandene Erschließungseinrichtungen genutzt werden können. Eine Inanspruchnahme eines bisher völlig unbeplanten und unbelasteten Landschaftsraumes soll so vermieden werden.

Standortalternativen

Die Stadt Homberg (Efze) verfügt selbst über keine geeigneten Grundstücke zum Bau der Kindertagesstätte und ist somit auf den Kauf von Dritten angewiesen. Seitens der Stadt wurden verschiedene Alternativen und Verhandlungen geführt. Das nunmehr angebotene Grundstück ist das derzeit einzig verfügbare. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die zeitliche Umsetzung der baulichen Maßnahmen, da aufgrund der auslaufenden Genehmigung für die vorhandene Kindertagesstätte der Neubau schon im April 2019 bezugsfertig sein muss. Der vorgesehene Standort bietet den Vorteil einer günstigen Erschließung, Versorgungsanlagen sind weitgehend im Gebiet vorhanden. Dies gilt auch für das geplante, sich anschließende Wohngebiet, alternative Standorte zur Umsetzung beider Vorhaben sind nicht zu erkennen.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst zwei Geltungsbereiche, wobei der Geltungsbereich 2 die Ausgleichsfläche im Stadtwald Homberg Sauerburg nordöstlich von Mardorf ausweist. Der Geltungsbereich 1 liegt am nördlichen Ortsrand von Mardorf, einem Stadtteil der Kreisstadt Homberg (Efze). Es wird im Süden und Westen von Wohnbebauung begrenzt, im Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Mardorf,

Flur 8 Nr. 136/2 (teilw.), 210/54, 223/54, 246/54

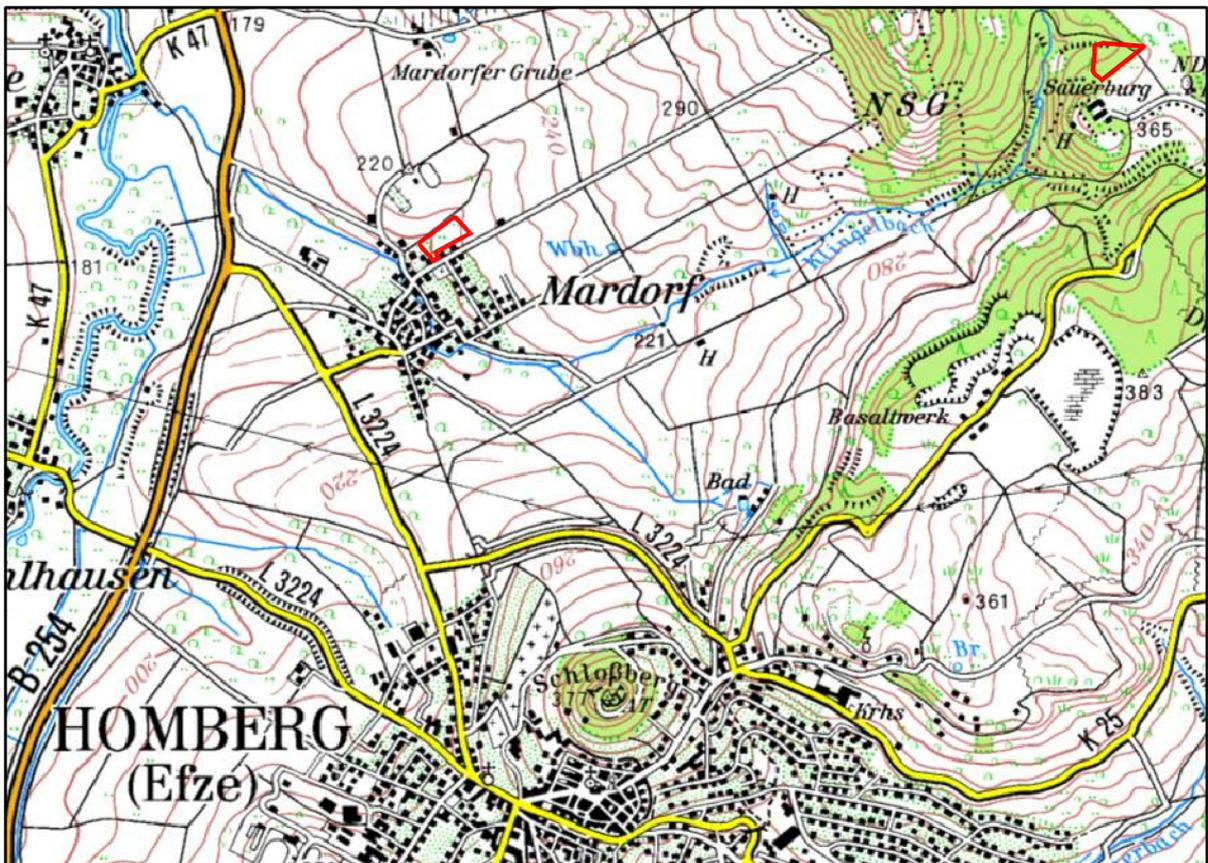
Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt **ca. 1,06 ha**.

