

Stadt Bruchköbel, Stadtteil Roßdorf

Begründung

Bebauungsplan

„Neue Brückenschule“

Vorentwurf

Planstand: 13.07.2023

Projektnummer: 22-2680

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.5 Innenentwicklung und Planungsalternativen	6
1.6 Verfahrensart und -stand	6
2. Erschließung und Anbindung	7
3. Inhalt und Festsetzungen	8
3.1 Fläche für den Gemeinbedarf	8
3.2 Höhe baulicher Anlagen	8
3.3 Nebenanlagen und Stellplätze	8
3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
3.4.1 Wasserdurchlässige Befestigungen	9
3.4.2 Beeinträchtigungen durch Licht	9
3.4.3 Kompensationsmaßnahmen	9
3.5 Flächen zur Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	10
4.1 Dachgestaltung	10
4.2 Gestaltung von Einfriedungen	10
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	10
4.4 Grundstücksfreiflächen	10
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	11
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	11
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	11
5.3 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen / Artenschutz	11
5.4 Schutzgebiete	12
6. Allgemeiner Klimaschutz	13
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	13
7.1 Überschwemmungsgebiet	13
7.2 Oberirdische Gewässer	13
7.3 Wasserschutzgebiete	14
7.4 Wasserversorgung	14

7.5	Abwasserbeseitigung.....	14
8.	Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	15
8.1	Altlastenverdächtige Flächen.....	15
8.2	Kampfmittel	15
8.3	Vorsorgender Bodenschutz	15
9.	Denkmalschutz	16
10.	Immissionsschutz	16
11.	Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	18
11.1	Stellplatzsatzung.....	18
11.2	DIN-Normen	18
12.	Bodenordnung.....	18
13.	Anlagen und Gutachten	18

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die bestehende Grundschule (Brückenschule) im Stadtteil Roßdorf befindet sich gegenwärtig in der Blochbachstraße. Insgesamt werden hier etwa 250 Schülerinnen und Schüler unterrichtet. Das bestehende Schulgebäude weist jedoch wesentliche bauliche Mängel auf, ist nicht mehr sanierungsfähig und zudem zu klein für eine adäquate Unterbringung aller Schüler. So sind fünf Klassen bereits seit mehreren Jahren in Containern auf dem Schulgelände untergebracht. Im Rahmen von Gesprächen zwischen der Stadt- und Kreisverwaltung sowie der Schulleitung wurde daher vereinbart, dass die Grundschule im Stadtteil Roßdorf mittelfristig neu errichtet und rund 200 m entfernt vom jetzigen Standort auf einer Freifläche am Ende der Blochbachstraße realisiert werden soll. Neben der räumlichen Erweiterung soll die Grundschule in diesem Zusammenhang auch qualitativ deutlich aufgewertet werden. Der Schulneubau soll alle Aspekte einer modernen Grundschule erfüllen und auch den Anforderungen der Ganztagsbetreuung gerecht werden. Neben einer Ausgabeküche und einem Speiseraum sollen daher Räume für die Ganztagsbetreuung entstehen. Zur Zeit kann die Betreuung der Schulkinder nicht am Schulgelände stattfinden und ist in das Förderstufengebäude der fußläufig zu erreichenden Heinrich-Böll-Schule ausgelagert. Die bestehende Sporthalle wird am jetzigen Standort verbleiben und weiterhin von der Brückenschule genutzt werden.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist daher zusammenfassend die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben an dem hier in Rede stehenden Standort.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 1,1 ha liegt östlich der Ortslage von Roßdorf, nördlich der Blochbachstraße. Im Süden grenzt das Plangebiet an ein Gewerbegebiet an, dass sich u.a. auch durch einen hohen Anteil von Wohngebäuden auszeichnet. Östlich des Plangebietes grenzt ein Rad- und Fußweg (Bruchköbel Wanderweg 3) an, der über diverse bauliche Anlagen im Außenbereich (Verein für Deutsche Schäferhunde Roßdorf e.V.) zur Bahnlinie Friedberg–Hanau hin vermittelt. Westlich des Plangebietes grenzt der Kirchbach an, an den sich die Wohnbebauung im Bereich der Schießstraße anschließt.

