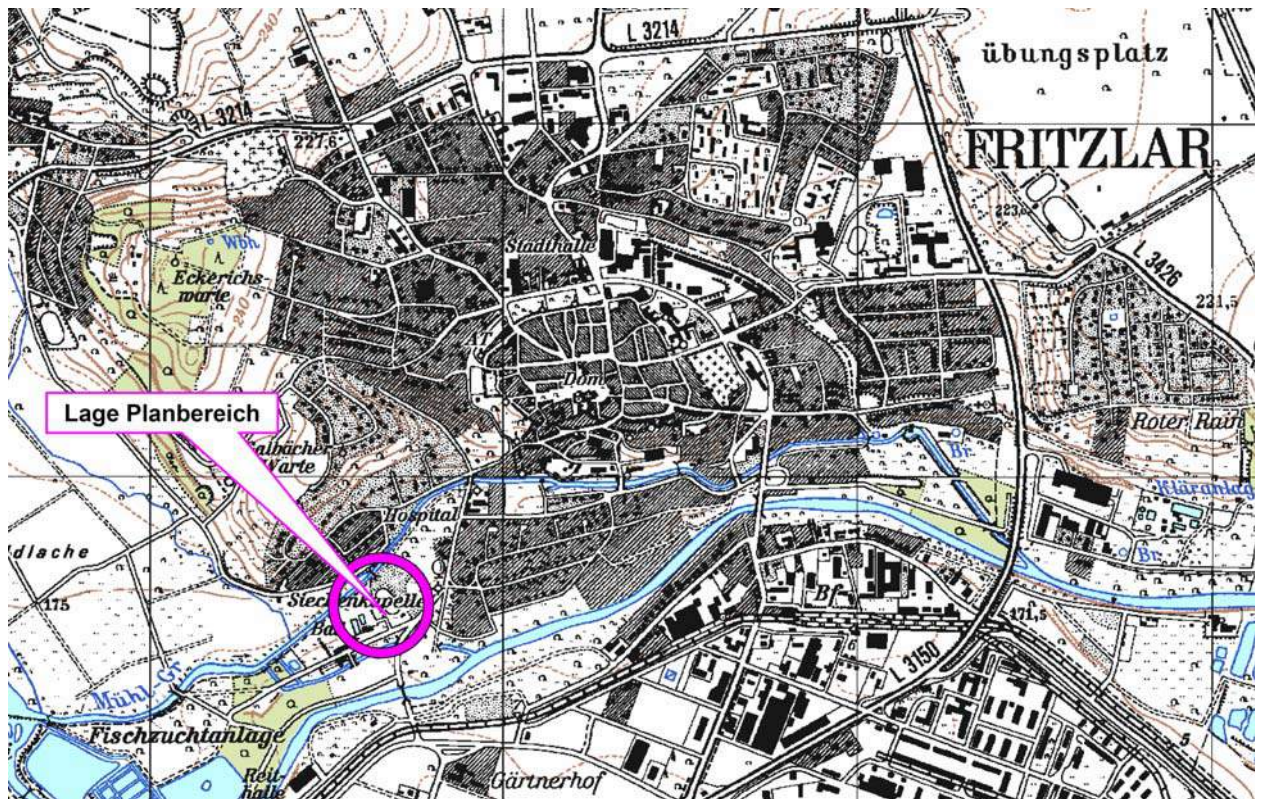


Stadt Fritzlär, Kernstadt

Begründung mit textlichen Festsetzungen
zur Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 52 „Pipprichsweg“



0425 - Stand: 23.02.2023

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung.....	4
1.1	Planungsanlass Planungsziel.....	4
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Planverfahren.....	5
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Regionalplanung.....	5
2.2	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan.....	6
2.3	Bebauungspläne.....	6
2.4	Fachplanungen/ Untersuchungen.....	6
3.	Planungsziel und Konzept.....	6
3.1	Städtebauliche Entwicklung, Entwicklungsziele.....	6
3.2	Nutzungskonzept.....	7
3.3	Ver- und Entsorgung.....	9
4.	Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	10
4.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	10
4.1.1	Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO.....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	10
4.3	Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksfläche.....	11
4.3.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO.....	11
4.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO.....	11
4.3.3	Abweichende Tiefe der Abstandsflächen für Stellplätze gem. § 9 (1) 2a BauGB.....	11
4.4	Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.....	11
4.5	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) 16 BauGB.....	12
4.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	12
4.7	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten gem. § 9 (1) 22 BauGB.....	12
4.8	Grünordnerische Festsetzungen gem.§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO.....	12
5.	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung.....	14
5.1	Dächer.....	14
5.2	Oberflächenbefestigung.....	14
5.3	Außenbeleuchtung.....	14
6.	Hinweise.....	14
6.1	Sicherung von Bodendenkmälern.....	14
6.2	Schutz des Mutterbodens.....	14
6.3	Verwertung von Erdaushub.....	14
6.4	Heilquellenschutzgebiete.....	15
6.5	Überschwemmungsgebiete.....	15
6.6	Risikogebiete.....	15

6.7	Lärmimmissionen durch Liegenschaften der Bundeswehr in Fritzlar.....	15
6.8	Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzenliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen.....	15

Anlage 1

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 52 „Pipprichsweg“ 17

1.	Anlass und Ziel der Planung	17
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	17
3.	Planerische Rahmenbedingungen	18
3.1	Regionalplanung	18
3.2	Flächennutzungs-/Landschaftsplan	19
3.3	Bebauungspläne	19
3.4	Fachplanungen/ Untersuchungen.....	19
4.	Planungsziel und Konzept.....	19
5.	Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	21
5.1	Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum.....	21
5.2	Schutzgüter.....	23
6.	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	34
7.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens	35
8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
9.	Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	37
10.	Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen.....	37
11.	Zusammenfassung.....	37
12.	Referenzliste der Quellen.....	38
13.	Städtebauliche Kenndaten	39

Anlage 2

Zusammenfassende Erklärung 40

1. Einführung

1.1 Planungsanlass Planungsziel

Die Stadt Fritzlar beabsichtigt im südwestlichen Bereich der Kernstadt im unmittelbaren Anschluss an einen größeren Freizeitbereich einen Bebauungsplan für kleinere Ferienhäuser (Tiny Houses) aufzustellen. Diese Häuser mit geringer Wohnfläche haben einen Bezug zur Natur und dienen einem wechselnden Personenkreis zum zeitweisen Wohnen.

Zu diesem Zweck ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung *Ferienhausgebiet* gem. § 10 BauNVO vorgesehen.

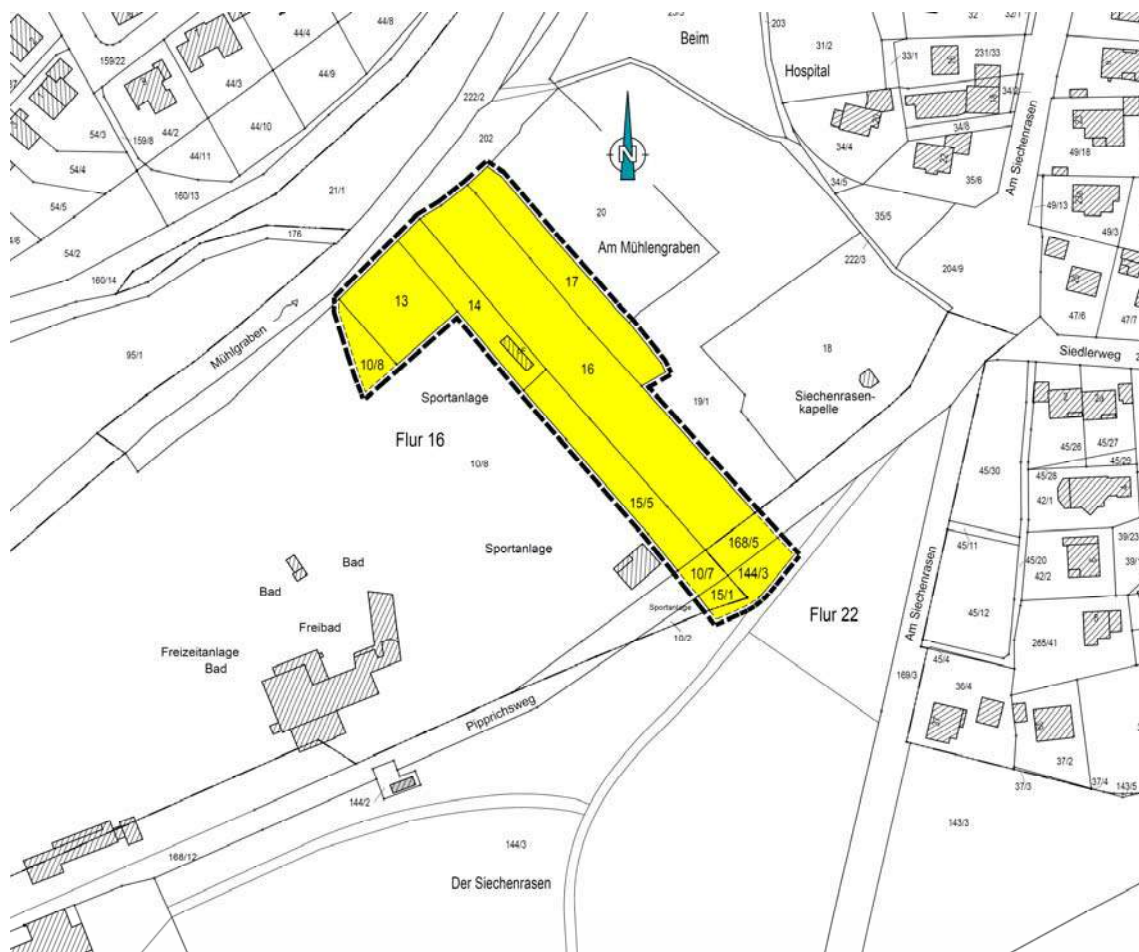
Die Entwicklungsplanung beinhaltet zudem eine Teilfläche, die für Freizeitaktivitäten und Ferienspiele zur Verfügung steht. Zur Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Fritzlar und umfasst folgende in der Gemarkung Fritzlar liegende Flurstücke:

Flur 16 10/8 tlv., 13, 14, 15/5, 16, 17, 10/7 tlv., 15/1

Flur 22 168/5 tlv., 144/3 tlv.



Übersichtsplan ohne Maßstab

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch einen den *Mühlgraben* begleitenden Gewässerbewuchs, im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden durch Erschließungs- und Parkplatzflächen und im Westen durch eine Tennisplatzanlage.

1.3 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar hat in ihrer Sitzung am 22.09.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Pipprichsweg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.2022 bekannt gemacht. Entsprechend den Bestimmungen des § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie Erörterung der Planung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

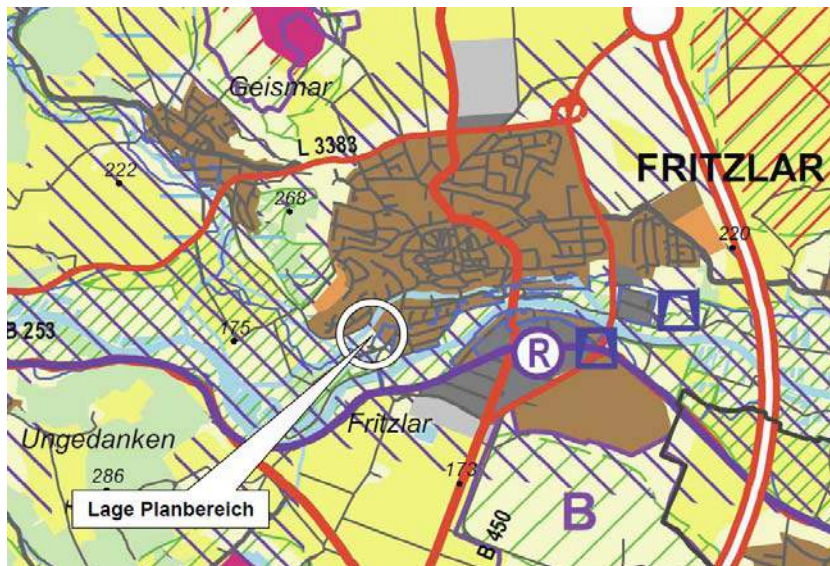
Nach dem Entwurfsbeschluss am 15.12.2022 wurden die Planunterlagen in der Zeit vom 02.01.2023 bis 05.02.2023 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite der Stadt Fritzlar einsehbar. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Stadt Fritzlar hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

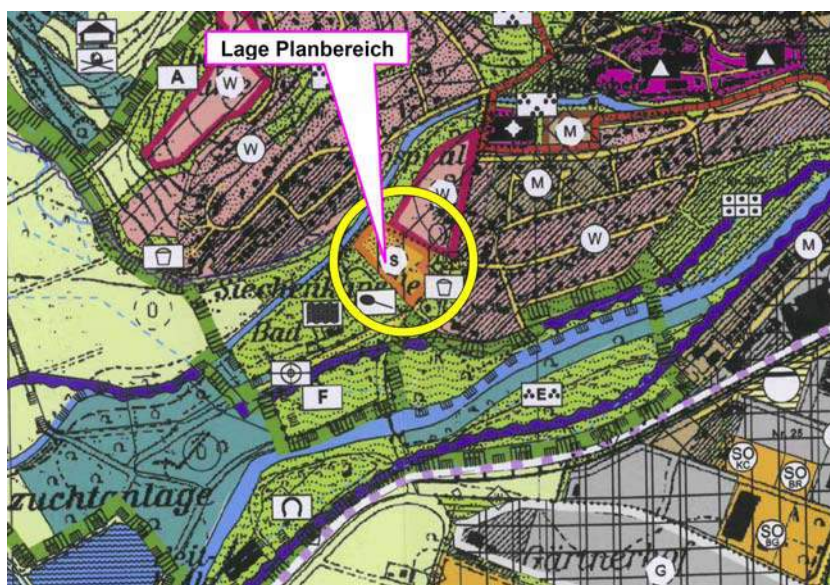
Im aktuell gültigen Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) ist nur das Flurstück 17 (Flur 16) als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Den restlichen Teil des insgesamt ca. 0,7 ha großen Plangebietes stellt der RPN als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dar, das vollständig von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und teilweise von einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz überlagert wird (die südöstliche Hälfte des Plangebietes).