Der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Mörshausen,

Flur 11 Nr. 2/21 (teilw.)

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt **ca. 1,1 ha**.



Lageplan (Auszug aus TK 25 Blatt 4922 Homberg (Efze), o.M.)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches folgt weitgehend vorhandenen Flurstücksgrenzen. Einbezogen in den Geltungsbereich 1 wurden zwei vorhandene Wege als zukünftige Erschließungsstraßen. Im Geltungsbereich 2 bilden darüber hinaus die Grenzen der forstlichen Abteilung Nr. 53 B4 die Abgrenzung.

3 Bestand, Planungsvorgaben und Rechtsverhältnisse

3.1 Bestandsdarstellung

Bei der Planungsfläche des Geltungsbereiches 1 handelt es sich überwiegend um eine derzeit intensiv als Acker genutzte landwirtschaftliche Fläche am nördlichen Ortsrand von Mardorf (Abb 1). Das Gelände fällt nach Südwest hin ab.



Abb. 1: Flurstück 246/54. Der untere Teilbereich ist für den Neubau der Kindertagesstätte vorgesehen

Das Flurstück wird nordöstlich durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt, der als Erschließung für das neue Wohnbaugebiet ausgebaut werden soll und der entsprechend in den Geltungsbereich mit einbezogen ist (Abb. 2).



Abb. 2: Feldweg, der das Planungsgebiet nordöstlich begrenzt.



Abb. 3: Blick von Norden auf die Planungsfläche

Die Planungsfläche grenzt südlich an die bestehende Bebauung der Mosenbergstraße an, die durch 2-geschossige Gebäude gekennzeichnet ist. Das abschließende östliche Gebäude ist 1-geschossig ausgebaut. Die nördliche Begrenzung bildet eine als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche (Abb. 3).

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen für den Neubau der Kindertagesstätte (Fläche für Gemeinbedarf) wurden von der Stadt Homberg (Efze) erworben. Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen befinden sich in Privatbesitz, die Ausweisung im Bebauungsplan erfolgt im Einverständnis mit dem Besitzer. Dies gilt gleichlautend für das Flurstück Nr. 223/54, das als Parkplatz vorgesehen ist.

3.3 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich als „*Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft*“ ausgewiesen. (Abb. 4). Weiterhin liegt sie in einem „*Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*“. In der vorgesehenen Größe der Bebauung sowie der Art der ausgewiesenen erlaubten Nutzungen widersprechen die Darstellungen des Bebauungsplans damit nicht den Zielen der Regionalplanung.