Lage des Plangebietes mit Gebäudetypologien in der Umgebung



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain (mapview.region-frankfurt.de; 04/2022)

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Der RegFNP stellt das Plangebiet als *Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* sowie für *Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* und *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dar.

Die vorstehend genannten Gebietskategorien stehen dem Vorhaben zunächst entgegen. Die Abstimmung bzgl. der Vereinbarkeit der Planung mit den o.g. Darstellungen des RegFNP soll im Zuge der frühzeitigen Beteiligung mit dem Regionalverband Frankfurt RheinMain als Träger der Flächennutzungsplanung und mit dem Regierungspräsidium Darmstadt im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den regionalplanerischen Maßgaben erfolgen.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010

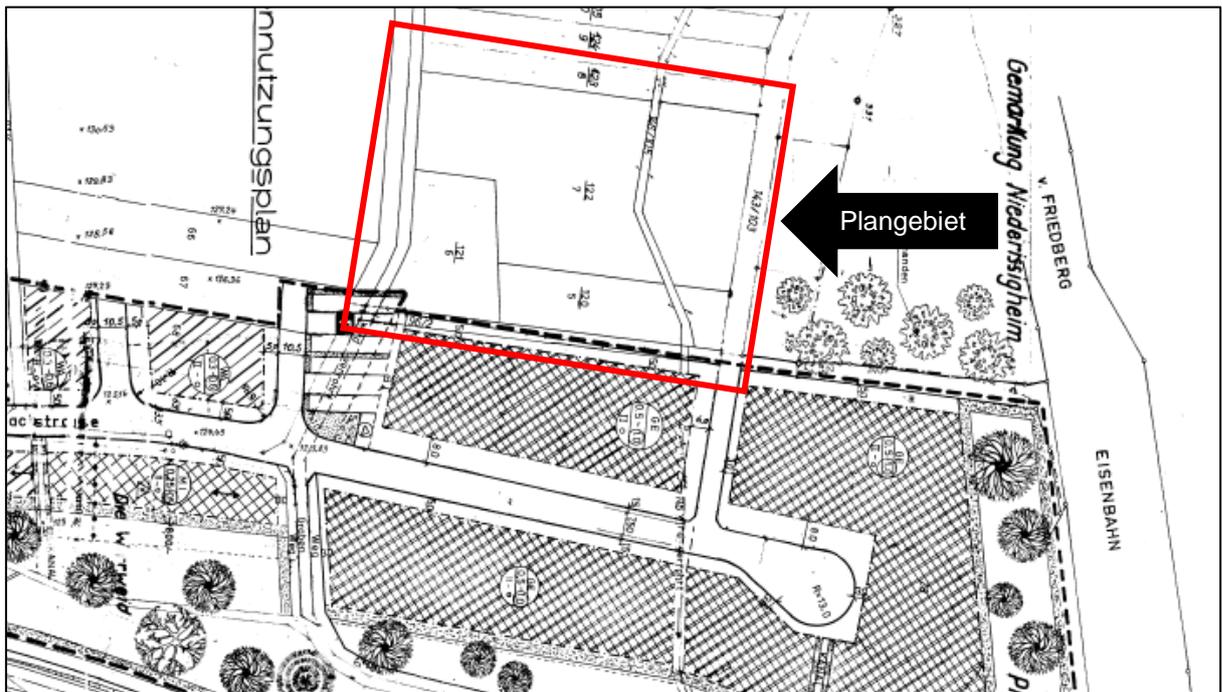


Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

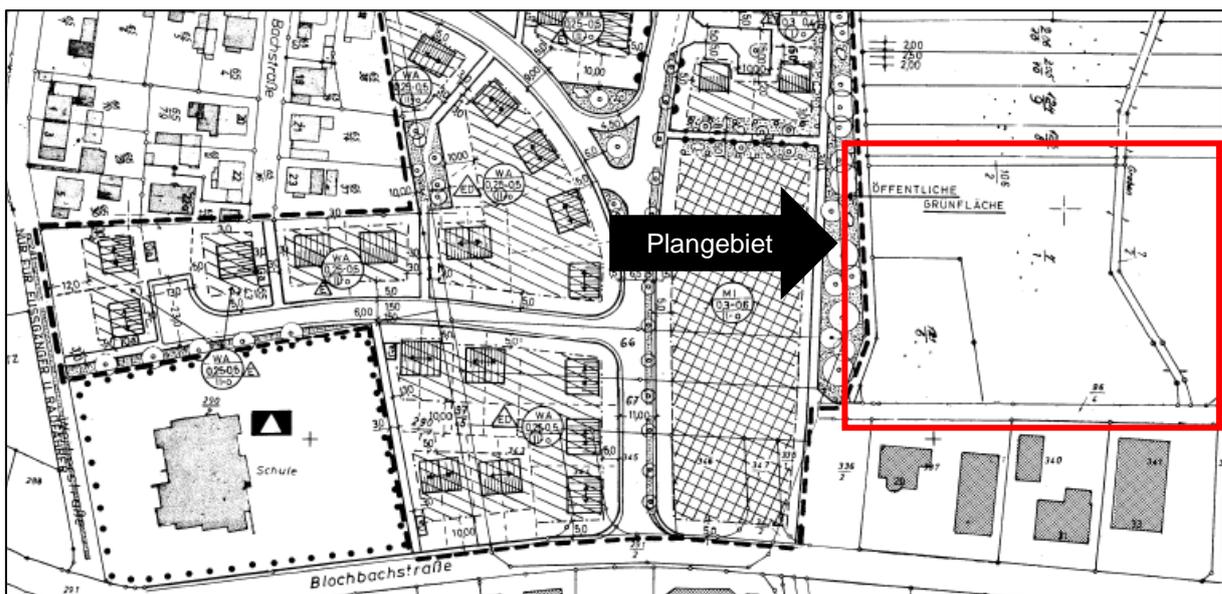
Für das Plangebiet oder Teilbereiche existieren keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Südlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Weiher II“, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Im Westen wiederum grenzt der Bebauungsplan „Im Weiher III“ an, der durch eine öffentliche Grünfläche getrennt, angrenzend ein Mischgebiet und im weiteren Verlauf ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Plangebiet des Bebauungsplans „Im Weiher II“



Quelle: Stadt Bruchköbel (www.bruchkoebel.de), bearbeitet

Plangebiet des Bebauungsplans „Im Weiher III“



Quelle: Stadt Bruchköbel (www.bruchkoebel.de), bearbeitet

1.5 Innenentwicklung und Planungsalternativen

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	____.____._____ Bekanntmachung: ____.____._____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	____.____._____ – ____.____._____ Bekanntmachung: ____.____._____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: ____.____._____ Frist ____.____._____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____._____ – ____.____._____ Bekanntmachung: ____.____._____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____._____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____._____

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bruchköbel.