2.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planbereichs gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung ausgewiesen.



Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist für den Planbereich keine weitergehenden Entwicklungsziele aus.

Der gewässerbegleitende Bewuchs im Bereich des Flurstücks 202, das sich entlang des Mühlgraben erstreckt, ist im Landschaftsplan nach § 15d HENatG als besonders geschütztes Biotop ausgewiesen. Es handelt sich um eine gewässerbegleitende, naturnahe Vegetation. Die Planbereichsfläche liegt außerhalb des verzeichneten Biotops. Im Rahmen der Bauleitplanung sowie der späteren Nutzungsaufnahme sind keine Eingriffe in das Biotop vorgesehen.

2.3 Bebauungspläne

Für den Planbereich bestehen keine verbindlichen Bauleitplanungen.

2.4 Fachplanungen/ Untersuchungen

Fachplanungen und Untersuchungen liegen nicht vor.

3. Planungsziel und Konzept

3.1 Städtebauliche Entwicklung, Entwicklungsziele

Die Stadt Fritzlar beabsichtigt im südwestlichen Bereich der Kernstadt eine Fläche zur Errichtung von Ferienhäusern (Tiny Houses) auszuweisen. Die geplanten Häuser mit geringer Wohnfläche haben einen Bezug zur Natur und dienen für touristische Übernachtungen. Sie stehen einem wechselnden Personenkreis für ein zeitweises Wohnen zur Verfügung.

Der Standort liegt in einem touristisch geprägten Bereich und ist vernetzt durch verschiedene Rundwege für Radfahrer und Fußgänger. Erlebnisräume entlang des unmittelbar angrenzenden Mühlgraben sowie der Eder sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1 km.

Im direkten Umfeld liegen verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen (Eder-Auen-Erlebnisbad, Tennisanlage, Schützenhaus), ein Wohnmobilstellplatz sowie der *Pferdemarktplatz*. Auf dem Festplatz in der Ederau findet ein jährliches Volksfest mit Krammarkt, Vergnügungspark, Viehauftrieb und Riesenfeuerwerk statt. Mit der Errichtung eines Ferienhausangebotes wird der Standort in der Aue weiter aufgewertet.

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Pipprichsweg“ umfasst eine südlich liegende Teilfläche, die auch zukünftig für Freizeitaktivitäten und Kinderferienspiele zur Verfügung stehen soll. Bislang wurde die gesamte Planfläche bespielt.

3.2 Nutzungskonzept

Bebauung

Nach derzeitigem Stand ist die Aufstellung von 14 (-16) Tiny Houses geplant, die von einer ortsansässigen Tischlerei hergestellt werden.

Pro Tiny House werden bis zu 4 Schlafplätze angeboten.

Jedes Tiny House verfügt über eine Holzterrasse. Zur Minimierung von Bodeneingriffen werden die eingeschossigen Gebäude mit ihren Terrassen punktförmig auf einer Schotterpackung aufgeständert.

Die unterschiedlich gestalteten Gebäude haben eine Grundfläche zwischen ca. 30 m² und 40 m² und werden mit einem Pult-, Sattel- oder Flachdach versehen.

Der Größe der Terrassen liegt zwischen ca. 15 m² bis 20 m². Zum Teil wird das Angebot durch Saunanbauten ergänzt.

Ein Teil der Gebäude wird mit einer Rampe für Rollstuhlfahrer versehen.



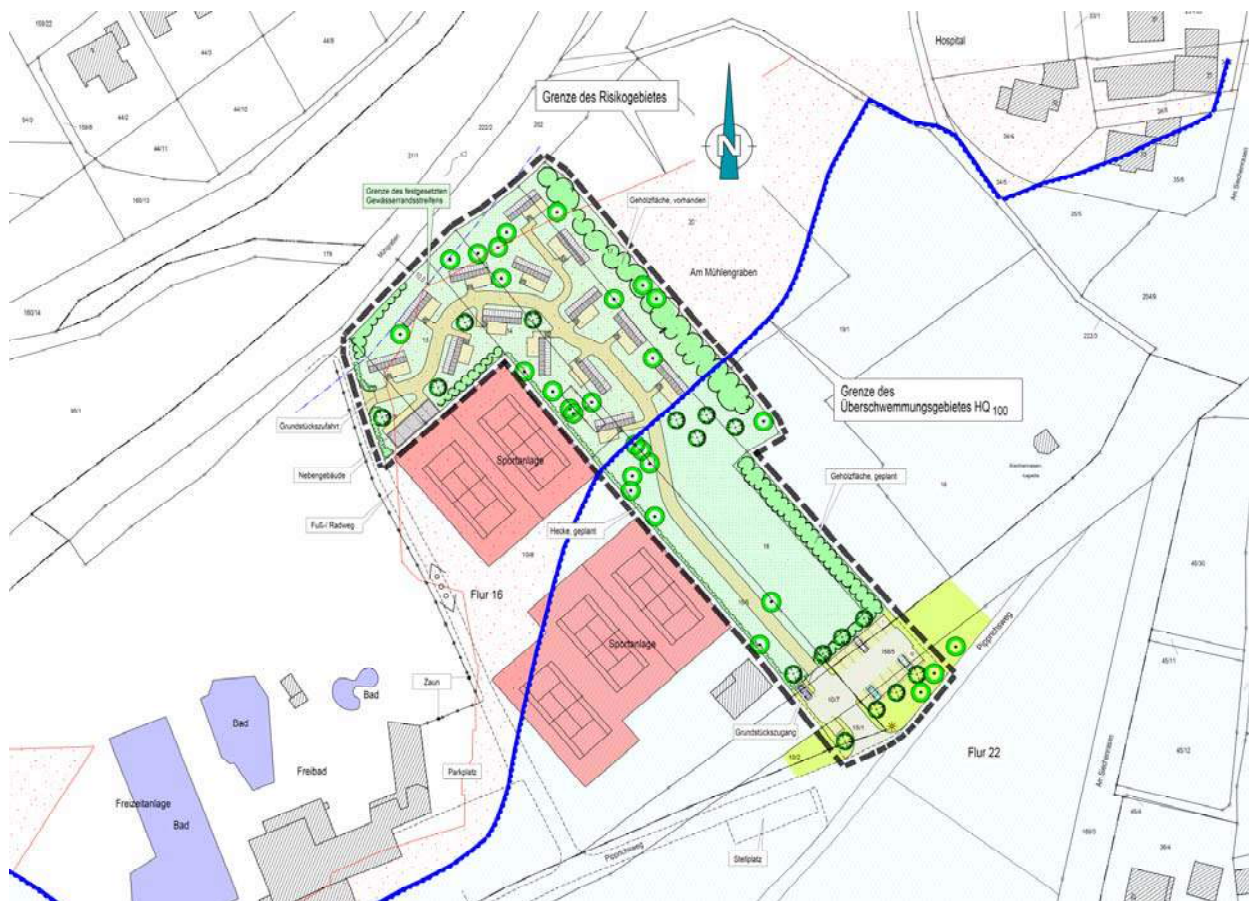
Der Ferienhausanlage wird im nordwestlichen Bereich der Sonderbaufläche ein Baukörper zugeordnet, der der Unterstellung von Fahrrädern sowie zur Unterbringung von Nebenräumen dient, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Ferienhausanlage stehen.

Fläche für Freizeitaktivitäten und Kinderferienspiele

Die vorhandene Freizeitfläche wird auf einen südlich der Ferienhausanlage liegenden Abschnitt verkleinert. Zur Unterbringung von Materialien sowie zum Schutz vor Witterung wurden auf dem Gelände entsprechende Nebengebäude errichtet.

Die Fläche F2 liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Eder. Innerhalb der Fläche werden keine Hochbauten zugelassen. Da die Fläche auch zukünftig für Freizeitaktivitäten

und Kinderferienspiele genutzt werden soll, besteht die Notwendigkeit zur Aufstellung von mobilen Wagenanlagen, die im Fall von Hochwasser ohne Probleme vom Gelände gefahren werden können. Die Wagenanlagen bieten eine Basisstation im Außenbereich und dienen als Aufenthalts- und Spielbereich bei ungünstigen Wetterlagen. Zur Förderung der Freizeitaktivitäten soll ein unterschwelliges Spielangebot vorgehalten werden.



Entwicklungsskizze

Stellplätze/ Gebietserschließung

Die erforderlichen Stellplätze werden im Zufahrtsbereich zum *Pipprichsweg* angelegt. Pro Tiny House ist ein Stellplatz nachzuweisen. Nach derzeitigem Stand der Planung ist die Anlage von 16 Stellplätzen vorgesehen.

Die innere Gebietserschließung erfolgt durch eine ca. 3,5 m breite Hauptachse, die mit einem wasseraufnahmefähigen Material entsprechend den Anforderungen standfest befestigt wird. Zur Minimierung von Bodeneingriffen wird ein ca. 2,0 m breiter Fuß- und Radweg angelegt. Die Seitenbereiche erhalten einen Rasenwabenplatten- oder Rasenwabensteinläufer (Kammer-/Gitterplatten). Von der Hauptachse werden die einzelnen Tiny Houses direkt bzw. auf kurzem Weg erschlossen. Die Achse wird im Süden an die geplante Stellplatzanlage und im Nordwesten an den vorhandenen Fuß- und Radweg angebunden. Die südlich liegende Fläche F2 für Freizeitaktivitäten und Kinderferienspiele wird über die geplante Wegeachse erschlossen.

Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild

Der vorhandene Baum- und raumbildende Gehölzbestand wurde im Rahmen einer Vermessung erfasst. Unter Berücksichtigung des Baumbestandes können die Tiny Houses in bestehende Struktu-

ren eingefügt werden. Das Flurstück 17 ist fast flächendeckend mit einem feldgehölzartigen Bewuchs versehen. Das ca. 7,0 m breite Gehölzband bleibt erhalten.

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand im Bereich der für Freizeitaktivitäten und Kinderferienspiele vorgesehenen Fläche F2 bleibt erhalten. Zur Kompensation von Eingriffen sowie zur Gliederung der Fläche für Freizeit- und Ferienspiele ist die Pflanzung eines raumbildenden Gehölzbandes beabsichtigt. Die Fläche F2 wird im Norden und im Süden durch eine vorgesehene Gehölzfläche eingebunden.

Die vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen werden durch hochstämmige Einzelbaumpflanzungen ergänzt. Im westlichen Grenzbereich ist eine Einfriedung durch eine Laubhecke vorgesehen, die gleichzeitig einen Sichtschutz zur benachbarten Tennisanlage bildet.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch folgende Haltestellen gegeben:

- „Festplatz“ (*Am Siechenrasen*). Entfernung zum Plangebiet ca. 120 m.
AST - Linie 452 Stadtverkehr Fritzlar
- „Grundschule“ (*Mainzer Ring*), Entfernung zum Plangebiet ca. 790 m.
Linie 456 Fritzlar <> Rothhelmshausen <> Obermöllrich
Linie 154/155 Naumburg <> Elbenberg <> Altendorf <> Heimarshausen <> Züschen <>
Geismar <> Fritzlar
Balhorn <> Sand <> Merxhausen <> Riede <> Lohne <> Haddamar <> Fritzlar

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** sowie **Gas** wird durch die vorhandenen Anlagen der jeweiligen Versorgungsbetriebe sichergestellt.

Die **elektrische Versorgung** der Planbereichsfläche wird durch vorhandene Anlagen der Energie Waldeck-Frankenberg GmbH (EWF) sichergestellt.

Das Plangebiet wird an die jeweiligen bestehenden Anlagen angeschlossen.

Entsorgung

Die **Ableitung der Schmutzfrachtmengen** erfolgt durch eine gebietsbezogene Netzerweiterung mit Anschluss an das bestehende Abwassernetz. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der zentralen Kläranlage Fritzlar. Zur Entlastung des Abwassernetzes ist das zukünftige Abwasser aus dem geplanten Baugebiet **im Trennsystem** abzuleiten.

Schmutzwasseranfall

Nach derzeitigem Planstand sind 14 Tiny Houses vorgesehen. Die Gebäude dienen für touristische Übernachtungen und stehen einem wechselnden Personenkreis für ein zeitweises Wohnen zur Verfügung. Der zu erwartende Schmutzwasseranteil aus der Ferienanlage wird als gering eingestuft.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das anfallende Schmutzwasser der bestehenden Schmutzwasserleitung im Bereich des *Pipprichsweg* zugeführt werden.

Regenwasseranfall

Die neuen Gebäude und Verkehrsflächen werden im Trennsystem entwässert. Das Oberflächenwasser der Tiny Houses, Zuwegungen und der Hauptachse wird an Ort und Stelle einer Versickerung zugeführt. Die Erschließungsflächen werden mit einem stark wasserdurchlässigen Material befestigt und über die Randbereiche entwässert.

Die geplante Stellplatzanlage wird der Regenwasserleitung im Bereich des *Pipprichsweg* zugeführt.

Zur Minimierung des Oberflächenwassers sind nach derzeitigem Stand der Planung folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Mit Ausnahme von Stellplätzen für Behinderte werden die Stellplätze der Stellplatzanlage durch Rasengitter/Rasenkammersteine befestigt.
- Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser aus der Ferienhausanlage wird vor Ort versickert.
- Die Stellplätze werden nur auf einer Tiefe von 4,5 m befestigt. Der restliche Stellplatzraum von 0,5 m wird als Grünfläche angelegt.

4. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird folgende Nutzung zugelassen:

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung **Ferienhausgebiet**
gem. § 10 (1) BauNVO

Das Ferienhausgebiet dient der Erholung und Freizeitgestaltung sowie der Unterbringung von nicht dauerhaft genutzten Wochenendhäusern. Das Ferienhausgebiet ist kein Gebiet zum allgemeinen, dauernden Wohnen. Es dient dem zeitweiligen Aufenthalt zu Erholungszecken. Unzulässig ist daher eine auf Dauer angelegte Vermietung der Freizeitwohngelegenheiten an einen wechselnden, Erholung suchenden Personenkreis.

