

Stadt Lollar, Gemarkung Friedelhausen

Begründung

Bebauungsplan

„Waldfriedhof Friedelhausen“

Vorentwurf

Planstand: 13.08.2024

Projektnummer: 21-2558

Projektleitung: Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

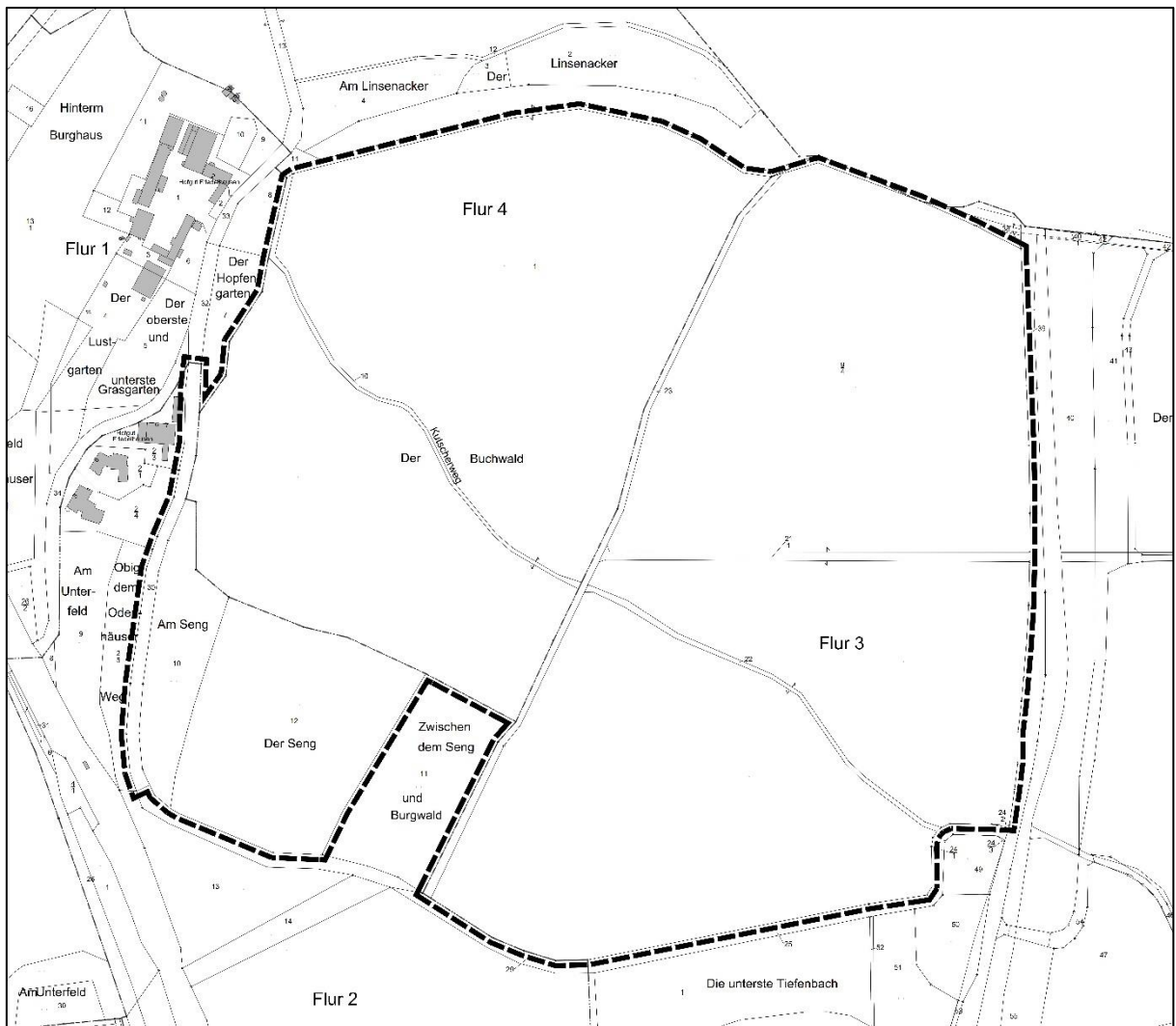
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.7 Verfahrensart und -stand	8
2. Städtebauliche Konzeption	8
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
4. Inhalt und Festsetzungen	9
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Nebenanlagen	10
4.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	10
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	11
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	11
Eingriffs- und Ausgleichplanung.....	11
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	12
7.1 Hochwasserschutz.....	12
7.2 Wasserversorgung.....	12
7.3 Grundwasserschutz	12
7.4 Schutz oberirdischer Gewässer	13
7.5 Abwasserbeseitigung.....	14
7.6 Abflussregelung	14
7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft.....	15
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	15
9. Kampfmittel	16
10. Immissionsschutz	16
11. Denkmalschutz	16
12. Bodenordnung	17
13. Flächenbilanz	17