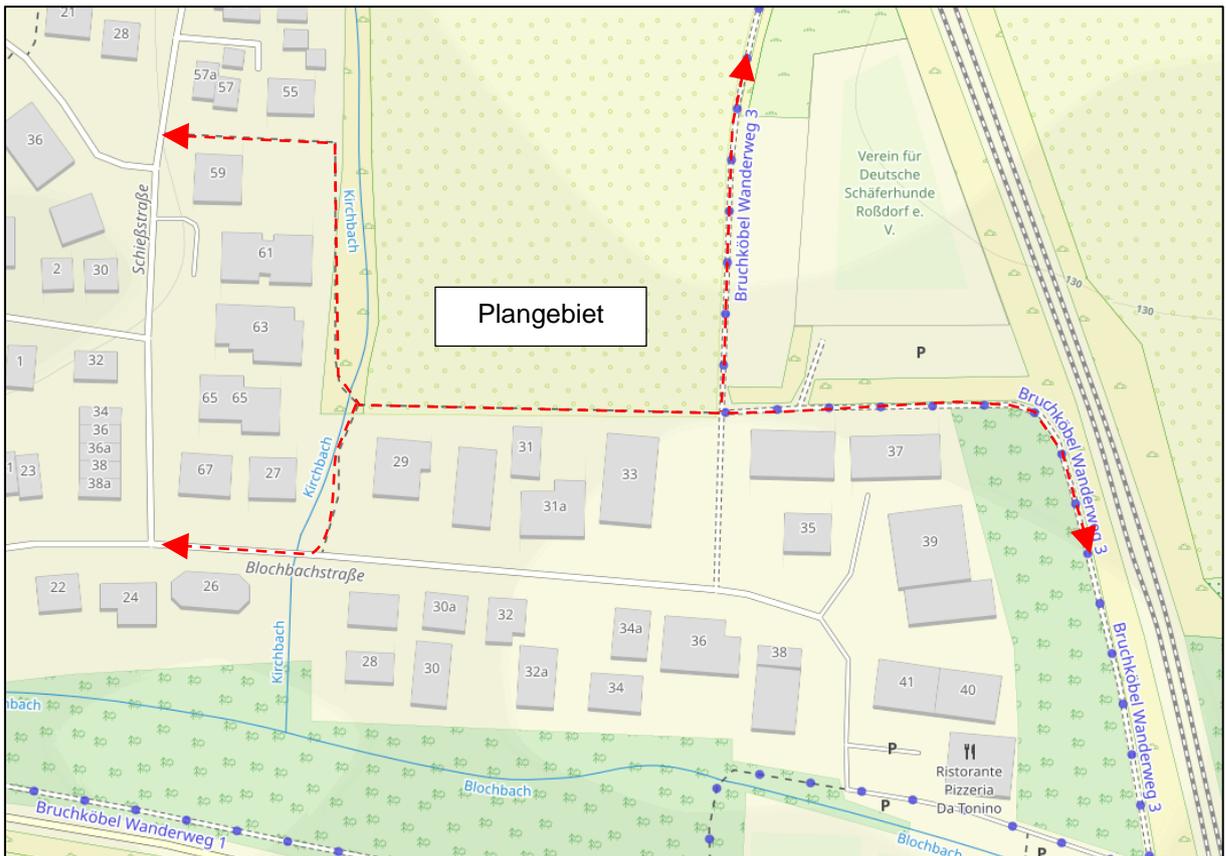
2. Erschließung und Anbindung

Der Planstandort liegt rd. 200 m östlich der aktuell bestehenden Grundschule. Die derzeitige Anbindung des Plangebiets erfolgt daher (wie bisher auch) über die Blochbachstraße, die im Osten im Bereich des Gewerbegebietes in eine Wendeanlage mündet. Die unmittelbare Anbindung an die Blochbachstraße wiederum erfolgt durch einen rd. 8,0 m breiten Stichweg, der im Bebauungsplan von der Blochbachstraße ausgehend als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche festgesetzt wird. Er soll künftig auch als Zufahrt zum Schulgelände (z.B. für Lehrkräfte) ausgebaut werden.

Fußläufig wird das Plangrundstück im Westen durch einen von der Blochbachstraße abknickenden Fußweg / Fußpfad erschlossen, der zudem entlang der westlich des Kirchbaches bestehenden Grünfläche eine Verbindung nach Westen in die Schießstraße und die angrenzenden Wohnlagen herstellt. Nach Norden und Osten verbindet der Bruchköbel Wanderweg 3 den Planstandort mit der Altortslage von Roßdorf bzw. mit der Ortslage von Niederissigheim.

Die nächstgelegene Haltstelle des ÖPNV befindet sich in rd. 400m Entfernung in der Hanauer Straße (Haltestelle Blochbachstraße). Von hier aus verkehren die Linien 562 und 563 (Hanau-Nidderau und Hanau-Altenstadt).

Fuß- und Radwegenetz



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Entsprechend dem gewählten Planziel (Errichtung einer Grundschule) wird eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Schule“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese dient der Unterbringung einer Grundschule sowie den sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Stellplätzen und Nebenanlagen.