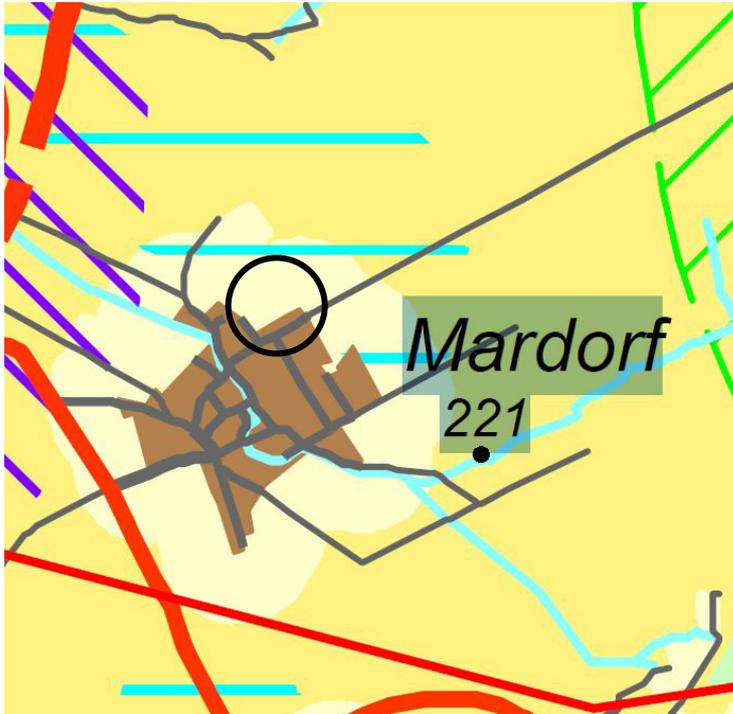


Abb. 4: Regionalplan Nordhessen 2009

3.4 Landschaftsrahmenplan

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt die Planungsfläche in einem gering strukturierten, ackerbaulich geprägten Raum mit geringer Vielfalt. In der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans sind für den Planungsbereich keine Maßnahmen dargestellt.

3.5 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Planungsflächen überwiegend als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ dar. Das Flurstück Nr. 223/54, das als Parkplatz für die Kindertagesstätte ausgewiesen werden soll, ist als „*Wohnbaufläche*“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens als Änderung Nr. 12 entsprechend geändert.

Die Fläche des Geltungsbereiches 2 (Ausgleichsfläche) ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „*Fläche für Wald*“ dargestellt. Eine Änderung ist nicht erforderlich, da sie weiterhin als Waldfläche verbleibt.

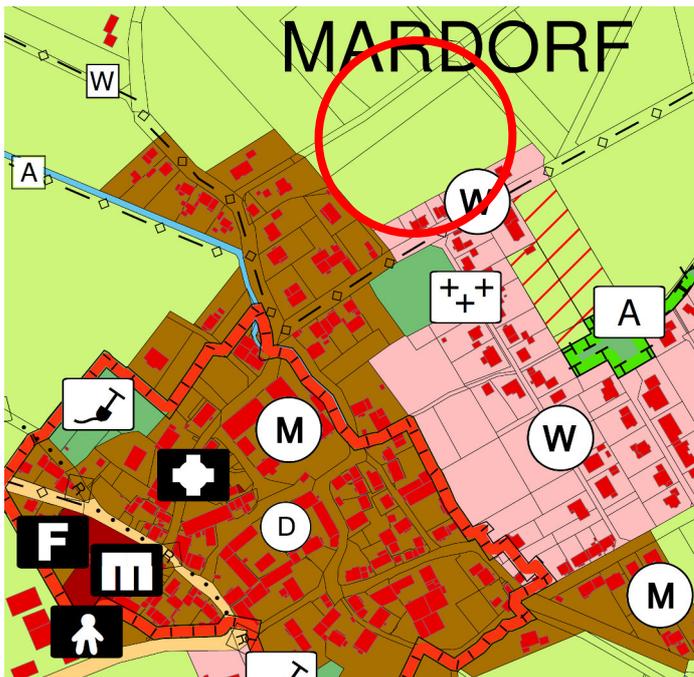


Abb. 5: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

3.6 Landschaftsplan

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans Homberg von 2001 weist für die Planungsfläche keine Maßnahmen aus

3.7 Schutzgebietsausweisungen

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht und außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten sowie Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet ist nicht als FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet (Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft Nr. L 206/7) ausgewiesen. Nächstgelegenes Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet 4922-301 „Mosenberg bei Homberg“ ca. 1,5 km nordöstlich. Aufgrund der Entfernung zum Eingriffsgebiet sind Beeinträchtigungen dieses Schutzgebietes nicht zu erwarten.

3.8 Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Seitens des Dezernats 31.1: Altlasten, Bodenschutz beim Regierungspräsidiums Kassel wurden gegen das Vorhaben keine Bedenken geäußert.

4 Weitere zu berücksichtigende Belange

4.1 Nachbarschutz

Mit der Einrichtung der Kindertagesstätte sind zusätzliche Lärmimmissionen verbunden, die vor allem von spielenden Kindern auf den Freiflächen ausgehen. Das neu geplante Allgemeine Wohngebiet im Norden wird durch die geplante Ausrichtung der Baukörper der Kindertagesstätte gegen Lärmimmissionen gut abgeschirmt. Die Freiflächen der Kindertagesstätte liegen gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „Im Baumgarten“, die damit am stärksten betroffen sein werden. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt, womit hinzunehmende Lärmbelastungen höher anzusetzen sind als in Wohngebieten. Von den an der „Mosenbergstraße“ liegenden Flurstücken - im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt – dürfte am meisten das direkt an den geplanten Parkplatz angrenzende Wohngrundstück betroffen sein, das jedoch durch den Parkplatz ebenfalls eine ausreichende Pufferfläche aufweist.