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



(Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab)

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lollar hat am 25.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldfriedhof Friedelhausen“ in der Gemarkung Friedelhausen beschlossen. Im Parallelverfahren erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldfriedhof in Verbindung mit einer Fläche für den Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB. Die Planerfordernis für die Ausweisung eines Waldfriedhofes besteht aufgrund der sich im Wandel befindenden Begräbniskultur. In Folge des Wandels hat sich die Stadt Lollar i.V.m. mit dem Waldbesitzer entschlossen, die traditionellen örtlichen Friedhöfe durch einen Waldfriedhof zu ergänzen, um eine Alternative zu den bisher üblichen Begräbnisformen anbieten zu können und folglich der hierfür bestehenden Nachfrage gerecht zu werden. Diese Ziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2023), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 10, 12 und 30 tw., in der Flur 2; Flurstücke Nr. 9/4, 21/1, 22 und 23 in der Flur 3; Flurstücke Nr. 1 und 10 in der Flur 4, alle in der Gemarkung Friedelhausen.

Das Plangebiet wird gegenwärtig ausschließlich als Wald genutzt. Die einzelnen Bereiche sind über die Wald- und Forstwege zu erreichen.

Im Norden wird das Plangebiet durch weitere Waldflächen sowie im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen begrenzt. Östlich angrenzend befindet sich die Trasse der Bundesstraße B3, hinter dieser sich weitere Waldflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen. Im Westen grenzt das Hofgut Friedelhausen mit der Hofgemeinschaft für heilende Arbeit e.V. sowie Wald- und Grünflächen an.

Abb. 3 und 4: Wald im Plangebiet

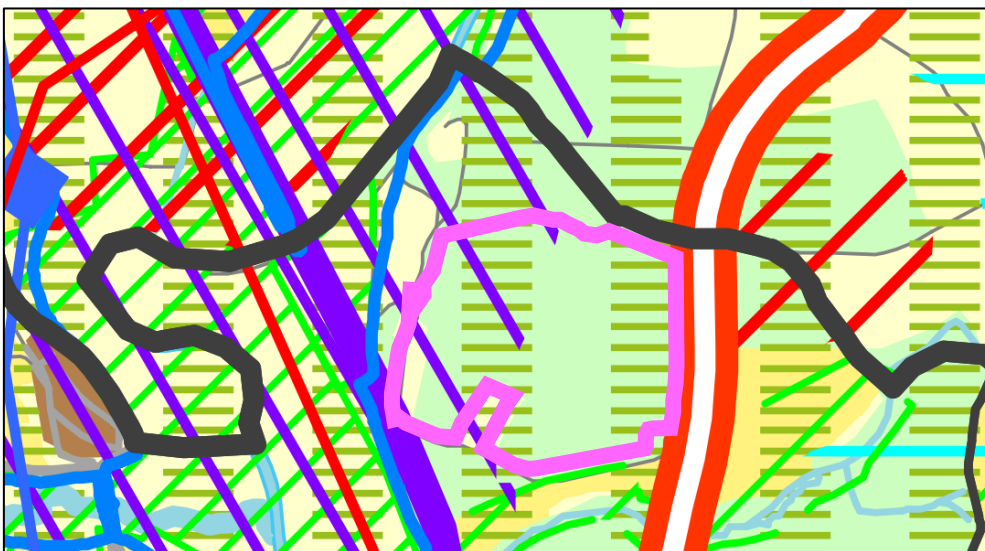


Quelle. Eigenes Fotoarchiv

1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorranggebiet für Forstwirtschaft (6.4-1) dargestellt und vom Vorranggebiet Regionaler Grünzug (6.1.2-1) überlagert. Zudem fällt das westliche Plangebiet in ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1).