Zwischen dem Träger der Ferienhausanlage und der Stadt Fritzlar wird ein entsprechender Vertrag abgeschlossen, der u. a. zum Inhalt hat, dass die Ferienhäuser der touristischen Nutzung unterliegen und eine evtl. spätere Umwandlung in Zweit-, Altersruhe- und Dauerwohnsitze ausgeschlossen werden.

4.1.1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

In dem Ferienhausgebiet werden nur Gebäude zugelassen, die ausschließlich dem vorübergehenden Aufenthalt (Wochenende, Urlaub) dienen, deren untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie bauliche Anlagen zur Unterstellung von Fahrrädern und Nebenräumen.

Nicht zulässig sind ortsfest genutzte Wohnwagen oder Wohnmobile sowie deren vorübergehende Aufstellung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Bereich der Sonderbaufläche wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 (2) 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird festgesetzt auf, für:

- Hochbauten:	1.100 m²
Die maximal zulässige Größe für ein Ferienhaus einschließlich Terrassenfläche wird auf 50 m ² begrenzt.	
- Betriebs- und Erschließungsflächen	850 m²

4.2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen die maximale Traufhöhe (TH) in Meter festgesetzt auf:

4,30 m

Die Traufhöhe beinhaltet die Höhe einer Aufständering von ca. 0,45 bis 0,50 m.

Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige **Traufhöhe** ist die mittlere Traufhöhe von der Oberkante der vorhandenen Geländehöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut gemessen.

4.3 Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Zur bedarfsgerechten Entwicklung wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden nur Einzelhäuser zugelassen.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Aufgrund der besonderen Situation sowie der unter Ziffer 4.2 *Maß der baulichen Nutzung* (§ 16 BauNVO) getroffenen Festsetzungen werden keine Baugrenzen festgesetzt, die eine überbaubare Grundstücksflächen umfassen.

4.3.3 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen für Stellplätze gem. § 9 (1) 2a BauGB

Zur Realisierung von Stellplätzen im Grenzbereich wird im Bebauungsplan gem. § 9 Absatz 1 Nr. 2a eine Festsetzung aufgenommen, die eine abweichende Ausführung ermöglicht. Demnach wird gemäß § 9 (1) 2a BauGB für Stellplätze eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt. Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB umgrenzten Fläche für Stellplätze werden Stellplätze uneingeschränkt zugelassen. § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) ist in diesem Fall nicht anzuwenden.

4.4 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Für die Grünflächen F 1 und F 2 werden die folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt.

F 1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche

Vorhandene Baum- und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder im Falle der Fällung sind die Bäume durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen F1 sind insgesamt 4 Bäume mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 14/ 16 cm zu pflanzen.

F2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fläche für Freizeitaktivitäten und Kinderferienspiele

Vorhandene Baum- und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder im Falle der Fällung sind die Bäume durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Die Grünflächen sind extensiv zu unterhalten. Innerhalb der Fläche F2 werden mobile Wagenanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 75 m² sowie Spielgeräte zur Förderung von Freizeitaktivitäten zugelassen. Die Wagenanlagen bieten eine Basisstation im Außenbereich und dienen als Aufenthalts- und Spielbereich bei ungünstigen Wetterlagen.

4.5 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) 16 BauGB

Die **Fläche F4** ist als Grünfläche zu erhalten. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist der Gewässerrandstreifen im Bereich des *Mühlgraben* in einer Tiefe von 10,0 m von jeglicher Bebauung, Flächenbefestigungen, Auffüllungen und Einfriedungsanlagen freizuhalten. Das Maß bezieht sich auf die Gewässerböschungsoberkante.

4.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 20 BauGB

Vorhandene Baum- und Gehölzbestände innerhalb der **Fläche F3** sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder im Falle der Fällung sind die Bäume durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Die Fläche ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

Die **Fläche F1** ist als extensiv zu unterhaltende **Grünfläche (F1)** anzulegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Der Saum ist als frei wachsende Hecke anzulegen. Zur Ausbildung eines arten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühende strauchartigen Gehölzen, anzupflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig.

4.7 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten gem. § 9 (1) 22 BauGB

Die Fläche für Stellplätze (St) mit ihrer Zufahrt wird dem geplanten Ferienhausgebiet zugeordnet. Außerhalb der festgesetzten Flächen ist die Errichtung von Stellplätzen unzulässig.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Kompensation von baulichen Eingriffen, der Gebietsgliederung sowie dem Sichtschutz.

▪ Erhaltung von Bäumen

Der in der Planzeichnung innerhalb des **Sonstigen Sondergebietes** dargestellte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Untersagt sind alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind. Die Bäume sind in der natürlichen Kronenentwicklung zu belassen und dürfen nicht durch unsachgemäße Kronenpflegeschnitte begrenzt werden. Der Bestand ist im Rahmen von Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb des **Sonstigen Sondergebietes** ist pro Tiny House (Ferienhaus) mindestens 1 standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/ 16 cm zu pflanzen. Bei der Gehölzwahl sind die in der Gehölzliste (siehe Empfehlungen/ Hinweise „Ziffer 6.8“) gelisteten Arten zu berücksichtigen.

Einfriedung des Ferienhausgebietes

Im westlichen Grenzbereich ist das Ferienhausgebiet durch eine mindestens 0,9 m und maximal 1,8 m hohe Laubhecke einzufrieden. Einfriedungshecken sind nur mit folgenden Gehölzen zulässig: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*).

Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Um das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände für bestimmte Arten zu vermeiden, werden folgende Artenschutzmaßnahmen als CEF-Maßnahmen festgesetzt:

- Bei der Rodung von Gehölzen sind die Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Danach dürfen die aufgeführten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.
- Zum Schutz der Haselmaus sind folgende Vorgaben zu beachten:
 - o Fällen und oberflächiges, vorsichtiges Freiräumen des gesamten westlichen Abschnittes des Geltungsbereiches im Winterhalbjahr bis Ende Februar. Um eine Tötung von potentiell winterschlafenden Haselmäusen zu vermeiden, ist eine erhebliche Verdichtungen bzw. Verletzung des Bodens unter Einsatz dafür geeigneter Maschinen oder händischem Fällen zu vermeiden.
 - o Freihalten des Baufeldes bis Mitte April, um Vogelbruten z.B. in aufkommenden Gehölzstrukturen und verbliebenen Stubben zu vermeiden.
 - o Entfernung der Wurzelstöcke und damit Eingriffe in den Boden erst ab Mitte April, sobald die Haselmaus mobil ist. Daraufhin ist das Baufeld vollständig abzuräumen und bis zum Bau der entsprechenden Gebäude für die Haselmaus unattraktiv zu halten (z. B. durch Ansaat von regelmäßig gemähten Rasenflächen).
- Zur Stützung der lokalen Population sind in den verbleibenden bzw. angrenzenden Gehölzen jeweils 2 Kleinmeisen- und Großmeisenkästen und 4 Halbhöhlenbrüterkästen auszubringen.
- Für Heckenbesiedler wie die Grasmückenarten oder auch die Heckenbraunelle ist folgende Maßnahme vorzusehen:

Etablierung neuer Gehölzstrukturen als Hecken im Bereich der Grundstücksgrenzen im südlichen Planbereich an Grundstücksgrenzen im Osten und zum Tennisplatz hin.

Durchführung

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Inbetriebnahme des Ferienhausgebietes durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

5.1 Dächer

5.1.1 Dachneigung

Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen: **0° bis 30°**

5.2 Oberflächenbefestigung

Bodenversiegelungen unterbrechen die Boden-Wasser-Luft-Austauschbeziehungen. Durch Erdaushub, Verdichtung, Abtragung und Überdeckung sind insbesondere die Speicher-, Absetz- und Filtereigenschaften der oberen Deckschicht gestört. Die Gesamtsumme aller Flächenversiegelungen und die Art der Befestigung führen zu überwärmten Stadtklimaten.

Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, sind zur Kompensation Erschließungsflächen und sonstige Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbeispiele: Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.

5.3 Außenbeleuchtung

Für die private Außenbeleuchtung sind LED-Leuchtkörper (warmweiß) zu verwenden, wobei die Leuchtstärke auf das Notwendige zu reduzieren ist.

6. Hinweise

6.1 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

6.2 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

6.3 Verwertung von Erdaushub

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

6.4 Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Wildungen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 22.06.1977 (StAnz. Nr. 31/ 77, S. 1543) sind zu beachten.

6.5 Überschwemmungsgebiete

Die Flurstücke 17,16,15/5,1017 und 15/1, Flur 16 sowie die Flurstücke 168/5 und 144/3, Flur 22, Gemarkung Fritzlar (1908) 1 Fritzlar (634005) liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Eder gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

6.6 Risikogebiete

Die Flurstücke 10/8, 13 und 14, Flur 16, Gemarkung Fritzlar (1908) 1 Fritzlar (634005) befinden sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b WHG.

Der überwiegende Teil des geplanten Sondergebietes liegt in einem Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung von Sachschäden sind bauliche Anlagen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

6.7 Lärmimmissionen durch Liegenschaften der Bundeswehr in Fritzlar

Von den Liegenschaften der Bundeswehr im Allgemeinen, sowie bei der Georg-Friedrich Kaserne der Bundeswehr auf dem 'Heeresflugplatz Fritzlar' (mindestens) ist von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSLP) von 65 dB(A) tags und nachts auszugehen.

Ferner ist davon auszugehen, dass vom Heeresflugplatz Fritzlar u. a. bei der Durchführung von Übungen mit (gepanzerten) landgestützten militärischen Großgeräten (wie z.B. Rad-/Kettenfahrzeuge) der Bundeswehr

- Schallemissionen tags und nachts ausgehen, die bei Menschen in der Umgebung Dröhn- und Druckgefühle auslösen können,
- Schwingungen tags und nachts ausgehen, die Bauwerksteile von Gebäuden zu Schwingungen anregen, die wiederum sekundäre Geräusche erzeugen können, wie z.B. Klappern von Gegenständen in und auf Möbeln.

6.8 Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Einzelbäume, großkronig

- | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| - Acer platanoides (Spitzahorn) | - Acer pseudoplatanus (Bergahorn) | - Carpinus betulus (Hainbuche) |
| - Fagus sylvatica (Rotbuche) | - Fraxinus excelsior (Esche) | - Quercus robur (Stieleiche) |
| - Quercus petraea (Traubeneiche) | - Tilia cordata (Winterlinde) | |

Bäume, (Säulenform)

- | | | |
|---|----------------------------------|--------------------------------|
| - Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn) | - Acer rubrum (Rot-Ahorn) | |
| - Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche) | - Fagus sylvatica (Säulen-Buche) | - Quercus robur (Säulen-Eiche) |

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

- | | | |
|---|-------------------------------|--------------------------------------|
| - Acer campestre (Feldahorn) | - Corylus colurna (Baumhasel) | - Crataegus coccinea (Scharlachdorn) |
| - Crataegus laevigata Paul's Scarlett (Rotdorn) | | - Crataegus monogyna (Weißdorn) |

- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Pyrus communis (Holzbirne)

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stck./qm

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Salix caprea (Salweide)
- Sorbus torminalis (Eisbeere)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Pyrus communis (Wildbirne)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Taxus baccata (Eibe)

Schling- und Rankpflanzen

- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
- Hedera helix (Efeu)
- Lonicera caprifolium (Jelängerjelier)
- Wisteria sinensis (Blauregen)
- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben)
- Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein)

Anlage 1

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 52 „Pipprichsweg“

gemäß § 2 Abs. 4 und 2a BauGB

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Ziel der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Den Umfang und Detaillierungsgrad legt die Gemeinde fest.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52 „Pipprichsweg“. Die zu behandelnden Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB festgelegt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Umweltprüfung basiert auf allgemein verfügbares Datenmaterial, das in Bezug der zu untersuchenden Umweltbelange als ausreichend angesehen wird. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erfolgt. Ziel der Prüfung ist die Feststellung von möglichen erheblichen Beeinträchtigungen, da nur diese für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit relevant sind. Da zur Beurteilung einiger Schutzgüter keine weitergehenden Grenz- oder Orientierungswerte vorliegen, erfolgt eine Beurteilung durch eine abwägende, qualitative Argumentation.

Einzelne Bestandsbeschreibungen basieren auf grundsätzlichen Annahmen. In Anbetracht der eng umgrenzten Vorhabenplanung und des geringen Umfangs der Planung wurden detaillierte Bestandserhebungen und Fachuntersuchungen nicht durchgeführt. Zur Bewertung und Einschätzung der zu erwartenden Eingriffe wird die Untersuchungstiefe als ausreichend angesehen.

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Fritzlar beabsichtigt im südwestlichen Bereich der Kernstadt im unmittelbaren Anschluss an einen größeren Freizeitbereich einen Bebauungsplan für kleinere Ferienhäuser (Tiny Houses) aufzustellen. Diese Häuser mit geringer Wohnfläche haben einen Bezug zur Natur und dienen einem wechselnden Personenkreis zum zeitweisen Wohnen.

Zu diesem Zweck ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung *Ferienhausgebiet* gem. § 10 BauNVO vorgesehen.