Generell ist zu sagen, dass Kinderlärm selbst gemäß der aktuellen Rechtsprechung keine immissionschutzrechtliche Störung darstellt und geduldet werden muss.

5 Planung

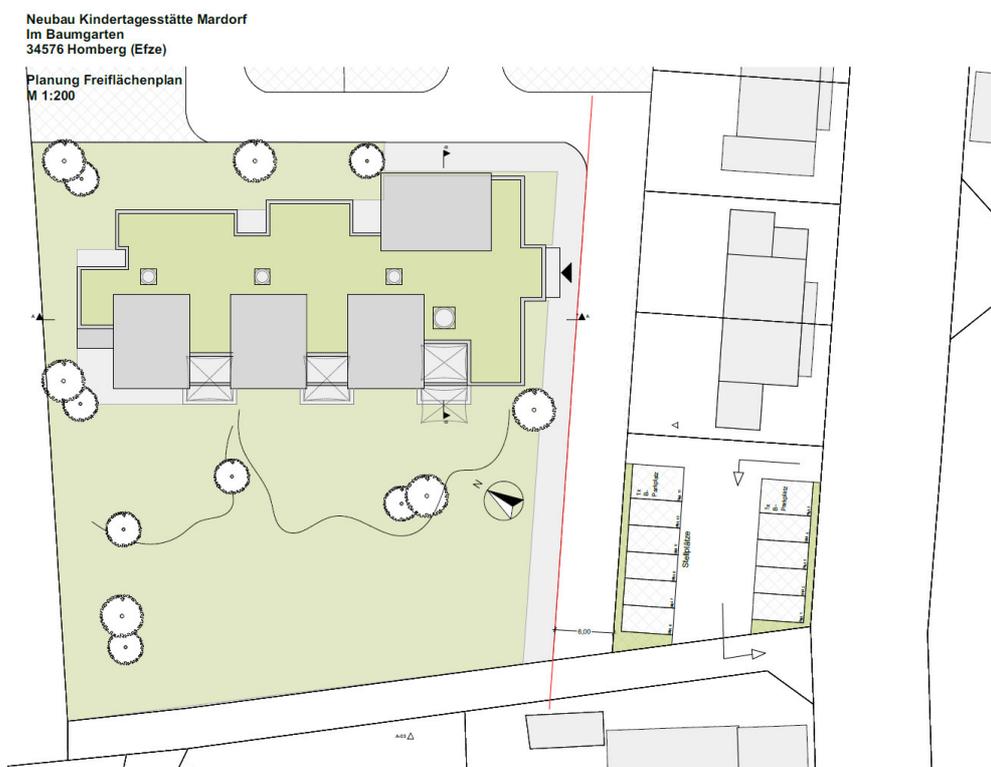


Abb. 6: Geplante Kindertagesstätte. Entwurf: Architekturbüro Gerlach

Die Bauleitplanung dient zu einem Teil der Ausweisung einer Fläche für eine neue Kindertagesstätte. Hierzu liegt ein Entwurf des Architekturbüros Gerlach vor, in dem die Stellung der baulichen Anlagen sowie die Wegeführung dargestellt sind (Abb. 6)

Die Bauleitplanung dient weiterhin der Schaffung neuer Bauflächen zu Wohnzwecken. Insgesamt können zu Wohnzwecken bis zu 8 neue Baugrundstücke ausgewiesen werden mit einer durchschnittlichen, im ländlichen Raum überwiegend nachgefragten Grundstücksgröße von ca. 700 m². Die im Bebauungsplan dargestellte Grundstücksaufteilung ist jedoch nicht als verbindlich anzusehen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbauflächen, der überwiegend zu Wohnzwecken genutzten gemischten Bauflächen sowie dem Ziel der Schaffung von Flächen, die überwiegend dem Wohnen dienen, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Fläche für die Kindertagesstätte wird als Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs, 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine maßvolle Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt, die eine Realisierung der vorgesehenen Gebäude, Wege und Zufahrten sowie Terrassen mit einer Flächengröße von ca. 1.120 m² ermöglicht und auch für erforderliche zukünftige Erweiterungen noch Platz bietet.