Abb.5: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



(Geltungsbereich in pink)

Vorranggebiet für Forstwirtschaft (Z 6.4-1)

6.4-1 (Z) (K)

*Die **Vorranggebiete für Forstwirtschaft** müssen zur Sicherung ihrer Waldfunktionen dauerhaft bewaldet bleiben. In diesen Gebieten sind Inanspruchnahme (Rodung) sowie Zersplitterung oder Durchschneidung durch Verkehrs- und Energietrassen, sofern diese Eingriffe in den Wald raumbedeutsam sind, zu unterlassen. Andere mit der Forstwirtschaft nicht vereinbare Raumnutzungen sind auszuschließen.*

Die im Regionalplan Mittelhessen als Vorranggebiete für Forstwirtschaft dargestellten Waldflächen sollen dauerhaft bewaldet werden. Der bestehende Wald wird vorliegend gesichert. Der Wald bleibt in der vorliegenden Bauleitplanung bestehen, er wird durch die Darstellung einer privaten Grünfläche Zweckbestimmung Waldfriedhof ergänzt.

Vorranggebiet Regionaler Grünzug (Z 6.1.2-1)

Das Plangebiet wird von Vorranggebiet Regionaler Grünzug (Z 6.1.2-1) überlagert.

6.1.2 -1 (Z) (K)

*In den **Vorranggebieten Regionaler Grünzug** hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des Vorranggebietes Regionaler Grünzug dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, sind nicht statthaft. Hierzu zählen neben wohnungsbaulicher und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglicht, ist im Vorranggebiet Regionaler Grünzug unzulässig.*

6.1.2-2 (K)

Eine Inanspruchnahme eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug ist ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. In diesen Fällen sind in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde die betroffenen Funktionen auszugleichen.

Die Festlegung als Regionaler Grünzug erfolgt im Regionalplan großräumig und flächenhaft, um hiermit verbundene Ordnungs- und Steuerungsfunktion planerisch zu erreichen. Vorliegend wird durch den Bebauungsplan keine Bebauung oder ähnliche Eingriffe vorbereitet. Der vorhandene Wald soll durch die Private Grünfläche Zweckbestimmung Waldfriedhof ergänzt werden. Die bestehenden klimatischen Funktionen des Waldes, sowie die Freiraum prägende Funktion als Wald (Gehölzstruktur) bleiben daher bestehen und werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Die raumordnerischen Zielvorgaben für den Regionalen Grünzug werden nicht tangiert.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)

6.1.3-1 (G) (K)

In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese

Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Der bestehende Wald wird vorliegend gesichert und lediglich durch die Private Grünfläche Zweckbestimmung Waldfriedhof ergänzt. Die klimatischen Funktionen des Waldes werden hierdurch nicht betroffen, sodass vorliegend von keinem Konflikt hinsichtlich des teilweise überlagernden Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgegangen wird.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lollar aus dem Jahr 2006 stellt das gesamte Plangebiet als Fläche für Wald dar.

Der Bebauungsplan setzt vorliegend eine Fläche für Wald im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB fest. Diese wird jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldfriedhof kombiniert.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht der Flächennutzungsplan der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lollar aus dem Jahr 2006



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt an einen rechtskräftigen Bebauungsplan an. Westlich befindet sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 02 mit integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung Hofgut Friedelhausen“ aus dem Jahr 2008. Dieser weist das Gebiet als Sonderbaufläche „Wohnen und Arbeiten für behinderte Menschen“ (§11 BauNVO) aus. Zusätzlich werden Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) ausgewiesen, die teilweise durch den nun vorliegenden Bebauungsplan erfasst werden.

Im Süden des Bebauungsplanes sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Festgesetzt ist die Kompensationsmaßnahme „Räumung der

Eichenbestockung, stufiger Ausbau des Waldrandes, standortgerechter Laubbäume u. Sträucher max. Höhe 10 m“.

Eine weitere Kompensationsmaßnahme des Bebauungsplanes „Erweiterung Hofgut Friedelhausen“ befindet sich südlich innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches. In diesem Bereich kommt es ebenfalls zur Ausweisung einer Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahme „naturnahe Laubgehölze durch Änderung der Bewirtschaftungsform“. Diese Fläche wird in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und entsprechend gekennzeichnet. Der Bereich wird im vorliegenden Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung Waldfriedhof kombiniert, zumal sich beide Planziele nicht widersprechen.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. V 02 „Erweiterung Hofgut Friedelhausen“ (2008)



1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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.