Die Entwicklungsplanung beinhaltet zudem eine Teilfläche, die für Freizeitaktivitäten und Ferienspiele zur Verfügung steht. Zur Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

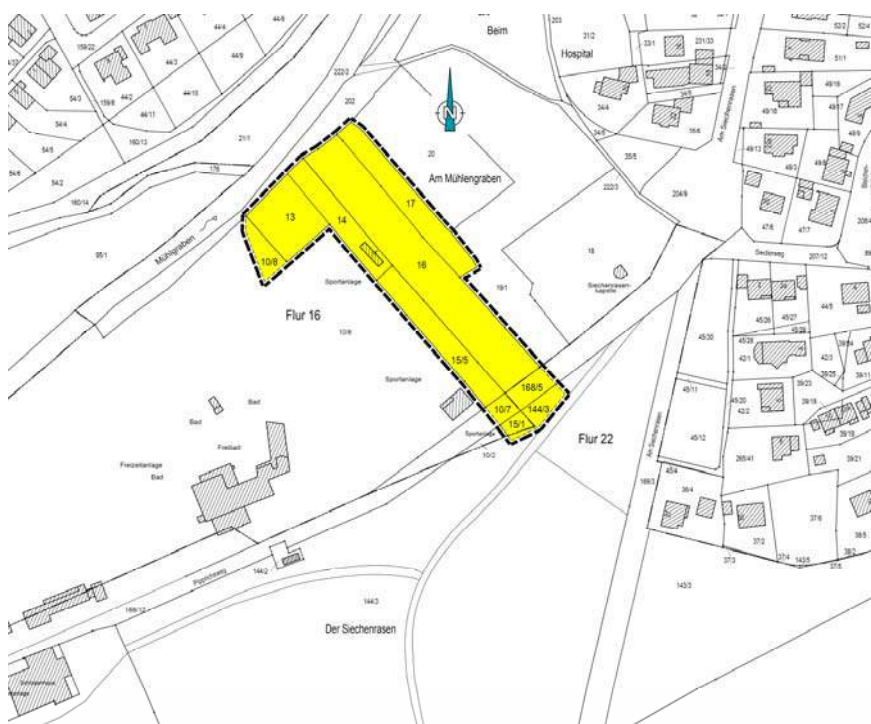
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Fritzlar und umfasst folgende in der Gemarkung Fritzlar liegende Flurstücke:

Flur 16 10/8 tlw., 13, 14, 15/5, 16, 17, 10/7 tlw., 15/1

Flur 22 168/5 tlw., 144/3 tlw.

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch den *Mühlgraben* begleitenden Gewässerbewuchs, im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden durch Erschließungs- und Parkplatzflächen und im Westen durch eine Tennisplatzanlage.

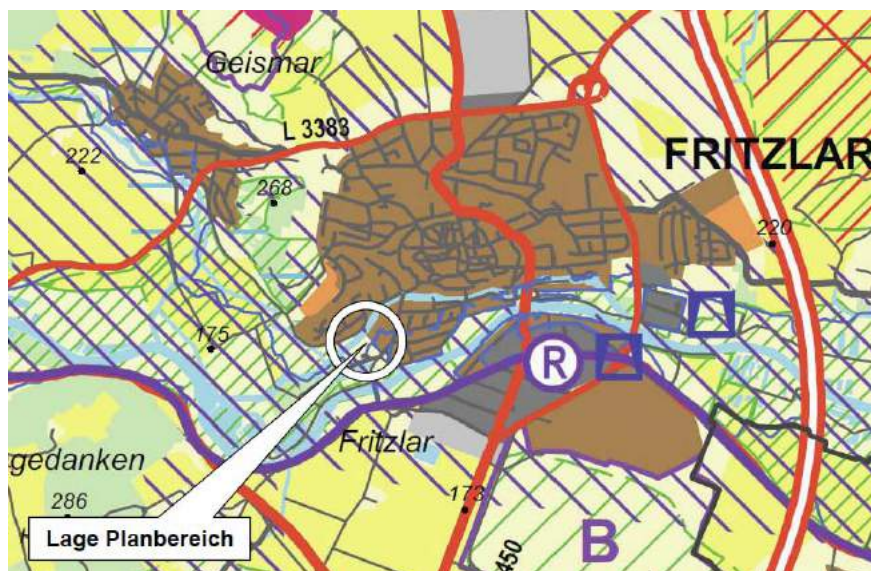


Übersichtsplan ohne Maßstab

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung

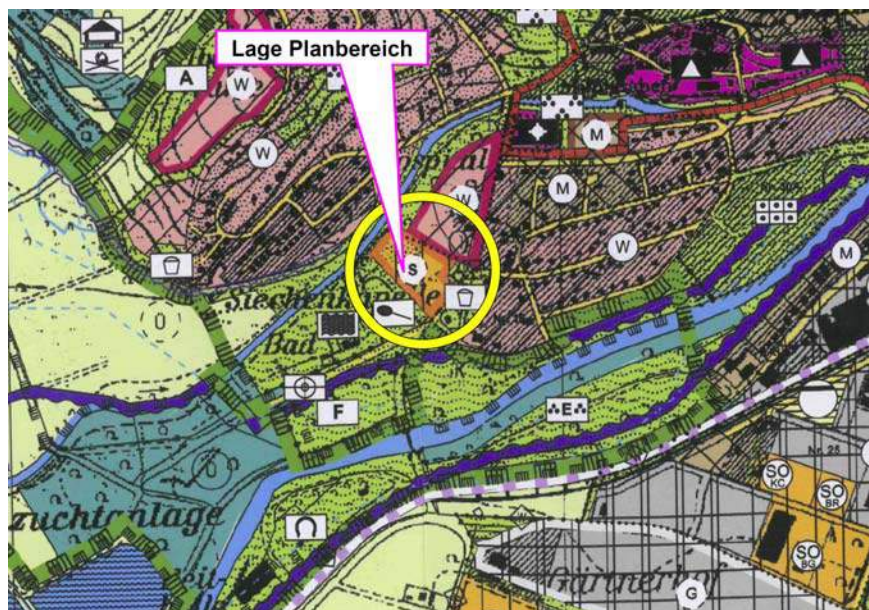
Im aktuell gültigen Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) ist nur das Flurstück 17 (Flur 16) als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Den restlichen Teil des insgesamt ca. 0,7 ha großen Plangebietes stellt der RPN als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dar, das vollständig von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und teilweise von einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz überlagert wird (die südöstliche Hälfte des Plangebietes).



3.2 Flächennutzungs-/Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planbereichs gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung ausgewiesen.



Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist für den Planbereich keine weitergehenden Entwicklungsziele aus.

Der gewässerbegleitende Bewuchs im Bereich des Flurstücks 202, das sich entlang des Mühlgraben erstreckt, ist im Landschaftsplan nach § 15d HENatG als besonders geschütztes Biotop ausgewiesen. Es handelt sich um eine gewässerbegleitende, naturnahe Vegetation.

3.3 Bebauungspläne

Für den Planbereich bestehen keine verbindlichen Bauleitplanungen.

3.4 Fachplanungen/ Untersuchungen

Fachplanungen und Untersuchungen liegen nicht vor.

4. Planungsziel und Konzept

4.1 Städtebauliche Entwicklung/ Entwicklungsziele

Die Stadt Fritzlar beabsichtigt im südwestlichen Bereich der Kernstadt eine Fläche zur Errichtung von Ferienhäusern (Tiny Houses) auszuweisen. Die geplanten Häuser mit geringer Wohnfläche haben einen Bezug zur Natur und dienen für touristische Übernachtungen. Sie stehen einem wechselnden Personenkreis für ein zeitweises Wohnen zur Verfügung.

Der Standort liegt in einem touristisch geprägten Bereich und ist vernetzt durch verschiedene Rundwege für Radfahrer und Fußgänger. Erlebnisräume entlang des unmittelbar angrenzenden Mühlgraben sowie der Eder sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1 km.

Im direkten Umfeld liegen verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen (Eder-Auen-Erlebnisbad, Tennisanlage, Schützenhaus), ein Wohnmobilstellplatz sowie der Pferdemarktplatz. Auf dem Fest-

platz in der Ederau findet ein jährliches Volksfest mit Krammarkt, Vergnügungspark, Viehauftrieb und Riesenfeuerwerk statt.

Mit der Errichtung eines Ferienhausangebotes wird der Standort in der Aue weiter aufgewertet.

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Pipprichsweg“ umfasst eine nördlich liegende Teilfläche, die auch zukünftig für Freizeitaktivitäten und Kinderferienspiele zur Verfügung stehen soll. Bislang wurde die gesamte Planfläche bespielt.

4.2 Nutzungskonzept

Bebauung

Nach derzeitigem Stand ist die Aufstellung von 14 (-16) Tiny Houses geplant, die von einer ortsansässigen Tischlerei hergestellt werden. Pro Tiny House werden bis zu 4 Schlafplätze angeboten. Jedes Tiny House verfügt über eine Holzterrasse. Zur Minimierung von Bodeneingriffen werden die eingeschossigen Gebäude mit ihren Terrassen punktförmig auf einer Schotterpackung aufgeständert. Die unterschiedlich großen Gebäude werden mit einem Pult-, Sattel- oder Flachdach versehen.

Der Ferienhausanlage wird im nordwestlichen Bereich der Sonderbaufläche ein Baukörper zugeordnet, der der Unterstellung von Fahrrädern sowie zur Unterbringung von Nebenräumen dient, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Ferienhausanlage stehen.

Fläche für Freizeitaktivitäten und Kinderferienspiele

Die vorhandene Freizeitfläche wird auf einen südlich der Ferienhausanlage liegenden Abschnitt verkleinert. Zur Unterbringung von Materialien sowie zum Schutz vor Witterung wurden auf dem Gelände entsprechende Nebengebäude errichtet.

Die Fläche F2 liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Eder. Innerhalb der Fläche werden keine Hochbauten zugelassen. Da die Fläche auch zukünftig für Freizeitaktivitäten und Kinderferienspiele genutzt werden soll, besteht die Notwendigkeit zur Aufstellung von mobilen Wagenanlagen, die im Fall von Hochwasser ohne Probleme vom Gelände gefahren werden können. Die Wagenanlagen bieten eine Basisstation im Außenbereich und dienen als Aufenthalts- und Spielbereich bei ungünstigen Wetterlagen. Zur Förderung der Freizeitaktivitäten soll ein unterschwelliges Spielangebot vorgehalten werden.

Stellplätze/ Gebietserschließung

Die erforderlichen Stellplätze werden im Zufahrtsbereich zum *Pipprichsweg* angelegt. Pro Tiny House ist ein Stellplatz nachzuweisen.

Die innere Gebietserschließung erfolgt durch eine ca. 3,5 m breite Hauptachse, die mit einem wasseraufnahmefähigen Material entsprechend den Anforderungen standfest befestigt wird. Zur Minimierung von Bodeneingriffen wird ein ca. 2,0 m breiter Fuß- und Radweg angelegt. Die Seitenbereiche erhalten einen Rasenwabenplatten- oder Rasenwabensteinläufer. Von der Hauptachse werden die einzelnen Tiny Houses direkt bzw. auf kurzem Weg erschlossen. Die Achse wird im Süden an die geplante Stellplatzanlage und im Nordwesten an den vorhandenen Fuß- und Radweg angebunden.

Die südlich liegende Fläche F2 für Freizeitaktivitäten und Kinderferienspiele wird über die geplante Wegeachse erschlossen.

Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild

Der vorhandene Baum- und raumbildende Gehölzbestand wurde im Rahmen einer Vermessung erfasst. Unter Berücksichtigung des Baumbestandes können die Tiny Houses in bestehende Strukturen eingefügt werden. Das Flurstück 17 ist fast flächendeckend mit einem feldgehölzartigen Bewuchs versehen. Das ca. 7,0 m breite Gehölzband bleibt erhalten.

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand im Bereich der für Freizeitaktivitäten und Kinderferienspiele vorgesehenen Fläche F2 bleibt erhalten. Zur Kompensation von Eingriffen sowie zur Gliederung der Fläche für Freizeit- und Ferienspiele ist die Pflanzung eines raumbildenden Gehölzbandes beabsichtigt. Die Fläche F2 wird im Norden und im Süden durch eine vorgesehene Gehölzfläche eingebunden.

Die vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen werden durch hochstämmige Einzelbaumpflanzungen ergänzt.

Im westlichen Grenzbereich ist eine Einfriedung durch eine Laubhecke vorgesehen, die gleichzeitig einen Sichtschutz zur benachbarten Tennisanlage bildet.

5. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Umweltprüfung betrachtet auf der Grundlage vorhandener Umweltinformationen sowie einer Biotop- und Nutzungskartierung die Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter

- Pflanzen und Tiere/ Boden/ Wasser/ Luft/ Klima/ Immissionen (Lärm, Luftverunreinigung)
- Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter
- Emissionen/ Abfälle/ Abwässer
- Erneuerbare Energien

Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung wird der derzeitige Landschaftszustand mit der Planung durch argumentative Gegenüberstellung verglichen. Für die Planung wurden keine Fachgutachten erstellt.

5.1 Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum

Die Fläche des Planbereichs diente bis vor einigen Jahren als Kleingartenfläche. Inzwischen wird die städtische Fläche für Freizeitaktivitäten und Kinderferienspiele genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Sommer 2022 war eine intensive Flächennutzung feststellbar. Die Wiesenfläche wird mehrmals im Jahr gemäht. Im Bereich der Außenränder des Flurstücks 13 hat sich im Grenzbereich ein verunkrauteter Saum mit einzelnen Strauchgehölzen entwickelt.

Entsprechend der Freizeitnutzung bestehen mehrere Nebengebäude sowie Freizeiteinrichtungen (z. B.: Baumhaus, Feuerstelle, Spielkasten, Holzkonstruktion für ein Indianerzelt, Barfußpfad). Im östlichen Bereich des Flurstücks 17 steht ein weiteres Nebengebäude. Auf dem Flurstück hat sich ein fast geschlossener Gehölzbestand mit heimischen Arten entwickelt.

Stadt Fritzlar, Kernstadt
Anlage 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 52 „Piprichsweg“



Bestandsplan ohne Maßstab



Blick in Richtung Piprichsweg



Blick nach Nordwesten

Der Entwicklungsbereich ist über einen geschotterten Zufahrtsbereich an den *Pipprichsweg* angebunden. Zusätzlich besteht ein fußläufiger Zugang vom nördlich verlaufenden Geh- und Radweg, der entlang des *Mühlgraben* verläuft.

Der südliche Zugangsbereich vom *Pipprichsweg* wird durch zwei schmale Gehölzflächen gegliedert. Im nördlichen Seitenstreifen des *Pipprichsweg* existieren eine heckenförmig ausgebildete Abgrenzung sowie ein Einzelbaumbestand.