Die Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß BauNVO mit 0,35 festgesetzt. Um weitere Versiegelungen am Standort zu vermeiden, werden Überschreitungen der zulässigen Grundflächen, wie sie § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Stellflächen und Nebenanlagen ermöglicht, durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Die baulichen Anlagen werden durch eine Festsetzung der maximalen Firsthöhen so begrenzt, dass nicht zu hohe und für die dörfliche Randlage unangepasste Baukörper entstehen. Sie orientieren sich im Wesentlichen am vorhandenen Gebäudebestand. Dabei werden aus Rücksicht auf das Landschafts- und Ortsbild die auf den ansteigenden Bauflächen im Nordosten zu errichtenden Gebäude in der zulässigen Geschosshöhe und Firsthöhe gegenüber den hangabwärts liegenden Neubauten reduziert.

5.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für die Kindertagesstätte über die Straße „Im Baumgarten“. Das bisher unbebaute Grundstück an der „Mosenbergstraße“ soll als Parkplatz für die Mitarbeiter der Kindertagesstätte sowie für Eltern, die ihre Kinder zur Einrichtung bringen, ausgebaut werden. Hier lassen

sich insgesamt ca. 11 Parkplätze realisieren (siehe Abb. 6). Der Parkplatz kann weiterhin für Besucher des angrenzenden Friedhofes genutzt werden. Der Parkplatz ist durch einen Fußweg mit der Kindertagesstätte verbunden, ebenso erfolgt eine Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes an die Kita durch einen ausgewiesenen Fußweg.

Die verkehrliche Erschließung für das Allgemeine Wohngebiet erfolgt über die „Mosenbergstraße“ und den vorhandenen und auszubauenden Feldweg im Nordosten. Vorgesehen ist eine zweiseitige Bebauung entlang der neu zu bauenden Erschließungsstraße. Diese endet in einem Wendehammer. Durch die separate Erschließung von Nordosten verbleibt für die „Fläche für den Gemeinbedarf“ und die darauf umzusetzenden baulichen Anlagen und Freiflächen der vorgesehenen Kindertagesstätte eine ausreichend dimensionierte Größe, die auch spätere Erweiterungen nicht ausschließt. Außerdem wird der Anliegerverkehr für das Wohngebiet somit nicht an der Kindertagesstätte vorbei geleitet.

Zeitliche Befristung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB:

Um die derzeit noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung auf den geplanten Wohngebietsflächen solange wie möglich beibehalten zu können, soll für die ersten beiden Baugrundstücke im südwestlichen Teil eine Zuwegung über eine temporäre Erschließungsstraße (Planstraße B) ermöglicht werden. Spätestens nach der 3. erteilten Baugenehmigung für das Wohngebiet soll eine Erschließung wie oben dargestellt erfolgen. Die temporäre Baustraße wird dann als Grünfläche sowie als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

5.4 Infrastruktur

Wasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation kann über die Infrastruktureinrichtungen der angrenzenden Bauflächen sichergestellt werden, an die die Erweiterungsbauten angeschlossen werden können.

Abwasser, Niederschlagswasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über die im Bereich der Straße „Im Baumgarten“ liegenden Anschlussstellen. Gleiches gilt für die Entsorgung des Niederschlagswassers.

5.5 Grünflächen, Bepflanzungsflächen

Entlang der nördlichen Grenzen des Baugebietes werden *Grünflächen* und *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* ausgewiesen, auf der Anpflanzungen vorzunehmen sind. Die Maßnahmen dienen auch der Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum. Dabei ist das Hessische Nachbarschaftsrecht zu beachten.