Das vorliegende Planziel Waldfriedhof ist räumlich an Waldflächen gebunden, welche sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden. Aufgrund der Ortsgebundenheit werden die bestehenden Waldflächen durch die Nutzung / das Entwicklungsziel Waldfriedhof ergänzt. Der Waldfriedhof soll die

bisherigen Bestattungs- und Friedhofsformen im Siedlungsgefüge ergänzen. Aufgrund dessen wird vorliegend von einer weiterführenden Alternativendiskussion im Innenbereich abgesehen.

1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	25.04.2024 Bekanntmachung: 23.08.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	28.08. – 27.09.2024 Bekanntmachung: 23.08.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 21.08.2024 Frist 27.09.2024
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 in den Lollarer Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Lollar.

2. Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist die Errichtung des Waldfriedhofs Friedelhausen in einem bestehenden Waldgebiet. Daher kommt es zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und somit zur Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldfriedhof (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) sowie einer Fläche für den Wald gemäß § 9 Abs.1 Nr.18b BauGB (Doppelfestsetzung).

Der Großteil des Plangebietes ist als Waldfriedhof vorgesehen, welcher bereits durch diverse Waldwege erschlossen ist. Zusätzlich wird im Südwesten zur Erhaltung der aktuellen Nutzung, eine Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Westlich entlang des Geltungsbereiches ist eine Planstraße vorgesehen, welche im Norden ausgehend von der Straße von Friedelhausen erschlossen wird und in einem Parkplatz für Besucher des Waldfriedhofes mündet. Ausgehend von der Parkfläche führt ein unbefestigter Weg zum Andachtsplatz, welcher sich im Westen des Gebietes befindet. Innerhalb der Waldfläche ist mit dem Waldeigentümer zusammen ein kleiner Freibereich im Baumbestand festgelegt worden, auf der eine Andachtsfläche eingerichtet werden kann. Für die Andachtsfläche wird im Bebauungsplan festgelegt, dass diese eine maximale Größe von 200m² einnehmen kann. Für den Andachtsplatz

ist die Errichtung eines Geräteschuppens mit einer maximalen Größe von 30 m² sowie eines mit einem Holzdach überdachten Platzes mit einer maximalen Größe von 30 m² zulässig. Neben der Aufbewahrung von benötigten Utensilien soll auch ein „Schlechtwetterschutz“ geschaffen werden. Beide bauliche Anlage sind naturnah und aus Holz zu erstellen. Gleichzeitig ist die Errichtung eines Holzkreuzes sowie naturnahes Mobiliar (Bänke, Steine oder Findlinge) zulässig. Von dieser Andachtsfläche aus können dann die Besucher zu den einzelnen Bäumen mit den Urnengräbern gelangen. Der Waldbestand wird derzeit durch Waldwege gekennzeichnet, die auch in der Plankarte des Bebauungsplanes übernommen worden sind. Aufgrund der fehlenden Einmessungen und Katastergrundlagen ist die Waldwegedarstellung nicht abschließend.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft soweit wie möglich zu minimieren, wird für die Errichtung der Stellplätze festgesetzt, dass der angrenzende Baumbestand nicht beeinträchtigt werden darf und zugleich die Parkplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind. Auch die Waldwege für die Besucher sind naturnah zu gestalten und zu befestigen (z.B. Rindenmulch, wassergeschlammte Wege). Auch dies ist über die textlichen Festsetzungen geregelt.

Gemäß § 5 Abs.2 Satz 2 FBG (Friedhof- und Bestattungsgesetz) müssen Friedhöfe umfriedet und als Friedhöfe erkennbar sein. Über die textliche Festsetzung 2.1 des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass der Waldfriedhof durch eine Einfriedung, in Form eines einfachen Holzzaunes (Pfosten mit Querbalken), eingefriedet werden darf. Der Abstand der Querbalken zum Boden muss mindestens 1 Meter betragen. Somit kann eine entsprechende Abgrenzung des Waldfriedhofes naturnah erfolgen.

Die Entwicklung des Waldfriedhofes ist bedarfsgerecht in mehreren Abschnitten vorgesehen. Diese sind in der Plankarte des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung erfolgt in Verlängerung über die Straße „Friedelhausen“, welche zur Erschließung des Schlosses sowie des Hofguts Friedelhausens bereits besteht. Ausgehend von dieser soll die Planstraße östlich des Hofguts in Richtung Südosten auf eine Wirtschaftsweg entlangführen.