3.2 Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang zum Außenbereich wird nach diesseitiger Einschätzung eine Regelung zur Höhenentwicklung erforderlich. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudeoberkante mit 134,00 m über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet eine möglichst verträgliche Höhenentwicklung am Standort (Geländeniveau liegt auf etwa 124,00 m ü. NHN) und lässt andererseits ausreichend Flexibilität für die konkrete und nachfolgende Objektplanung. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

3.3 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind im Plangebiet allgemein zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen) oder fachgesetzlichen Regelungen (§38 WHG i.V.m. § 23 HWG) entgegenstehen. Bis auf die Einschränkungen durch die Gewässerrandstreifen besteht vorliegend kein weitergehender städtebaulicher Handlungsbedarf für weitergehende Regelungen.

Stellplätze i.S.d. §§ 12 BauNVO hingegen sind nur in den für sie festgesetzten und mit „St“ gekennzeichneten Bereichen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass die Stellplätze in der Nähe der Erschließungsstraße und möglichst weit entfernt von den Gewässern und Gräben im Norden und Westen angeordnet werden.

3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.4.1 Wasserdurchlässige Befestigungen

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versiegelung wird festgesetzt, dass Gehwege, Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen sind.

In ebendiesem Sinne wird zudem bestimmt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) bleiben hiervon natürlich unberührt.

3.4.2 Beeinträchtigungen durch Licht

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht und zur Reduzierung der sogenannten „Lichtverschmutzung“ im Übergang des Plangebietes in den Außenbereich wird festgesetzt, dass zur Außenbeleuchtung nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig sind. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, sind Beleuchtungen mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen.

3.4.3 Kompensationsmaßnahmen

Weitere Ausgleichsflächen und / oder -maßnahmen werden zum Entwurf hin ergänzt.

3.5 Flächen zur Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung und zur Gestaltung des Übergangs vom Plangebiet in den Außenbereich wird festgesetzt, dass je Symbol in der Plankarte ein standortgerechter Laubbaum (Artenempfehlungen siehe Artenlisten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 14-16 cm vorzusehen.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer. Bei geneigten Dächern ab 5 Grad sind zur Dacheindeckung nicht hochglänzende Materialien in den ortsüblichen Farbtönen rot, braun, grau zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sowie Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig und werden von den vorstehenden Bestimmungen zur Farbgebung nicht erfasst. Mit dieser Ausnahme soll die Installation von Gründächern und Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie gefördert werden.

4.2 Gestaltung von Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen und zur Förderung eines offenen städtebaulichen Charakters sind im Plangebiet ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall zulässig. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien oder -streifen gelten als geschlossene Einfriedungen und sind daher aus städtebaulich-gestalterischen Gründen unzulässig. Um Kleintieren eine Durchgängigkeit des Plangebietes zu ermöglichen, wird generell empfohlen, ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m einzuhalten.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Ebenfalls aus gestalterischen und ästhetischen Gründen wird bestimmt, dass Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen, in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

4.4 Grundstücksfreiflächen

Die Freiflächengestaltung in Form von Schotter-, Kies- und Steinschüttungen ist unzulässig, da diese Anlagen zum einen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht wünschenswert sind und keinen Beitrag für die u.a. auch in § 8 Abs. 1 Nr. 2 HBO geforderte Begrünung der nicht überbauten Flächen leisten. Die dem Spritzwasserschutz an Gebäuden dienenden Schüttungen sind davon allerdings ausgenommen und zulässig.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht wird nach Einholung und Auswertung der umweltrelevanten Stellungnahmen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB als eigenständiges Dokument zum Entwurf des Bebauungsplans beigelegt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird auf die nachstehenden Ausführungen im Rahmen der vorliegenden Begründung verwiesen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Festsetzungen und Regelungen zum Ausgleich werden zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Planung integriert.

5.3 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen / Artenschutz

Im Fachgutachten zu Biotopbestand und Fauna – Zwischenstand (Gabriele Ditter, Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, 05/23) wird eine ausführliche Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen sowie den artenschutzrechtlichen vorgenommen. Zur Vermeidung von Wiederholungen sei an dieser Stelle ausschließlich die Zusammenfassung dargestellt. Für weitere Details wird auf den o.g. Bericht verwiesen.