5.2 Schutzgüter

In den folgenden Ausführungen wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben. Es werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt. Wechselwirkungen bestehen zwischen allen Schutzgütern. Die Wirkungsweisen sind unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

5.2.1 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Die Planung tangiert keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Durch die vorliegende Planung sind nicht betroffen:

- Biotopschutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Artenschutz gemäß § 44 ff BNatSchG
- Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff BNatSchG
- Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH – Richtlinie
- Landschaftsschutzgebiete

▪ Potenziell natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation einer Fläche bezeichnet man diejenige Pflanzengesellschaft, die sich als Klimaxstadium mit der Zeit einstellen würde, nachdem der Mensch seine Nutzung dieser Fläche aufgegeben hat. Sie gilt somit auch als Ausdruck des aktuellen biotischen Wuchspotentials einer Landschaft. Die Entwicklung der potentiellen natürlichen Vegetation ist ein langfristiger sukzessiver Prozess von Pioniergesellschaften hin zur Klimaxgesellschaft.

Einfluss auf die Entwicklung der potentiellen natürlichen Vegetation haben zum einen großräumige Faktoren wie geographische Lage, Klimazone, Kontinentalität usw., zum anderen aber auch ein Bündel von lokalen Standortfaktoren. Dazu gehören das Relief bzw. die Exposition, die Bodenverhältnisse (allg. Bodenfeuchte, Grundwasserstand), das Geländeklima und auch die Einwirkungen der Fauna auf die Vegetation.

Die Flächen des Planbereichs sind anthropogen verändert. Die Flächen werden intensiv genutzt.

▪ **Vorhandene Biotoptypen**

Die für ein Ferienhausgebiet beanspruchte Fläche wird als Freizeit- und Erholungsfläche genutzt. Aufgrund einer intensiven Flächennutzung und bestehenden Standortbedingungen sind innerhalb der Fläche Wildkrautfluren allenfalls fragmentarisch anzutreffen.

Im Bereich des nordöstlich liegenden Flurstücks 17 besteht eine größere Strauchgehölzfläche mit einzelnen Baumbeständen. Dieser Bereich wird, mit Ausnahme einer kleineren Teilfläche im Süden, durch die Planung nicht beansprucht. Dieser Bereich ist von mittlerer bis hoher ökologischer Bedeutung und weist eine mittlere Artenvielfalt auf.

Grünlandflächen (Freizeit- und Erholungsfläche)

Geringe Artenvielfalt mit geringer ökologischer Bedeutung infolge intensiver Nutzung. Innerhalb der Fläche existieren einzelne Laubbäume und kleinere Gehölzflächen sowie verschiedene Nebenanlagen (z. B.: Baumhaus, Feuerstelle, Spielkasten, Holzkonstruktion für ein Indianerzelt, Barfußpfad).

Wege/ Wegeränder

Der an den Planbereich angrenzende unbefestigte Seitenbereich des *Pipprichsweg* ist als Verkehrsgrünflächen ausgebildet. Der Seitenbereich wird intensiv unterhalten. Die vorhandene Hecke wird in unregelmäßigen Abständen zurückgeschnitten. Der Baumbestand ist Teil des Alleenbestandes im Verlauf des *Pipprichsweg*.

Bewertung

Mit der Nutzung als Freizeit- und Erholungsfläche ist der größte Teil der Fläche einer stärkeren Belastung ausgesetzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme und Begehungen konnte im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Lage, des vorherrschenden Pflanzenbestandes sowie der Standortfaktoren ist davon auszugehen, dass keine entsprechenden Besiedlungsflächen bestehen.

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung werden eine detaillierte Vegetationskartierung sowie die Erstellung eines floristischen Gutachtens als nicht erforderlich gehalten.

▪ **Tiere**

Die für das Ferienhausgebiet beanspruchte Freizeit- und Erholungsfläche liegt in einem Abschnitt, der durch verschiedene Freizeitanlagen (Tennisplatz, Freibad, Schützenhaus) sowie öffentliche Erschließungs-, Parkplatz- und Festplatzflächen (Wohnmobilstellplatz, Pferdemarktplatz) geprägt wird. Der nordwestlich an den Planbereich angrenzende Freiraum bis zur Siedlungslage wird vorrangig von der Landwirtschaft genutzt.

Vorhandene Freizeit- und Erschließungsflächen sowie der *Mühlgraben* im Norden bilden in unterschiedlicher Ausprägung Barrieren für bodengebundene Tierarten. Wechselbeziehungen zur freien Landschaft werden entsprechend beeinflusst.

Die Flächen des Planbereichs werden unterschiedlich beansprucht, was zu einer starken Verdrängung von Pflanzen und Tieren geführt hat. Für das Gebiet liegen keine faunistischen Daten vor. Aus den vorgefundenen Biotoptypen sowie der bisherigen Nutzung wurden Rückschlüsse und eine Einschätzung des faunistischen Potentials vorgenommen. Durch intensive Nutzung haben sich keine besonderen Gesellschaften (Blütenpflanzen) entwickelt. Aufgrund der angetroffenen Situation lässt sich schließen, dass eine artenreiche Insektenfauna nicht besteht. Im Plangebiet existieren keine Ruderalflächen, die in besonderer Weise z. B. Tagfaltern, Schwebfliegen, Bienen, Hummeln, Wanzen, Bockkäfern und samenfressenden Vögeln als Nahrungsstätten dienen.

Artenreiche Grünstrukturen, die eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung bilden, bestehen nicht. Die vorhandenen Freiräume und eher strukturarmen Grünflächen entlang von Erschließungsstraßen weisen einen sehr stark anthropogen überprägten Charakter von geringer bis mittlerer Wertigkeit auf.

Die Außenbereichsgemarkung mit ihren unterschiedlich strukturierten Freiräumen bietet der Fauna entsprechende Lebensräume. Aufgrund der Lage der Planbereichsfläche, die überwiegend eingefriedet ist, wird dieser Bereich allenfalls als Durchzugsgebiet eingestuft. In begrenztem Umfang dient die beanspruchte Fläche Niederwild und Kleinsäugetern als Nahrungsstätte.

Abgeleitet aus den vorhandenen Biotoptypen, den Lebensraumansprüchen der für das Gebiet relevanten Artengruppen, der ausgeübten Nutzung sowie der Lage zu verschiedenen Freizeiteinrichtungen, Straßenverkehrsflächen und Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass innerhalb der Planbereichsfläche die Lebensraumeignung für die Fauna eingeschränkt ist.

Die Planbereichsfläche liegt in einem Abschnitt, der durch verschiedene Lebensräume geprägt wird. Diese bieten heimischen Vogelarten einen entsprechenden Lebensraum. Innerhalb der Planbereichsfläche konnten keine Brutstätten von Greifvogelarten wie Mäusebussard oder Turmfalke festgestellt werden.

Nach dem heutigen Kenntnisstand ist im Plangebiet nicht mit einer verringerten Individuendichte der Fauna zu rechnen. Im Planbereich sowie in der näheren Umgebung ist mit keiner erheblichen Veränderungen in der Artenzusammensetzung zu rechnen. Hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird die Fläche eingeschränkt. Eine nachhaltige Beeinträchtigung besteht nicht, da Ausweichräume vorhanden sind.

Für den Planbereich hat das Büro BANU – Dipl. Forstwirt R. Angersbach & Dipl.-Biol. T. Cloos eine artenschutzrechtliche Einschätzung¹ vorgenommen. In der Zusammenfassung wird folgendes ausgeführt:

„ZUSAMMENFASSUNG

Aus den oben genannten Erläuterungen ergibt sich für den Artenschutz folgendes Ergebnis:

- **Fledermäuse:** Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände für die Fledermausfauna - bei Beachtung der o. g. Vorsichtsmaßnahme - durchgängig mit nein beantwortet werden.
- **Haselmaus:** Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände für die Haselmaus - bei Beachtung der o. g. Vorsichtsmaßnahme - durchgängig mit nein beantwortet werden.
- **Avifauna:** Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände für die Vogelfauna - bei Beachtung der o. g. Vorgaben und Maßnahmen - durchgängig mit nein beantwortet werden.
- **Weitere artenschutzrechtlichrelevanten Arten:** Aus Sicht der weiteren artenschutzrelevanten Arten ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Probleme..

Mit den vorliegenden Erläuterungen werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG für das o. g. BPlangebiet bearbeitet. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann bei Beachtung der o. g. genannten Vorgaben und Maßnahmen für alle geprüften Arten/Artengruppen auf Grundlage der o. g. Vorgaben des B-Planes ausgeschlossen werden. Sollten sich bei der Umsetzung des Vorhabens gegenüber der o. g. Beschreibung erhebliche inhaltliche Änderungen ergeben, so ist jedoch eine erneute artenschutzrechtliche Beurteilung nötig.“

¹ Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 52 „Pipprichsweg“ der Stadt Fritzlar, Stand: 07.12.2022. Verfasser: BANU – Dipl. Forstwirt R. Angersbach & Dipl.-Biol. T. Cloos, Spangenberg

Darstellung der Auswirkungen

Für das geplante Vorhaben wird ein Freizeit- und Erholungsfläche beansprucht. Mit der vorgesehenen Umnutzung und in Folge der Errichtung einer Ferienhausanlage und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen ändert sich die Biotopsituation.

Hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird die Fläche eingeschränkt. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind auf Grund der geringen Artenvielfalt eher gering. Eine nachhaltige Beeinträchtigung besteht nicht, da Ausweichräume vorhanden sind.

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation

Zur Minimierung von Eingriffen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen, die zur Verbesserung der ökologischen Funktion beitragen.

Im Rahmen der Freianlagengestaltung sollte der Anteil extensiv gepflegter Grün- und Gehölzflächen möglichst hoch ausfallen, da ein geringer Pflegeaufwand die Artenvielfalt fördert. Der Anteil standortfremder Baumarten und Gehölze ist gering zu halten, da diese nur eine geringe Lebensraumeignung für heimische Pflanzen- und Tierarten aufweisen. Da ein hoher Grünanteil zur Reduktion von Flächenaufheizungen und Schadstofffilterung beiträgt, sollte ein möglichst hoher Grünanteil im Bereich von nicht überbaubaren Flächen geschaffen werden.

Mit dem Aufbau neuer Grünstrukturen entstehen neue Biotopstrukturen, die Eingriffe kompensieren bzw. minimieren.

Zusammenfassung

Ausgehend von den angetroffenen Verhältnissen und der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie auf Grund allgemeiner Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planbereich keine gesetzlich geschützten Biotope bestehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden.

Mit der Umwandlung einer dem Siedlungsbereich zugeordneten Fläche ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Tierwelt. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Avifauna wesentlich beeinträchtigt wird. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowie schwerwiegende oder dauerhafte Funktionsstörungen des betroffenen Ökosystems sind nicht erkennbar. Austausch- und Vernetzungsbeziehungen der Avifauna werden sich durch die Überplanung der bestehenden Freizeit- und Erholungsfläche nicht nachhaltig verändern.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen. Es bestehen keine Erkenntnisse, dass die Vorschriften für geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verletzt werden.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde das zu erwartende Artenspektrum auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, das nach § 44 BNatSchG zu beachten wäre, erscheint für diese Fläche ausgeschlossen. Vom Aussterben bedrohte Vogelarten, gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten, Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer beschränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten, andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen, wurden nicht registriert.

5.2.2 Boden

▪ **Relief**

Das Geländere relief ist natürlich ausgebildet und entspricht den naturräumlichen Strukturen. Planbereich und Umfeld beeinträchtigen nicht die Gesamtcharakteristik des Naturraumes sowie die topographischen Verhältnisse. Topographische Besonderheiten bestehen nicht. Das Gelände weist kein nennenswertes Gefälle auf.

▪ **Bodenarten, Bodenfruchtbarkeit**

Die natürliche Bodenfunktion und das gewachsene Bodenprofil sind weitgehend erhalten. Die Acker-/Grünlandzahl der ehemals genutzten Kleingartenfläche liegt zwischen 35 bis 40 und damit in der unteren Hälfte des Indexbereichs. Das Gebiet liegt in einem Bereich, in dem großflächige Bodentypen aus Löß (Lößplatte) anstehen (Parabraunerde über pleistozänen Terrassen). Zur Untersuchung der Belange des Bodenschutzes wurden die Datengrundlagen „BFD5L“ des Bodenviewers Hessen genutzt. Böden mit besonderen Standorteigenschaften sowie Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sind nicht betroffen. Staunasse Bereiche, Feuchtzonen oder Quellen werden durch die Planung nicht tangiert.

▪ **Bodenbelastungen**

Vorbelastungen entsprechend des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bodenschutzverordnung sind nicht bekannt.

In Folge der Planumsetzung und Nutzung der einzelnen Bereiche werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden stoffliche Bodenbelastungen während privater Bautätigkeiten.

Darstellung der Auswirkungen

Im Rahmen der Ausweisung einer Ferienhausfläche wird eine Teilfläche einer bestehenden Freizeit- und Erholungsfläche beansprucht, wodurch die natürliche Bodenfruchtbarkeit und die damit verbundene Nutzungsfunktion beeinflusst werden.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind folgende Wirkungen bei der Realisierung der geplanten Nutzung zu berücksichtigen:

- Flächeninanspruchnahme durch den Baubetrieb, die Baustelleneinrichtung und das Lagern von Baumaterial und der Baustraße
- Dauerhafte Flächenversiegelung durch Parkplatz- und Wegeflächen
- Bodenbewegungen
- Baubedingte Flächeninanspruchnahme durch Bodenabtrag
- Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Maschinen

Entsprechend des festgesetzten Nutzungsbereichs und der zulässigen überbaubaren Grundfläche erfolgt eine Überbauung bzw. Befestigung von Flächen. Dadurch ergeben sich auf den betroffenen Flächen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes. Die natürliche Puffer- und Sorptionseigenschaften sowie Produktionsfunktionen (Landwirtschaft) gehen auf einer Teilfläche verloren.