Die Zugänglichkeit der angrenzenden Wald- und Ackerflächen bleibt durch die bestandsgemäße Festsetzung von landwirtschaftlichen sowie forstwirtschaftlichen Wegen bestehen. Um eine geregelte Durchquerung des Waldgebietes zu ermöglichen, sind mehrere Waldwege in Richtung Nord-Süd sowie Ost-West vorgesehen, welche die bestehenden Wegestrukturen abbilden.

Um den Besuchenden Parkmöglichkeiten zu bieten, ist im Anschluss an die Planstraße ein Parkplatz vorgesehen. Das erwartete Verkehrsaufkommen beschränkt sich auf die Besuchenden des Waldfriedhofes.

In unmittelbarer Nähe besteht kein Anschluss an den ÖPNV. Jedoch befindet sich in der Ortslage Odenhausen eine Bus- und Bahnhaltestelle.

4. 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.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Waldfriedhof Friedelhausen werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 02 „Erweiterung Hofgut Friedelhausen“ (2008) durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Nebenanlagen

Die in der Plankarte gekennzeichneten Stellplätze sind so zu errichten, dass der angrenzende Baumbestand nicht beeinträchtigt wird. Zudem sind entlang des Weges zum Parkplatz die Stellplätze als Parkbuchten zu gestalten. Dies begründet sich in der unmittelbaren Nähe zum Waldrand. Durch die ergänzende Errichtung von Parkbuchten kann neben der in der Plankarte festgesetzten Parkplatzfläche zur Verbesserung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs beigetragen werden.

Es ist ein Andachtsplatz mit einer maximalen Größe von insgesamt 200 m² zulässig (Lage unverbindlich). Für den Andachtsplatz ist die Errichtung eines Holzkreuzes sowie naturnahes Mobiliar (z.B. Bänke, Steine, Findlinge, etc.) zulässig. Für den Andachtsplatz ist die Errichtung eines Geräteschuppens mit einer maximalen Größe von 30 m² sowie eines mit einem Holzdach überdachten Platzes mit einer maximalen Größe von 30 m² zulässig. Durch diese textlichen Festsetzungen werden die für den Nutzungszweck des Waldfriedhofes notwendig werdenden Nebenanlagen geregelt. Dabei wird eine bedarfsgerechte Ausstattung des Andachtsplatzes möglich, die den Eingriff in den Wald möglichst gering hält und durch die jeweils maximal zulässige Flächeninanspruchnahme begrenzt wird.

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

Stellplätze sind im Plangebiet in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotter, Kies). Zudem sind Waldwege für die Besuchende naturnah zu gestalten und befestigen (z.B. Rindenmulch, wassergeschlämmte Wege). Hierdurch wird zur Eingriffsminimierung und naturnahen Gestaltung beigetragen. Der Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf und die Bodenfunktion wird reduziert, indem zur Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort (wie bisher) beigetragen wird.

Zudem wird in der Plankarte eine Fläche mit dem Entwicklungsziel „Naturnahe Laubgehölze“ festgesetzt. Dies ist eine Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. V 02 „Erweiterung Hofgut Friedelhausen“ (2008). In diesem wird die Fläche mit dem hier benannten Entwicklungsziel als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Aufgrund der Lage innerhalb des vorliegenden Plangebietes wird die Festsetzung übernommen und die Fläche mit der Zweckbestimmung Waldfriedhof überlagert. Die überlagernde künftige Nutzung als Waldfriedhof steht der Entwicklung der naturnahen Laubgehölze nicht entgegen. Die Maßnahmenempfehlung für die Fläche wird zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage ergänzt.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die bauschichtliche Bedeutung und die erhaltenswerte Eigenart 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.

Es wird textlich festgesetzt, dass Einfriedungen ausschließlich in Form eines einfachen Holzzaunes mit einem Querbalken zulässig sind. Der Abstand der Querbalken zum Boden muss mindestens 1 Meter betragen. Durch die Festsetzung zur offenen Einfriedung wird zur Erhaltung und zum Einfügen in die naturnahe Umgebung beigetragen. Die optisch Trennwirkung wird dabei deutlich reduziert. Gemäß § 5 Abs.2 Satz 2 FBG (Friedhof- und Bestattungsgesetz) müssen Friedhöfe umfriedet und als Friedhöfe erkennbar sein. Somit kann eine entsprechende Abgrenzung des Waldfriedhofes naturnah erfolgen.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 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. Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

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. Ein

Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Eingriffs- / Ausgleichsplanung erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsphase.