Der Geltungsbereich besteht zum Großteil aus einer Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität sowie randlich eines Entwässerungsgrabens im Norden mit angrenzender Weidengebüsch-Reihe sowie Schotterweg im Süden und Osten. Im Norden setzt sich das Gebiet in Pferdeweiden fort, im Osten liegen hauptsächlich Freizeitgärten und im Westen und Süden liegen Siedlungsrand und Gewerbegebiete.

Es bestehen daher bereits Vorbelastungen im Umfeld durch das Gewerbegebiet, Misch-Bau, den Gefahrgut-, Regional- und Fernverkehr, sowie Gebiete mit hoher Wärmebelastung. Außerdem besteht aufgrund des Schotterwegs im Osten eine hohe Frequentierung durch Fußgänger und Radfahrer zur Nutzung als Nahverkehrsanbindung und Freizeitgestaltung.

Durch den geplanten Eingriff besteht vor allem ein Flächenverlust an Nahrungshabitaten von Avifauna, Schmetterlingen und potenziell Fledermäusen, da es zu großflächigen Versiegelungen kommt. Im Grünland des Geltungsbereichs beschränkte sich die Avifauna hauptsächlich auf Nahrungsgäste, wohingegen Brutvögel vor allem in den umgebenden Gehölzstrukturen und an Gebäuden festgestellt wurden.

Durch das Bauvorhaben sind bisher keine Gehölzrodungen vorgesehen, sodass unter der Berücksichtigung der nachfolgend formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu erwarten sind. Für Avifauna und Schmetterlinge bestehen durch die unmittelbar angrenzenden Grünlandbereiche Ausweichmöglichkeiten. Brutstätten von Säugetieren oder Reptilien des Anhang IV der FFH-RL sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, da geeignete Habitatstrukturen fehlen. Jedoch ist von einem allgemeinen Vorkommen an Kleinsäugetern im Geltungsbereich zu rechnen, da u.a. ein Maulwurfvorkommen festgestellt wurde. Es sind daher Maßnahmen zu beachten, um die Tötung von Individuen zu vermeiden. Durch fehlende Laichgewässer und das zeitige Trockenfallen von Gräben und Kirchbach im Gebiet, ist derzeit ein Amphibienvorkommen auszuschließen und nicht mit einem Vorkommen von Fischen zu rechnen.

Mit dem vorliegenden Gutachten konnten anhand des Biotopbestands keine streng geschützten Arten gemäß FFH-RL Anhang IV im Geltungs- oder Wirkungsbereich festgestellt werden. Dennoch stellt die betroffene Frischwiese im Zusammenhang der umliegenden landwirtschaftlichen Grünflächen Gebiets eine artenreichere Fläche dar. Für den Flächenverlust durch Versiegelungen und die Veränderungen der bestehenden Habitatstrukturen ist ein Ausgleich zu schaffen, der aufgrund der Insellage vermutlich nicht im Gebiet möglich ist, sodass auf externe Kompensationsflächen zurückzugreifen ist. Die geplante Renaturierung kann auch als Ausgleichsmaßnahme geltend gemacht werden, wird jedoch nur einen Teil der Biotopwertpunkte ausgleichen können.

Da derzeit noch keine Planung als Bewertungsgrundlage vorliegt, kann noch keine Bilanzierung erfolgen. Somit hat im Verfahren der Bauleitplanung eine Bilanzierung gemäß Hess. Kompensationsverordnung zu erfolgen. Eine mögliche Kompensationsmaßnahme könnte in der Form einer Grünlandextensivierung in der Umgebung erfolgen, wenn Flächen verfügbar sind. Durch eine ökologische und nachhaltige Bauplanung (mögliche Maßnahmen siehe 7.3 Maßnahmenempfehlungen zur ökologischen Bauweise) mit der Anlage von Biotopstrukturen kann zudem eine Förderung der heimischen Biodiversität erzielt werden.