Im Bereich der umgrenzten Entwicklungsfläche wird eine Bebauung mit Ferienhäusern angestrebt. Die Gebäude werden punktförmig auf Einzelfundamenten aufgeständert errichtet, wodurch Flächenversiegelungen in sehr geringem Umfang entstehen. Die innere Zuwegung zu den Gebäuden wird auf das notwendige Maß reduziert.

Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden, werden private Stellplatz- und Erschließungsflächen versickerungsfähig gestaltet. Für Erschließungsflächen werden Befestigungen nur mit wasserdurchlässigen Materialien zugelassen. Zur Minimierung von Bodeneingriffen werden die Wegeflächen innerhalb der Ferienhausfläche lediglich mit einer wassergebundenen Decke befestigt.

Das anfallende Oberflächenwasser kann über die Randbereiche und/oder durch entsprechende wasserdurchlässige Befestigungen dem Boden zugeführt werden. Das auf der geplanten Stellplatzfläche anfallende Oberflächenwasser, das einer örtlichen Versickerung oder Verwertung nicht zugeführt werden kann, wird dem städtische Abwassernetz zugeführt.

Zur Herstellung der Standsicherheit von baulichen Anlagen (Einzelfundamente) sowie Erschließungs- und Betriebsflächen kommt es auch unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen auf einer bisher unbebauten Fläche zu einer starken Verdichtung. Außerdem kommt es durch den notwendigen Bodenaufbau von mindestens 30 cm zum Verlust des Oberbodens, wodurch das Wasserhaltevermögen des Bodens in den versiegelten und verdichteten Bereichen stark eingeschränkt wird.

Der Grad der Beeinträchtigung auf den Boden- und Wasserhaushalt ist aufgrund der Ausgangsbedingungen und des Flächenumfangs der möglichen Bebauung und Flächenversiegelung sowie Flächenbefestigungen als gering einzustufen.

Infolge von Bebauung erfolgt eine geringe anthropogene Veränderung des Standortes. Nachhaltige Eingriffe in das vorhandene Geländeprofil sind nicht zu erwarten. Bodenbewegungen und Bodeneingriffe beschränken sich auf den Gebäudestandort sowie auf die notwendigen Erschließungsflächen.

Zur Herstellung einer ausreichenden Standfestigkeit für bauliche Anlagen wird das Bodenplanum entsprechend verdichtet, so dass der Boden in diesen Bereichen zukünftig stärker beeinträchtigt wird. Im Bereich der unbefestigten privaten Freiräume sind keine weiteren Bodenverdichtungen zu erwarten.

Der Baubetrieb wird so organisiert, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das eng umgrenzte Baufeld beschränkt bleiben. Während der Bauphase werden u. U. Baufeldränder durch den Einsatz von Baumaschinen und Fahrzeugen befahren, wodurch das obere Bodengefüge diese Flächen beeinträchtigt wird. Diese Bodenbeeinträchtigung ist zeitlich begrenzt. Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt eine Auflockerung der Baufeldbereiche, so dass sich der Boden wieder entwickeln kann. Erhebliche Bodenvernässungen infolge von Befahrung mit Baufahrzeugen werden ausgeschlossen; ebenso Bodenerosionen.

Erhebliche Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion sind dann zu erwarten, wenn sie überbaut oder auf ähnlicher Weise beeinträchtigt werden. Der Verlust von offenem Boden ist dabei nur durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen ausgleichbar. Während der Bauphase werden die Flächen aufgrund des Baustellenverkehrs und der Lagerflächen verdichtet. Die Druckbelastung durch Befahren und Lagern führt dabei zu Beeinträchtigungen der Bodenfauna. Durch Versiegelung und Verdichtung nimmt die Eignung des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ab. Außerdem werden seine Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, eingeschränkt. Aufgrund des frostfreien Aufbaus und der Abtragung für die Verkehrs- und Erschließungsflächen wird die Bodenfunktion der betroffenen Bereiche erheblich beeinträchtigt. Zu einer erheblich erhöhten Bodenverunreinigung durch die zukünftige Wohnnutzung wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht kommen.

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation

Die Bauleitplanung beinhaltet folgende bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden beitragen:

- Vorgaben zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Gehölzen.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch entsprechende Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung.
- Teilentsiegelung durch Beseitigung von Nebenanlagen.
- Minimierung des Erschließungsaufwandes auf das Notwendige.
- Kein Erfordernis zur Ausweisung einer zusätzlichen Baustraße.
- Temporär oder als Baueinrichtungsfelder genutzte Böden werden vor schädlichen Einwirkungen geschützt. Bei Um- und Zwischenlagerungen wird ein fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial gemäß den geltenden Vorschriften gewährleistet. Der Wiedereinbau des Bodens erfolgt in sachgerechter Form.

Die mit der Errichtung der geplanten Ferienanlage notwendige Einrichtung einer Baustelle bzw. eines Baustellenlagerplatzes sowie evtl. weitergehende Anforderungen an Baumaschinen können zum jetzigen Zeitpunkt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht benannt werden.

Es ist davon auszugehen, dass im südlichen Zufahrtsbereich im Bereich der geplanten Stellplatzfläche eine zentrale und eng umgrenzte Lagerstelle für Baumaterialien, Baugeräte und Baustellenfahrzeuge eingerichtet wird. Nach Fertigstellung der Anlagen und Abschluss der Bautätigkeiten werden die evtl. beanspruchten Randbereiche der Stellplatzfläche vollständig geräumt. Abgeschobener Boden wird im Baustellenbereich zur Wiederverwendung gelagert.

Zur Minderung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- **Sicherung zu erhaltender Bodenoberflächen**
Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Boden führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Der natürliche Boden ist bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen daher so schonend wie möglich zu behandeln (§ 202 BauGB – Schutz des Mutterbodens, DIN 19731 – Verwertung von Bodenmaterial).
- **Sicherung der zu bepflanzenden Bodenflächen**
Später zu bepflanzender Boden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird sind daher als Vegetationsflächen abzugrenzen. Noch benötigter Oberboden ist sachgerecht zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Die DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18920 (Schutz vor Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten) sind zu beachten.
- **Sicherung der außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche**
Die außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche sind während der Bauphasen vor Überfahren und Verdichtung zu schützen. Belastetes Aushubmaterial ist bei Erdarbeiten zu separieren. Aushubmaterial, das nicht auf der Fläche umgelagert werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen.
- **Beschränkung des Arbeitsraumes**
Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass der Arbeitsraum sich auf das Plangebiet beschränkt und nicht in die umliegenden Bereiche eingegriffen wird. Nach dem Rückbau ist der Boden temporär genutzter Baustelleneinrichtungsflächen und der Baustreifen zur Minderung baubedingter Bodenverdichtung tiefgründig zu lockern.
- **Lagerung von Boden**

Der Oberboden ist in Form von nicht zu befahrenden Bodenmieten zu lagern. Dadurch wird eine Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht. Boden- und Biotopbeeinträchtigungen können während der Bauzeit gemindert werden. Eine Lagerung auf Flächen mit wertvollen Vegetationsstrukturen ist zu vermeiden. Zudem sind zu wertvollen Vegetationsstrukturen bei der Anlage von Bodenmieten ausreichende Schutzabstände einzuhalten.

- Oberbodenauftrag
Oberboden, der im Planbereich nicht wieder eingebaut werden kann, ist an anderer Stelle auf Böden mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit zur Bodenverbesserung aufzubringen.

Zusammenfassung

Die geplante Bebauung verursacht eine weitere anthropogene Veränderung des Standortes. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine nennenswerten Geländemodellierungen erforderlich. Innerhalb des Plangebietes sind keine besonders seltene Böden und Standorte bzw. Böden mit hohem ökologischem Entwicklungspotential vorhanden. Böden, die für natürliche Entwicklungsmöglichkeiten besonders geeignet sind, zum Beispiel Bereiche mit besonderen bzw. extremen Standortfaktoren, wie extreme Trockenheit, sind nicht betroffen.

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Pipprichsweg“ beinhaltet Kompensationsmaßnahmen, die zur Minimierung des Eingriffs beitragen.

Der oberflächennahe Eingriff in das Bodenrelief ist gering und auf den Standort der Gebäude- und Erschließungsflächen beschränkt. Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Beeinträchtigungen werden als gering eingestuft. Nachhaltigen Störungen des Bodengefüges sind nicht zu erwarten. Nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Bodenfunktion sowie das Bodenfeuchteregimes sind nicht erkennbar. Die geringfügige Erhöhung der Überbaubarkeit der Planbereichsfläche hat keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge.

▪ Altablagerungen

Altablagerungen, die den Planbereich tangieren, sind nicht bekannt.

5.2.3 Wasser

▪ Fließ- und Stillgewässer

Im Planbereich bestehen keine Fließ- und Stillgewässer.

▪ Grundwasser

Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägter Oberflächengewässer sowie Fließgewässer werden durch die Bebauung nicht tangiert.

Im Plangebiet besteht aufgrund vorhandener Gesteinsformationen eine geringe bis mittlere Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Mit einem Anschnitt des Grundwasserspiegels während der Baumaßnahmen ist nicht zu rechnen.

Das Niederschlagswasser der bislang unbebauten Flächen gelangt ungehindert in den Boden. Erosionen durch ablaufendes Niederschlagswasser sind nicht feststellbar. Die durch Hoch- und Tiefbaumaßnahmen versiegelten Flächen verhindern den oberflächennahen Zufluss. Durch die vorgesehene Versickerung vor Ort wird die Grundwasseranreicherung nur unwesentlich beeinflusst.

Eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung wird ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt, an das bestehende Abwassernetz angebunden und ordnungsgemäß der Kläranlage zugeführt.

▪ **Heilquellenschutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Wildungen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 22.06.1977 (StAnz. Nr. 31/ 77, S. 1543) sind zu beachten.

▪ **Überschwemmungsgebiet**

Die Flurstücke 17,16,15/5,1017 und 15/1, Flur 16 sowie die Flurstücke 168/5 und 144/3, Flur 22, Gemarkung Fritzlar (1908) 1 Fritzlar (634005) liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Eder gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Darüber hinaus befinden sich die Flurstücke 10/8, 13 und 14, Flur 16, Gemarkung Fritzlar (1908) 1 Fritzlar (634005) in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b WHG.

▪ **Risikogebiete**

Der überwiegende Teil des geplanten Sondergebietes liegt in einem Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung von Sachschäden sind bauliche Anlagen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Gefährdungen erkennbar. In dem Ferienhausgebiet werden nur Gebäude zugelassen, die ausschließlich dem vorübergehenden Aufenthalt (Wochenende, Urlaub) dienen. Bei Gefahr einer extremen Hochwassersituation bleiben die Gebäude unbewohnt.

Die geplanten Ferienhäuser (Tiny Houses) werden ca. 0,45 bis 0,5 m aufgeständert, sodass Sachschäden an Gebäuden nach heutigem Kenntnisstand mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

Darstellung der Auswirkungen

Das Niederschlagswasser gelangt derzeit ungehindert in den Boden. Der Boden weist eine gute Aufnahme- und Speicherfähigkeit auf. Auf Grund des Eingriffs werden die zu erwartenden Auswirkungen auf das Grundwasser als unbedeutend eingestuft. Indirekte Auswirkungen über das Plangebiet sind nicht zu erwarten. In Folge der Planumsetzung und Nutzung werden stoffliche Bodenbelastungen sowie eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der Kläranlage zugeführt.

Zusammenfassung

Nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten.

5.2.4 Klima/ Immissionen

▪ Klimaökologische Situation

Der Planbereich grenzt an die bebaute Ortslage. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar. Der Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene Bebauung bereits tangiert.

Die Planbereichsfläche umfasst eine Wiesenfläche, von der eine bodennahe Kaltluftentwicklung ausgeht. Aufgrund des fast ebenen Geländes entsteht jedoch nur ein geringer Kaltluftstrom, der in den tiefer liegenden Bereich abfließt. Die vorgesehene Ferienhausbebauung beeinflusst die örtliche Kaltluftentwicklung nur in geringem Umfang. Kaltluftströme können nach wie vor den zukünftig bebauten Abschnitt durch- oder überströmen. Nachhaltige Auswirkungen im kleinklimatischen Bereich sind nicht zu erwarten.

Der vorhandene Baum – und Gehölzbestand bleibt vom Grundsatz erhalten und wird durch Neuanpflanzungen ergänzt. Eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung der Stellplatz- und Erschließungsflächen sowie eine Oberflächenwasserversickerung vor Ort tragen zur Minimierung des Eingriffs bei und beeinflussen das örtliche Kleinklima positiv. Die damit verbundenen Ausgleichsfunktionen bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren (Temperaturausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung).

▪ Immissionen

Luftreinhaltung

Die lufthygienische Situation ist abhängig vom Vorkommen bestehender Emittenten. Staub- und Luftschadstoffe werden aus dem örtlichen Verkehrsaufkommen ausgestoßen. Quellen der Feinstaubbelastung resultieren ferner aus Gebäudeheizungen sowie gewerblich genutzten Bereichen.

Verkehrslärm

Verkehrslärm resultiert in erster Linie aus dem Anliegerverkehrsaufkommen. Evtl. Schutzvorkehrungen für Wohnbereiche werden als nicht notwendig erachtet.

Darstellung der Auswirkungen

Infolge von Bebauung und Erschließung gehen Teilflächen für die allgemeine Kaltluftproduktion verloren. Von der zukünftigen Bebauung wird tlw. eine windbremsende Wirkung ausgehen. Auf Grund der zu erwartenden Entwicklung und der offenen Bebauung ist jedoch davon auszugehen, dass keine nennenswerten Abflussbarrieren entstehen. Kaltluftströme können auch zukünftig in die tiefer liegenden Bereiche abfließen.

Im Planbereich sind in geringem Umfang eine höhere Temperatur und eine geringere Luftfeuchtigkeit zu erwarten. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand findet eine Beeinträchtigung übergeordneter Wirkungsräume nicht statt.

Während der Bauphasen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und Baumaschinen zeitlich begrenzte Auswirkungen auf die Lufthygiene (Staubbildung, Lärm, Abgase) zu erwarten, die jedoch geringfügig sind und keine dauerhaften Beeinträchtigungen verursachen.