5.6 Gestaltung

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgen auf der Rechtsgrundlage der §§ 9 und 91 Hessische Bauordnung. Sie werden gemeinsam mit dem Bebauungsplan als Gestaltungssatzung beschlossen. Grundlage der Festsetzungen sind Gestaltungsziele, die für ein begrenztes Siedlungsgebiet definiert werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen und der Fassaden erfolgen gemäß dem städtebaulichen Ziel der Anbindung an die vorhandene Ortsbebauung. Gerade die Gestaltung der Dachflächen bzw. der Dachlandschaften prägen darüber hinaus das Erscheinungsbild der Siedlungseinheit. Entsprechend werden Farbgebungen und Gestaltungen für Dachflächen und auch für Fassaden vorgegeben, die sich orientieren am ortsüblichen Erscheinungsbild sowie den angrenzenden Bebauungen und die ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit garantieren, wobei die weiten Spielräume innerhalb der Festsetzungen andererseits ausreichend gestalterische Möglichkeiten für die Bauherren gewährleisten. Die gegebenen weiten Spielräume innerhalb der Festsetzungen für die Dachgestaltung und Farbgebungen gewährleisten, dass das angestrebte Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit nicht zu einer zu großen gestalterischen Gleichförmigkeit führt. Dies gilt ebenso für die Festsetzungen zur Fassadengestaltung, die zu stark abweichende Ausführungen, die für andere Regionen typisch sein mögen, für diesen Standort ausschließen.

5.7 Maßnahmen zum Klimaschutz

Gemäß der sogenannten Baugesetzbuch-Klimaschutznovelle von 2011 hat die Gemeinde im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung dem Belang des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Hierzu gehören vor allem Maßnahmen zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes durch Einsatz regenerativer Energien, aber auch andere Maßnahmen zur Bindung von CO₂ in der Luft, z.B. durch Gehölzpflanzungen.

In der vorliegenden Bauleitplanung wird als Maßnahme zum Klimaschutz die Stellung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet durch Vorgabe der Firstrichtung festgesetzt und so die Erzeugung regenerativer Energie gefördert. Die Firstrichtungen sind so gewählt, dass eine günstige Dachstellung zur Erzeugung von regenerativer Energie (Solar) erreicht wird. Durch das Bepflanzungsgebot entlang der nördlichen Grenze entsteht eine Gehölzfläche, die CO₂ längerfristig bindet.

6 Umweltprüfung

Im Rahmen der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung wurden folgende Gutachten und Untersuchungen beauftragt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (im Umweltbericht enthalten),
- Artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 44 BNatSchG.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dokumentiert, der dem Bebauungsplan als eigenständiger Teil beigefügt ist.

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind vorgesehen:

Natur-/ Landschaftsschutz

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden Höhenbegrenzung der Gebäude (Firsthöhen) festgesetzt, die nicht über die des angrenzend vorhandenen Gebäudebestandes hinausragen. Weiterhin dienen die festgesetzten Randbepflanzungen der Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum und der Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch neue Gebäude.

Bodenschutz

Als Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushaltes sind die folgenden Festsetzungen im B-Plan anzusehen:

- Gebot der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen und Zufahrten auf den Flächen für Gemeinbedarf und im Allgemeinen Wohngebiet,
- die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu belassen, zu begrünen und zu bepflanzen,
- eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen für Stellflächen und Nebenanlagen wird ausgeschlossen,
- durch die Ausweisung extensiver Gehölzflächen werden Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes durch intensive Bewirtschaftung vermieden.

Neben den oben genannten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird festgesetzt, dass der für eine Bebauung in Anspruch genommene Boden im Plangebiet gesondert erworben und auf eine Ackerfläche in Mardorf aufgebracht wird. Bei der Fläche handelt es sich um das Flurstück Flur 2 Nr. 26 (siehe Abb. 6 unten), das gemäß Bodenvierer Hessen aufgrund seiner geringeren Bodenwertzahlen zu einem großen Teil für einen Bodenauftrag geeignet ist (grüne Fläche). Durch den Bodenauftrag wird die Fläche hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen – vor allem als landwirtschaftlicher Produktionsstandort –

aufgewertet. Der Bodenauftrag darf maximal 20 cm betragen. Eine Sicherstellung der Auftragsfläche für diese Maßnahme ist schriftlich vorzulegen.