Die sich aus dem Fachgutachten relevanten Hinweise und Empfehlungen wurden (sofern nach diesseitiger Einschätzung auf Basis des Ermächtigungs- / Festsetzungskatalogs des § 9 BauGB möglich) als Festsetzungen oder (sofern planungsrechtlich nicht möglich) als Hinweise für den Vollzug der Bauleitplanung in die Planunterlagen aufgenommen.

Zum gegenwärtigen Planungsstand geht die Stadt Bruchköbel davon aus, dass dem Vorhaben bei Beachtung dieser Maßgaben keine artenschutzrechtlichen Aspekte grundsätzlich entgegenstehen und der Bebauungsplan vollzugsfähig ist.

5.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet war bisher Teil Landschaftsschutzgebietes Auenverbund Kinzig (Natureg-Nr. 2435005), welches sich zwischen der Ortslage Roßdorf und der Bahnstrecke erstreckt. Mit Verordnung vom 23.03.2023 (bekanntgemacht am 01.05.2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen) wurde die Abgrenzung des o.g. Landschaftsschutzgebietes geändert und der hier in Rede stehende Geltungsbereich gelöscht.

Das nächstgelegene Schutzgebiet nach Naturschutzrecht ist das Naturschutzgebiet Nr. 1435027 *Krebsbachau von Oberissigheim*; dieses liegt ca. 1700 m östlich des Plangebietes und ist von der Planung nicht betroffen.

6. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Bestimmungen zur Dachbegründung und den weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind.

Auf weitergehende Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zum gegenwärtigen Planungsstand verzichtet.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 HWG.

Es befindet sich allerdings im Einflussbereich des westlich angrenzenden Kirchbachs und daher auch in einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Grundsatz der Raumordnung und Landesplanung) gemäß den Darstellungen des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (vgl. Kapitel 1.3). Die Abstimmungen zur Vereinbarkeit der Planung mit dieser regionalplanerischen Vorgabe erfolgt mit den zuständigen Stellen im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens.

7.2 Oberirdische Gewässer

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft der Kirchbach in Nord-Süd-Richtung, der im WRRL-Viever als vollständig verändertes Fließgewässer dargestellt ist (Gewässerstrukturgüteklasse 7). Darüber hinaus verläuft am nördlichen Randbereich des Plangebietes ein rd. 80 m langer und 1,5 – 2,0 m breiter Graben. Gemäß § 23 des Hessischen Wassergesetzes ist entlang des Kirchbachs ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen, in dem die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig ist.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist entlang von Osten nach Westen verlaufenden Grabens im Norden, ein 5 m breiter Uferrandstreifen ausreichend aufgrund der untergeordneten Bedeutung als Wegseitengraben.

7.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

7.4 Wasserversorgung

Das Plangebiet verfügt im Bereich der Blochbachstraße über einen Anschluss an die bestehende Infrastruktur zur Versorgung mit Trink- und Löschwasser. Die Versorgung ist somit grundsätzlich sichergestellt. Die Detailplanung zur Erschließung des Plangebietes wird im weiteren Verfahren bzw. im Rahmen der nachfolgenden Objekt- und Erschließungsplanung vorgenommen. Dabei sind auch die Anforderungen an die Löschwasserversorgung nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW zu berücksichtigen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass die Trink- und Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann und der Vollzug der Bauleitplanung aus Sicht der Wasserversorgung gewährleistet ist.

7.5 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet verfügt im Bereich der Blochbachstraße über einen Anschluss an das städtische Entsorgungsnetz. Die Abwasserbeseitigung kann somit durch Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen grundsätzlich sichergestellt werden.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen:

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen zum gegenwärtigen Planungsstand abgesehen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass vorliegend eine ordnungsgemäße und den gesetzlichen Regelungen entsprechende Entwässerung im Vollzug der Bauleitplanung sichergestellt werden kann.

8. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

8.1 Altlastenverdächtige Flächen

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden für das Plangebiet liegen der Stadt Bruchköbel zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe).

Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

8.2 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8.3 Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen

Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.