Infolge der Nutzungsänderung entsteht ein neues, jedoch sehr geringes Verkehrsaufkommen, das die Schadstoffbelastung nur unwesentlich beeinflussen wird. Es ist davon auszugehen, dass sich die lufthygienische Situation nicht merklich verändern wird. Eine nachhaltige Belastungsintensität der Luft wird ausgeschlossen.

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation

Die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß minimiert den Eingriff. Gehölzanpflanzungen haben ausgleichende Wirkungen für Beeinträchtigungen, die sich aus der geplanten Nutzung ergeben. Der Erhalt eines hohen Grünflächenanteils sowie von Baum- und Gehölzbeständen bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren auf Grund ihrer Ausgleichsfunktion (Temperatenausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung).

Zusammenfassung

Das Vorhaben verursacht keine nennenswerten Veränderungen des Klimas. Der Anteil geplanter Grünstrukturen hat ausgleichende Wirkungen für Beeinträchtigungen, die sich aus der geplanten Nutzung ergeben. Infolge der Nutzungsänderung entsteht ein neues, jedoch sehr geringes Verkehrsaufkommen, das die Schadstoffbelastung nur unwesentlich beeinflussen wird. Es ist davon auszugehen, dass sich die lufthygienische Situation nicht merklich verändern wird. Eine nachhaltige Belastungsintensität der Luft wird ausgeschlossen.

Die mit dem Planvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzguts Luft/ Klima sind als gering einzustufen.

5.2.5 Landschaftsbild/ Erholung

▪ Landschaftsbild

Im Hinblick auf das Landschaftsbild kommt dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung zu. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung wie z.B. natürliche landschaftsbildprägende Oberflächenformen, natürliche bzw. naturnahe Biotoptypen, Bereiche traditioneller Kulturlandschaften bzw. Bereiche kulturhistorischer Siedlungs- und Bauformen treten im Planungsgebiet nicht in Erscheinung. Die Planbereichsfläche tangiert keine Bereiche, die als denkmalgeschützte Gesamtanlage eingestuft wurden sowie keine Einzelkulturdenkmäler. Nach allgemeinen Beurteilungsmaßstäben hat die Entwicklungsfläche keine besonderen landschaftlichen Besonderheiten.

Das geplante Ferienhausgebiet liegt in einem Bereich, der bereits durch verschiedene Freizeiteinrichtungen geprägt ist. Raumgliedernde und landschaftsprägende Grünstrukturen bleiben weitestgehend erhalten und werden durch Neuanpflanzungen ergänzt.

▪ Landschaftsbezogene Erholung

Die Planbereichsfläche wird derzeit vorrangig von Kindern vor allem während der Ferienzeit als Freizeit- und Erholungsfläche genutzt. Ansonsten steht die Fläche für die allgemeine Freizeitnutzung und Erholung nicht zur Verfügung. Die beanspruchte Fläche wird durch den Erholungssuchenden als Teilfläche einer intensiv genutzten Kulturlandschaft wahrgenommen.

Mit der Errichtung einer Ferienhauseanlage wird Erholungssuchenden eine neue Erholungsmöglichkeit in einem attraktiven Umfeld eröffnet.

Über das öffentliche Wegenetz können Erholungssuchende, Wanderer und Radfahrer den Landschaftsraum erkunden und wahrnehmen. Wegebeziehungen zu erholungswirksamen und bedeutsamen Freiräumen für die Tages- und Feierabenderholung werden nicht unterbrochen und nicht gestört.

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation

Das Entwicklungsgebiet enthält im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung differenzierte Festsetzungen zur baulichen Entwicklung sowie grünordnerische Vorgaben (Grün- und Gehölzflächen, Einzelbaumpflanzungen), die positiv auf das Orts- und Landschaftsbild wirken.

Zusammenfassung

Das geplante Ferienhausgebiet liegt in einem Bereich, der bereits durch verschiedene Freizeiteinrichtungen geprägt ist.

Die teilweise Umnutzung der Freifläche führt zu einer Veränderung bestehender Strukturen, die als gering eingestuft wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird ausgeschlossen.

5.2.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

5.2.7 Mensch

▪ Verkehrslärm

Der Entwicklungsbereich ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz erschlossen. Unter Berücksichtigung des bestehenden allgemeinen Verkehrsaufkommens, das sich aus dem quartiersbezogenen Anliegerverkehr sowie dem Verkehr zu den verschiedenen Freizeiteinrichtungen ergibt, ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der Ferienhausanlage keine nachhaltigen Belastungen verursacht. Das Ferienhausangebot soll vorrangig Radfahrer und Wanderer ansprechen.

▪ Umweltverschmutzung

Durch Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten. Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

Zusammenfassung

Entsprechend den formulierten Zielsetzungen sind keine immissionswirksamen Nutzungen zu erwarten. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

6. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ist davon auszugehen, dass die Fläche des Plangebietes weiterhin für Freizeitaktivitäten und Kinderferienspiele genutzt wird.

Die bestehenden Biotopstrukturen bleiben vom Grundsatz erhalten. Weitere Flächenversiegelungen können nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Nachhaltige Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft und Landschaft sind nicht anzunehmen.

7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens

Zur Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen werden die für Hoch- und Tiefbauflächen beanspruchten Flächen vorbereitet. Der Oberboden wird gesichert und soweit wie möglich innerhalb der Flächen des Planbereichs wieder eingebaut. Baufahrzeuge erreichen das Baufeld über das bestehende und geplante Wegenetz. Die geplanten Tiny Houses werden als Fertighäuser angeliefert und auf Einzelfundamente aufgesetzt.

Während der Bauphase sind temporäre Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten zu erwarten. Durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen sowie Baumaschinen entstehen Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen. Der Einsatz erfordert die Verwendung von boden- und wassergefährdenden Stoffen wie Treibstoffe sowie Schmier- und Hydraulikölen.

Im Rahmen der Bewertung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich teilweise Beeinträchtigungen des Umweltzustandes. Auswirkungen einzelner Wirkfaktoren beeinträchtigen im Allgemeinen dabei gleichzeitig mehrere Schutzgüter, wobei diese wiederum in Wechselbeziehungen zueinander stehen. Die durch das Planvorhaben für die jeweiligen Schutzgüter zu erwartenden Risiken wurden zuvor bewertet. Durch entsprechende Regelungen innerhalb des Bebauungsplanes können Risiken ausgeschlossen oder auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Bei Durchführung der Planung ist mit den zuvor beschriebenen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der geplante Eingriff wird als gering bis mittel gewertet. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der Beurteilung des Vorhabens wird davon ausgegangen, dass ein entsprechender Ausgleich geleistet werden kann, so dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowohl in qualitativ-funktionaler als auch quantitativ-ausreichender Form kompensiert werden können. Unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen kommt die Ermittlung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Konflikte mit Schutzgebieten oder übergeordneten Planungen bestehen nicht. Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Eine weitere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild ist jedoch nicht zu erwarten. Infolge der verbindlichen Bauleitplanung sind keine Eingriffe zu erwarten, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung bestehender Strukturen führen. Die Grundsätze gemäß § 1a BauGB bleiben gewahrt.

Das Kompensationskonzept ist so aufgebaut, dass entsprechend den Vorgaben des Naturschutzgesetzes (§§ 14 und 15 BNatSchG) angestrebt wird, die zu erwartenden Eingriffe so weit wie möglich zu mindern. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden Maßnahmen in funktionalem Zusammenhang gesucht. Um den Flächenbedarf so gering wie möglich zu halten, werden vorrangig Flächen mit hohem Aufwertungspotenzial (Verbesserung für mehrere Schutzgüter) gewählt.

Es wird davon ausgegangen, dass im Eingriffsbereich ein ausreichender Ausgleich geleistet werden kann. Zur Minimierung bzw. Kompensation von Beeinträchtigungen auf die Belange von Natur und Landschaft wurden Maßnahmen erarbeitet, die im bauplanungsrechtlichen Sinne geeignet sind, die Eingriffe weitestgehend auszugleichen. Im Folgenden werden die in der Begründung ausführlich dargelegten Maßnahmen und Festsetzungen noch mal in Kurzform aufgelistet.

Wesentliche Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt (siehe Begründung). Diese führen zu Minimierung negativer Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.

Im Folgenden werden die in der Begründung ausführlich dargelegten Maßnahmen und Festsetzungen noch mal in Kurzform aufgelistet.

- **Tiere und Pflanzen**

- Erhalt von Freiräumen und Sicherung vorhandener Baum- und Gehölzstrukturen
- Neuanpflanzung von standortheimischen und gebietstypischen Baum- und Gehölzarten
- Berücksichtigung der naturraumtypischen Artenauswahl bei Gehölzpflanzungen als Nahrungsangebot für die heimische Tierwelt.

- **Boden**

- Berücksichtigung der vorhandenen Geländetopographie
- Kein Erfordernis zu nennenswerten Geländemodellierungen
- Bodenschonender Eingriff durch aufgeständertes Aufsetzen der Tiny Houses auf Einzelfundamente
- Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens
- Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen
- Flächenschonende Bebauung durch Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das unbedingt erforderliche Maß
- extensive Pflege der Grünflächen
- Erhaltung der Wasserversickerung durch weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge. Verwendung von Rasenwabenplatten- oder Rasenwabensteinen (Gitter-/Kammerplatten) zur Befestigung von Stellplätzen sowie Randbereichen des Haupterschließungsweges.
- Reduzierung der Ausbaulänge der PKW-Stellplätze anstelle von 5,0 m auf 4,5 m. Der Überstand wird als Grünfläche ausgebildet.
- Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser durch direkte Einleitung

- **Wasser**

- Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen
- Verwendung von inertem, unbelastetem Material für mögliche Aufschüttungen und Auffüllungen
- Erhaltung der Wasserversickerung durch weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege, Stellplätze, Plätze, Zufahrten o. ä.
- Weitgehende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers durch Speicherung und Verwendung als Brauchwasser

- **Klima**
 - Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das notwendige Maß
 - Erhalt von Grünflächen
 - Erhalt und Ergänzung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes
 - Nutzung der Sonnenenergie durch den Einsatz von Energieträgern (Solar- und Fotovoltaik)
- **Mensch, Landschaft, Erholung**
 - Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, technischen Normen und Richtlinien zur Vermeidung von Baulärm während der Baumaßnahmen
 - Erhalt von Grünflächen
 - Erhalt und Ergänzung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes
 - Ortsgerechte Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

9. Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Ausweisung der Ferienhausfläche wurden keine weiteren Standorte geprüft, da aus städtischer Sicht das Ziel besteht, das bestehende Freizeit- und Sportangebot im Bereich des *Pipprichsweg* zu konzentrieren, weiter auszubauen und nachhaltig zu stärken. Die Entwicklungsfläche kann in bestehende Strukturen eingebunden und mit diesen vernetzt werden.

Die Fläche zur Realisierung der Ferienhauseanlage befindet sich im städtischen Eigentum. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

10. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, von der Gemeinde/ Stadt zu überwachen. Da nach dem heutigen Kenntnisstand unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden, entfällt eine vertiefende Beschreibung evtl. geplanter Überwachungsmaßnahmen. Sollten wider Erwarten erhebliche Umweltauswirkungen in Folge der Durchführung der Bauleitplanung auftreten, wird die Stadt Fritzlár geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen und die zuständigen Fachbehörden einschalten. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

11. Zusammenfassung

Die allgemein verständliche Zusammenfassung ist eine Kurzdarstellung der in der Umweltprüfung vorgenommenen Prüfungen in eine für jedermann verständlichen und nachvollziehbaren Form.

Die Stadt Fritzlár beabsichtigt im direkten Umfeld des bestehenden Freizeit- und Sportangebotes im Bereich des *Pipprichsweg* die Ausweisung einer Fläche zur Errichtung einer Ferienhauseanlage (Tiny Houses). Das geplante Entwicklung sowie die damit verbundenen Maßnahmen wurden beschrieben.

Die Planung tangiert keine Schutzgebiete. In der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Planung auf die Umwelt ermittelt, in verständlicher Form beschrieben und bewertet. Von der Planbereichsfläche gehen keine Beeinträchtigungen für den Menschen aus. Es bestehen keine immissionswirksamen Nutzungen. Es sind keine Beeinträchtigungen

erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. In Folge der Planung entstehen Beeinträchtigungen auf die Umwelt. Erhebliche oder langandauernde Auswirkungen für den Menschen, das Bodenpotenzial, die Biotoptypen und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

In Folge der Planung entstehen Beeinträchtigungen auf die Umwelt. In Anbetracht der relativ geringen Größe des Vorhabens sind keine erheblichen oder langausdauernden Auswirkungen für den Menschen, das Bodenpotential, die Biotoptypen und das Landschaftsbild zu erwarten. Durch Inanspruchnahme intensiv genutzter Flächen wird eine entsprechende Biotopstruktur beansprucht. Ein Ausgleich bzw. eine Minderung des Eingriffs erfolgt durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die zur Minimierung der beschriebenen Umweltauswirkungen beitragen.

12. Referenzliste der Quellen

gem. Nr. 3d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Landesentwicklungsplan 2000
- Regionalplan Nordhessen 2009
- Flächennutzungsplan der Stadt Fritzlar

Schutzgebiete

Naturschutz:

- Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht berührt.

Wasserrecht:

- Wasserschutzgebiete werden berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Denkmalschutz:

- Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebiete oder Objekte

Online-Quellen

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLHUG)
- Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG)
- Umweltatlas Hessen (Stand: Juni 2017)
- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)

13. Städtebauliche Kenndaten

Größe der Planbereichsfläche in m ²	Bestand		Planung	
	m ²	%	m ²	%
7.300,00				
Grünflächen im Bereich von Straßenverkehrsflächen	731,48	10,02%	0,00	0,00%
Grünfläche - Freizeitfläche	6.450,44	88,36%	2.097,94	28,74%
Nebengebäude	118,08	1,62%	0,00	0,00%
Flächen mit Pflanzbindungen	0,00	0,00%	947,33	12,98%
Verkehrsgrünflächen	0,00	0,00%	204,65	2,80%
Stellplatzfläche	0,00	0,00%	599,89	8,22%
Fläche Ferienhausgebiet	0,00	0,00%	1.500,19	20,55%
Zulässige Grundfläche für Hochbauten im Ferienhausgebiet	0,00	0,00%	1.100,00	15,07%
Zulässige Grundfläche für Betriebs-/ Erschließungsanlagen im Ferienhausgebiet	0,00	0,00%	850,00	11,64%
Summe	7.300,00	100,00%	7.300,00	100,00%

Aufgestellt durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner

Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde

Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbv.de

Anlage 2

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Aus der Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB ergibt sich der folgender Sachverhalt.