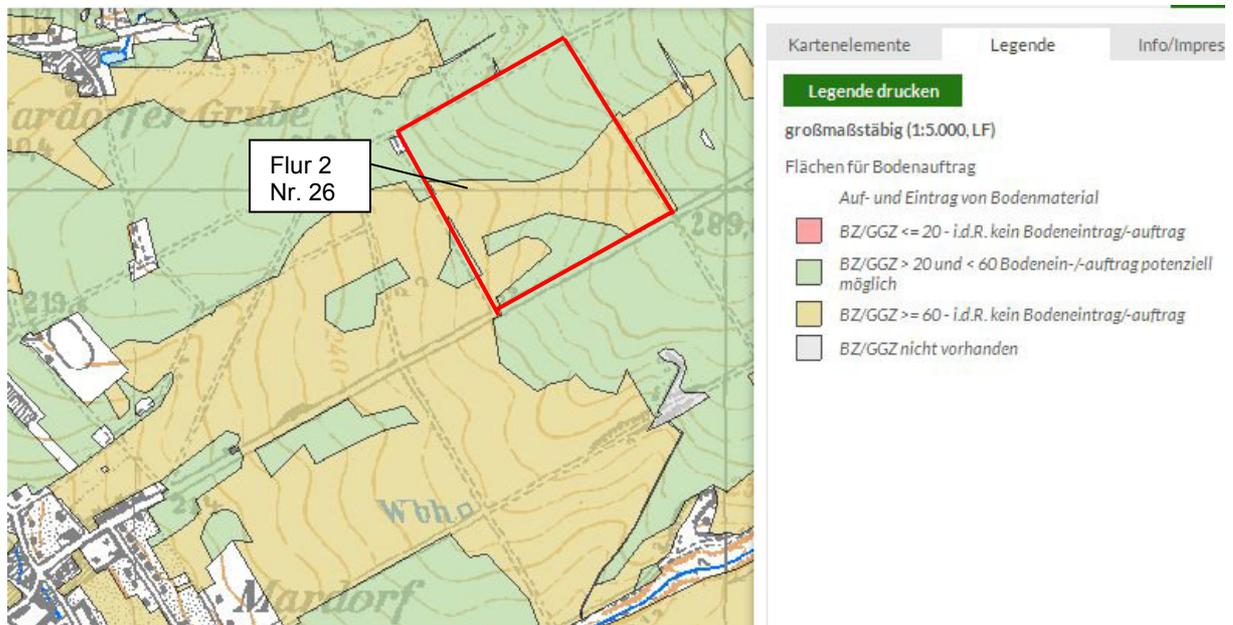


Abb. 7: Auszug aus Bodenviewer Hessen. Hellgrün: Bodenauftrag potentiell möglich

Daneben wird angeregt, in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und den Bauherren weitere bauzeitliche Minderungsmaßnahmen festzuschreiben z.B.

- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs, Verwendung von Baggermatten insbesondere bei den Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad,
- Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche sowie nicht beanspruchte Böden vor Befahren zu schützen,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- nach Bauende Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens beseitigen.

6.2 Naturschutzfachliche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Zum Ausgleich für erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter wird im Bebauungsplan eine Aufforstungsfläche im Stadtwald Homberg ausgewiesen (Geltungsbereich 2). Auf der ca. 1,1 ha großen Fläche soll der z.T. durch Windwurf geschädigte, relativ standortfremde Fichtenbestand durch einen naturnahen Laubmischwald ersetzt werden. Als Hauptbestand soll eine Anpflanzung aus z.B. Rotbuche, Vogelkirsche und Bergahorn erfolgen. Im Waldrandbereich sollen darüber hinaus Walnuss, Wild-

obst, Elsbeere u.a. angepflanzt werden. Der Bestand ist langfristig durch einen Verbisschutz zu sichern.

Gemäß textlicher Festsetzung entfallen ca. 2/5 der Ausgleichsmaßnahme auf die Ausweisung der Kindertagesstätte und 3/5 auf die Ausweisung des WA-Gebietes.

Die Gesamtkosten betragen incl. der erforderlichen 5-jährigen Kultursicherung ca. 22.000.- €.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen vor Satzungsabschluss.

Durch die geplanten Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß Umweltbericht als weitgehend ausgeglichen angesehen werden.

7 Flächenbilanz

<i>Allgemeines Wohngebiet</i>		<i>5.485 m²</i>
davon überbaubare Fläche (Baufenster)	2.770m ²	
 <i>Fläche für den Gemeinbedarf</i>		 <i>2.830 m²</i>
davon überbaubare Fläche (Baufenster)	1.950 m ²	
 <i>Verkehrsflächen:</i>		 <i>1.800 m²</i>
davon Straßenverkehrsfläche	1.155 m ²	
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	645 m ²	
 <i>Grünflächen:</i>		 <i>490 m²</i>
	Größe Geltungsbereich 1:	<hr/> 10.605 m²