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 von 2023 wird der Hochwasserschutz, die Wasserversorgung und Gewässerschutz (Grundwasser und Oberflächengewässer), die Abwasserbeseitigung und Abflussregelung und die Starkregenvorsorge im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

7.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht voraussichtlich kein Wasserbedarf.

Wassersparnachweis

Im Plangebiet entsteht voraussichtlich kein Wasserbedarf. Infolgedessen bestehen keine Möglichkeiten hinsichtlich des Wassersparens.

Deckungsnachweis

Im Plangebiet entsteht voraussichtlich kein Wasserbedarf.

Technische Anlagen

Es müssen voraussichtlich keine technischen Anlagen zur Wasserversorgung neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

7.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Besucherwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Besucherwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder 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.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Besucherwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Durch die Sicherung als Waldfläche kann das hier anfallende Niederschlagswasser wie bisher versickern.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsrissschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im oder um das Plangebiet.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

7.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Vorliegend fällt kein Abwasser an, sodass keine Erschließungsplanung zur Abwasserbeseitigung notwendig wird.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Vorliegend fällt kein Abwasser an, sodass keine Erschließungsplanung zur Abwasserbeseitigung notwendig wird.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Vorliegend fällt kein Abwasser an, sodass keine Erschließungsplanung zur Abwasserbeseitigung notwendig wird.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Vorliegend fällt kein Abwasser an, sodass keine Erschließungsplanung zur Abwasserbeseitigung notwendig wird. Anfallendes Niederschlagswasser kann im Wald wie bisher versickern.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Anfallendes Niederschlagswasser kann im Wald wie bisher versickern.

Entwässerung im Trennsystem

Vorliegend fällt kein Abwasser (Schmutzwasser) an, sodass keine Entwässerungsplanung notwendig wird. Anfallendes Niederschlagswasser kann im Wald wie bisher versickern.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

Die Waldfläche im Plangebiet wird als solche gesichert, sodass das hier anfallende Niederschlagswasser wie bisher versickern kann.

7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Baugrund

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Vorsorgender Bodenschutz

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 Fremdzufluss, 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.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

9. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Vorliegend wird im bestehenden Waldgebiet die Nutzung als Waldfriedhof ergänzt. Mit der Nutzung gehen keine erheblichen Immissionen (Bspw. Lärm) einher. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht erkennbar.

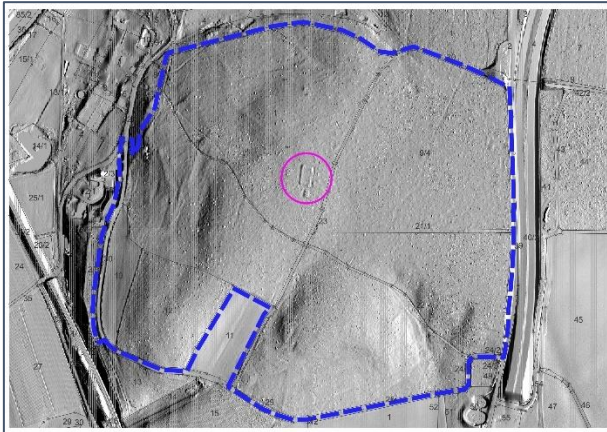
11. Denkmalschutz

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 gemäß

§ 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.

Im südöstlichen Bereich des Flurstückes 1 weist die Geländeoberfläche auf zwei rechteckige Erhebungen hin, die auf dort früher stehende Gebäude hinweisen könnten. Im Gelände sind die Erhebungen etwa 30-50 cm hoch und bereits vollständig mit Boden überdeckt und mit Wald überwachsen. Für ein dort stehendes Gebäude sind bislang keine Hinweise oder Daten bekannt.

Abb. 8: Schummerung des Plangebietes



Quelle: <https://natureg.hessen.de/>

12. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	371.312 m²
Verkehrsflächen	13.102 m ²
Davon Parkplatz	500 m ²
Grünfläche Walfriedhof	350.104 m ²
Fläche für Landwirtschaft	8.106 m ²

Planstand: 13.08.2024

Projektnummer: 21-2558

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geograf / Stadtplaner (AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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