- **Regionalplanung**

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Bebauung mit kleinen Ferienhäusern in einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz im RPN liegt. Die Fläche befindet sich in dem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Eder-Unterlaufs, das den vorbeugenden Schutz vor einem statistisch einmal in einhundert Jahren vorkommenden Hochwasser (HQ 100) zum Ziel hat. In den festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind gem. § 78 Abs. 1 WHG insbesondere die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen und anderen den Hochwasserabfluss behindernden Gegenständen verboten. Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in das Überschwemmungsgebiet des Eder-Unterlaufs mit Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss dar.

Die Anregung, dass Sondergebiet für die Ferienhäuser in die nördliche Hälfte des Plangebietes zu verlagern, wurde berücksichtigt.

Die Anregungen, die Darstellungen des Regionalplans in der Begründung zum Bebauungsplan an die o. g. Ausführungen anzupassen, einen Ausschnitt aus der Plankarte des RPN mit darzustellen, die Grenze des Überschwemmungsgebietes in die Plankarte mit einzuzeichnen sowie in die Begründung zum Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis zum Überschwemmungsgebiet aufzunehmen, wurden berücksichtigt.

- **Hochwasserschutz**

Im Hinblick auf die durch das Dezernat Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, zu vertretenden Belange bestehen Bedenken gegen die o. a. Bauleitplanung der Stadt Fritzlär. Die vorliegende Planung wird abgelehnt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Flurstücke 17,16,15/5,1017 und 15/1, Flur 16 sowie die Flurstücke 168/5 und 144/3, Flur 22, Gemarkung Fritzlär (1908) 1 Fritzlär (634005) innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Eder gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) liegen. Darüber hinaus befinden sich die Flurstücke 10/8, 13 und 14, Flur 16, Gemarkung Fritzlär (1908) 1 Fritzlär (634005) in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b WHG.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt (§ 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Weiterhin ist die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet untersagt (§ 78 Abs. 4 WHG). Eine Genehmigung im Einzelfall kann ergehen, sofern alle Bestimmungen unter § 78 Abs. 5 WHG eingehalten sind. Ferner wird auf die Verbote innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß §§ 78a und 78c WHG verwiesen.

Die Flurstücke 10/8, 13, 14, 16 und 17, Flur 16, Gemarkung Fritzlär (1908) / Fritzlär (634005) liegen im Nahbereich des Betriebsgrabens der Kladmühle (Gewässerzahl: 428716), welcher ein oberirdisches Gewässer 2. Ordnung darstellt.

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans könnte den Gewässerrandstreifen des Betriebsgrabens der Kladmühle tangieren. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Die Breite des Gewässerrandstreifens bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit einer ausgeprägten Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 WHG). In Hessen hat der Gewässerrandstreifen im Außenbereich eine Breite von 10,00 m, im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches eine Breite von 5,00 m (§ 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz). Ich verweise auf die Verbotstatbestände gemäß § 38 Abs. 4 WHG und § 23 Abs. 2 HWG.

Die Ausführungen des Dezernates Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz wurden zur Kenntnis genommen. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes wurde in der Plankarte dargestellt. In die Begründung zum Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis zum Überschwemmungsgebiet aufgenommen.

Der Sachverhalt wurde seitens der Stadt Fritzlar mit der Oberen Wasserbehörde besprochen. Der Vertreter der Oberen Wasserbehörde hat darauf hingewiesen, dass im Falle der Verlegung der Tinyhäuser aus dem Überschwemmungsgebiet keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Die Sondergebietsfläche für die Ferienhäuser wurde in die nördliche Hälfte des Plangebietes außerhalb des Überschwemmungsgebietes verlegt.

Der von Bebauung freizuhaltenden 10,0 m breite Gewässerrandstreifen zum Betriebsgraben der Kladmühle, welcher ein oberirdisches Gewässer 2. Ordnung darstellt, wurde in der Planzeichnung dargestellt und wird von jeglicher Bebauung freigehalten.

- **Kampfmittel**

Es gibt keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

- **Bauaufsicht**

Die Hinweise der Unteren Bauaufsichtsbehörde zur Größe der Ferienhäuser, zum Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen sowie zu der öffentlichen Grünfläche F2 wurden zur Kenntnis genommen und korrigiert.

- **Naturschutz**

Die Untere Naturschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises hat darauf hingewiesen, dass sich nördlich an das Plangebiet angrenzend ein in der Hessischen Biotopkartierung (HB) ein Eintrag befindet. Das Biotop erstreckt sich im Bereich des *Mühlgraben* sowie des angrenzenden Flurstücks 202. Die Planbereichsfläche liegt außerhalb des verzeichneten Biotops. Im Rahmen der Bauleitplanung sowie der späteren Nutzungsaufnahme sind keine Eingriffe in das Biotop vorgesehen.

Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet. Zur vertiefenden Beurteilung des Artenschutzes wurde ein Fachbüro mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 52 „Pipprichsweg“ beauftragt.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sind die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen alleine nicht ausreichend, um die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen.

Mit Ausnahme des vorgesehenen Versorgungsgebäudes werden die tiny-houses mit ihren Terrassen aufgeständert, so dass eine Flächenversiegelung unterbleibt. Vollständige Flächenversiegelungen entstehen durch Betriebs- und Erschließungsflächen. Im südwestlichen Randbereich des Flurstücks 16 sowie im nördlichen Bereich der geplanten Stellplatzfläche ist die Neuanlage einer ca. 330 m² großen Gehölzfläche geplant.

Der Vorhabenträger verfügt in der Gemarkung Mandern (Bad Wildungen) das in der Flur 2 liegende Flurstück 5. Zur Kompensation des Eingriffs werden auf einer Teilfläche des Flurstücks 5 entsprechende Maßnahmen durchgeführt. Zur Kompensation des geplanten Eingriffs wird eine ca. 1.000 m² große Teilfläche einer natürlichen Sukzession überlassen.

Die Sicherstellung der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen erfolgt im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, die zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Fritzlar abgeschlossen wird.

- **Versorgungsträger**

Die Hinweise der Versorgungsträger wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Gebietserschließung beachtet.

Belange Privater

Während der Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden von der Öffentlichkeit (Bürgern) die folgenden Anregungen vorgebracht.

- **Allgemeine Bedenken**

Von einem sporttreibenden Verein wurde die Anregung geäußert, keine Laubbäume als Randbepflanzung zu wählen. Der Blattabwurf erhöht den Unterhaltungsaufwand der Spielflächen und beeinträchtigt die Bespielbarkeit der Flächen. Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass der Spielbetrieb während der Tageszeit zu jeder Zeit möglich sein muss.

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan beinhaltet im Bereich der Spielfeldflächen keine Bindungen zur Neuanpflanzung von Laubbäumen. Aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes ist bereits heute mit einem Laubanfall zu rechnen. Die Unterhaltung der Spielfeldflächen und die Gewährleistung der Bespielbarkeit obliegen dem Verein.

Aus der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB ergibt sich der folgender Sachverhalt.

Aus der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB ergibt sich kein neuer Sachverhalt. Die Stellungnahmen beziehen sich in erster Linie auf Anregungen/ Bedenken aus der Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Neue oder ergänzende Sachverhalte sind im Folgenden dargestellt.

- **Gewässerschutz**

Aus Sicht des Dezernates Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz des Regierungspräsidium Kassel bestehen weiterhin Bedenken. Diese wurden zur Kenntnis genommen. Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Eder werden keine Baugebiete gem. § 1 BauNVO ausgewiesen.

Die Ausführungen, dass für mobile Anlagen sowie Spielgeräte auf der Fläche F2 eine Genehmigung im Einzelfall kann ergehen, sofern alle Bestimmungen unter § 78 Abs. 5 WHG eingehalten sind, wurden zur Kenntnis genommen. Zur Errichtung von baulichen Anlagen wird bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Schwalm-Eder-Kreises ein entsprechender Antrag zur Abweichung von den Festsetzungen gem. § 78 Abs. 4 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) gestellt.

Der Hinweis, dass bei der Einfriedung des Ferienhausgebiets mit einer Laubhecke zu beachten ist, dass diese im Überschwemmungsgebiet ebenfalls ein Abflusshindernis darstellen kann, wurde zur Kenntnis genommen. Bepflanzungen werden im Bereich des Überschwemmungsgebietes werden im Vorfeld der Anpflanzung mit der Unteren Wasserbehörde des Schwalm-Eder-Kreises abgestimmt.

- **Naturschutz**

Die Untere Naturschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises hat darauf hingewiesen, dass die Untersuchungsergebnisse der vorgelegten artenschutzrechtliche Einschätzung (Potentialabschätzung) zu beachten sind.

Die Untersuchungsergebnisse sowie ggf. erforderliche CEF-Maßnahmen werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Die in dem Gutachten beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter „Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)“ aufgenommen. Die Festsetzungen werden eingehalten.

- **Bundeswehr**

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat darauf hingewiesen, dass durch das o. a. Vorhaben Belange der Bundeswehr berührt und ggfs. beeinträchtigt werden können. Das Plangebiet "Pipprichsweg" der Stadt Fritzlar befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des militärischen Heeresflugplatzes Fritzlar (§ 12 Abs.3 Nr.2a LuftVG i.V.m. § 18a LuftVG). Gleichzeitig befindet es sich im Nordwesten der Georg-Friedrich-Kaserne mit dem Kampfhubschrauberregiment 36 (KpFHubschrRgt 36), räumliche Entfernung: ca. 1,08 km. Nach Prüfung ist eine Beeinträchtigung von flugbetrieblichen oder flugsicherungstechnischen Belangen nicht ersichtlich.

Es ist davon auszugehen, dass insbesondere von der Georg-Friedrich-Kaserne mit dem KpFHubschrRgt 36 (Heeresflugplatz Fritzlar) bei der Durchführung von Übungen mit militärischen Luftfahrzeugen, von den jeweils betriebenen Luftfahrzeugen, die sich oftmals in niedrigen Flughöhen befinden, tags und nachts Schallemissionen ausgehen, die durch die Triebwerke bzw. durch die Rotorblätter (bei Hubschraubern) und durch die Wirbel der umströmenden Luft an den Luftfahrzeugen entstehen.

Ferner ist davon auszugehen, dass vom Heeresflugplatz Fritzlar u. a. bei der Durchführung von Übungen mit (gepanzerten) landgestützten militärischen Großgeräten (wie z.B. Rad-/Ketten-Fahrzeuge) der Bundeswehr

- Schallemissionen tags und nachts ausgehen, die bei Menschen in der Umgebung Dröhn- und Druckgefühle auslösen können,
- Schwingungen tags und nachts ausgehen, die Bauwerksteile von Gebäuden zu Schwingungen anregen, die wiederum sekundäre Geräusche erzeugen können, wie z.B. Klappern von Gegenständen in und auf Möbeln.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass durch die beabsichtigte Bebauungsplanung keine Einschränkungen für den Betrieb und die Nutzung des Heeresflugplatzes Fritzlar (durch das KpFHubschrRgt 36) tags/nachts be-/entstehen dürfen.

Die Ausführungen/Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dient der Erholung und Freizeitgestaltung sowie der Unterbringung von nicht dauerhaft genutzten Wochenendhäusern. Das Ferienhausgebiet ist kein Gebiet zum allgemeinen, dauernden Wohnen. Es dient dem zeitweiligen Aufenthalt zu Erholungszeiten.

Mit dem Betrieb des Bundeswehrstandortes in Fritzlar sind zeitweise Beeinträchtigungen der innerstädtischen Bebauung durch Lärm verbunden. Dies trifft auch für den Planstandort zu. Im Rahmen der angestrebten Bauleitplanung kann keine Regelungsmöglichkeit getroffen werden, die sicherstellt, dass für die Bundeswehr keine Nutzungseinschränken entstehen.

Zur Wahrung der Belange der Bundeswehr wurde in die Begründung zum Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis zu Lärmimmissionen durch Liegenschaften der Bundeswehr in Fritzlar aufgenommen.

- **Denkmalpflege**

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes wurden aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Belange geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe des Verfahrensgebietes das nach §2 Abs. 1 HDSchG in die Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege eingetragene Einzelkulturdenkmal ‚Herz-Jesu-Kapelle‘, auch ‚Siechenrasenkapelle‘ genannt, inklusive dem umgebenden historischen Baumbestand situiert ist.

Belange Privater

Während der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurden von der Öffentlichkeit (Bürgern) folgende Anregungen vorgebracht.

- **Ausweisung einer Sonderbaufläche**

Die Ausführungen gegen die Baugebietsausweisung wurden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Fritzlar hat in der Begründung zum Bebauungsplan das Ziel in angemessenem Umfang erläutert. Die Stadt Fritzlar befürwortet das Vorhaben am geplanten Standort. Aus städtischer Sicht besteht das Ziel, das bestehende Freizeit- und Sportangebot im Bereich des *Pipprichsweg* zu konzentrieren, weiter auszubauen und nachhaltig zu stärken. Die Entwicklungsfläche kann in bestehende Strukturen eingebunden und mit diesen vernetzt werden.

Die Anregung, in Bezug auf den Artenschutz ein Gutachten erstellen zu lassen, wurde berücksichtigt. In dem vorliegenden Gutachten wurde ausgeführt, dass bei Beachtung der formulierten Vorgaben und Maßnahmen für alle geprüften Arten/Artengruppen ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Die Vorgaben und Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Edermünde, den 28.02.2023