7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

9. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt, da derzeit keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt sind. Auf die Bestimmungen § 21 HDSchG wird dennoch vorsorglich verwiesen: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

10. Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage von Roßdorf, nördlich der Blochbachstraße. Im Süden grenzt das Plangebiet an ein Gewerbegebiet an, das sich u.a. auch durch einen hohen Anteil an Betriebswohnungen auszeichnet.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Rad- und Fußweg (Bruchköbel Wanderweg 3), der über diverse bauliche Anlagen im Außenbereich (Verein für Deutsche Schäferhunde Roßdorf e.V.) zur Bahnlinie Friedberg–Hanau hin vermittelt. Westlich des Plangebietes verläuft der Kirchbach, an den sich die Wohnbebauung im Bereich der Schießstraße anschließt.

Unter Berücksichtigung dieser bestehenden städtebaulichen Situation sind im vorliegenden Bebauungsplan die nachstehenden Aspekte zu berücksichtigen:

Von dem Planvorhaben auf benachbarte Bereiche ausgehende Wirkungen

Nach derzeitiger Einschätzung gehen von dem geplanten Grundschulstandort keine wesentlichen schädlichen Umwelteinwirkungen auf die angrenzenden und vorstehend genannten Nutzungen aus. In diesem Zusammenhang sei insbesondere auf §22 Abs. 1a des BImSchG verwiesen, der klarstellt, dass *Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind.*

Die Rechtsprechung¹ hat in diesem Zusammenhang mehrfach bestätigt, dass der Pausenhof einer Grundschule (für Kinder unter 14 Jahre) in einer ortsüblichen Größenordnung als eine ähnliche Einrichtung wie ein Kinderspielplatz anzusehen ist, da er ebenso dem Ausleben des Spielbedürfnisses und des Bewegungsdrangs von Kindern dient. Der Betrieb einer Grundschule mit einer ortsüblichen Anzahl an Schülern ist daher nach der geltenden Rechtsprechung mit dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets als verträglich einzustufen. Rücksichtslose Lärmimmissionen auf angrenzende Bereiche sind daher im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass sich der motorisierte Verkehr (z.B. Hol- und Bringverkehr durch Eltern) - wie bisher auch - auf die Blochbachstraße beschränken und keine wesentlichen neuen Verkehrsbeziehungen oder -umlenkungen durch die Verlagerung der Schule nach Osten entstehen werden.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Schienerverkehr: Die Bahnstrecke Hanau-Friedberg befindet sich im Osten in rd. 100 m Entfernung. Es kann nach diesseitiger Einschätzung davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Nutzungsfrequenz auf der Bahnlinie und des räumlichen Abstandes zum Plangebiet mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist, die eine weitere planerische Betrachtung erfordern.

Gewerbelärm: Südlich grenzt das Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplans „Im Weiher III“ an das Plangebiet an, dass sich im direkten Umfeld durch einen hohen Anteil von betrieblichen Wohngebäuden und weitgehend kleinteiligem Gewerbe auszeichnet. Ein Blick auf die Realnutzung in diesem Bereich zeigt, dass sich der direkt südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich de facto in Richtung Mischgebiet entwickelt hat und der Anteil der Wohnnutzungen nahezu dem Anteil der gewerblichen Nutzungen entspricht.

Zusammenfassend wird daher davon ausgegangen, dass sich aus den südlich angrenzenden Bereichen keinen wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf den geplanten Schulstandort ergeben. Gleichzeitig kann nach diesseitiger Einschätzung auch ein rücksichtsloses Heranrücken des neuen Schulstandortes an die bestehenden gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen südlich des Plangebietes ausgeschlossen werden.

¹ u.a. VG Berlin, Urteil vom 25.06.2014 - VG 13 K 109.12

11. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

11.1 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bruchköbel zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung wirksamen Fassung.

11.2 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen im Rathaus der Stadt Bruchköbel, Hauptstraße 32, 63486 Bruchköbel, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird voraussichtlich nicht erforderlich.

13. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht (wird zum Entwurf erstellt)
- Fachgutachten zu Biotopbestand und Fauna – Zwischenstand, Mai 2023, Gabriele Ditter, Büro für Landschafts- und Gewässerökologie

Planstand: 13.07.2023

Projektnummer: 22-2680

Projektleitung: Bode / Bock

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de