

Stadt Schlüchtern
Stadtteil Herolz

Bebauungsplan
„Frohnwiesen, 3. Änderung“

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB90087-P
Bearbeitet: Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	4
2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
3.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
4.	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Regionalplan Südhessen 2010	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
5.	Bestehendes Baurecht	7
6.	Bestandsbeschreibung und -bewertung	9
7.	Planung	13
7.1	Projektbeschreibung	13
7.2	Städtebauliche Festsetzungen	14
7.3	Grünordnerische Festsetzungen	16
7.4	Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO	17
8.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	17
9.	Sanierung von Bodenbelastungen	19
10.	Immissionsschutz	19
11.	Artenschutz	22
12.	Auswirkung auf Natur und Landschaft	24
13.	Eingriffs-/Ausgleichsproblematik	24
14.	Umweltprüfung	24
15.	Städtebaulicher Vertrag	25
16.	Städtebauliche Daten	25
17.	Kosten und Finanzierung	26

Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau
göriinger_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern (07/2020)
- Faunistische Bestandserfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Umsetzung des Bebauungsplanes „Frohnwiesen, 3. Änderung“ in Schlüchtern-Herolz
PGNU - Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH, Frankfurt am Main
(19.11.2020)
- FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet 5623-317 „Kinzigssystem oberhalb von Steinau a. d. Straße“ zur Umsetzung des Bebauungsplanes „Frohnwiesen, 3. Änderung“ in Schlüchtern Herolz
PGNU - Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH, Frankfurt am Main
(17.11.2020)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Frohnwiesen, 3. Änderung“ in Schlüchtern-Herolz
KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt (01.02.2021)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes (TK 25, Blatt 5623; unmaßstäblich).....	5
Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)	5
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010, Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)	6
Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes - rot gestrichelte Umrandung (unmaßstäblich) 7	
Abb. 5: Rechtswirksamer Bebauungsplan „Frohnwiesen“ mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)	8
Abb. 6: Luftbild.....	10
Abb. 7: Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Kinzig" (Türkis) und des FFH-Gebietes (Grün).....	11
Abb. 8: Darstellung der Überschwemmungsgrenzen im Plangebiet	12
Abb. 9: Blick auf das Plangebiet.....	13
Abb. 10: Darstellung der Projektplanung, Stand 21.07.2020	14

1. Ziel und Zweck der Planung

In dem vorliegenden 3. Änderungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, im Geltungsbereich statt der Begrenzung auf nur drei Wohnungen je Wohngebäude Mehrfamilienhäuser errichten zu können, sowie die Festsetzungen der Erschließung an den bereits erfolgten Ausbau anzupassen.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Seit dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben in Kraft. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² aufweisen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Diese Bedingung trifft für den hier vorliegenden Bebauungsplan „Frohnwiesen, 3. Änderung“ aufgrund der Größe des Geltungsbereiches zu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,38 ha. Die eigentliche Nettobaulandfläche beträgt ca. 0,79 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und somit einer Grundfläche von ca. 0,24 ha, liegt die zulässige Grundfläche weit unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m², die als Zulässigkeitsvoraussetzung für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gelten.

Es werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (vgl. Kap 10). Somit kann das o.g. beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB hier angewendet werden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Stadtteiles Herolz, südlich der Brückenauer Straße (L 3180) und nördlich der Kinzig.

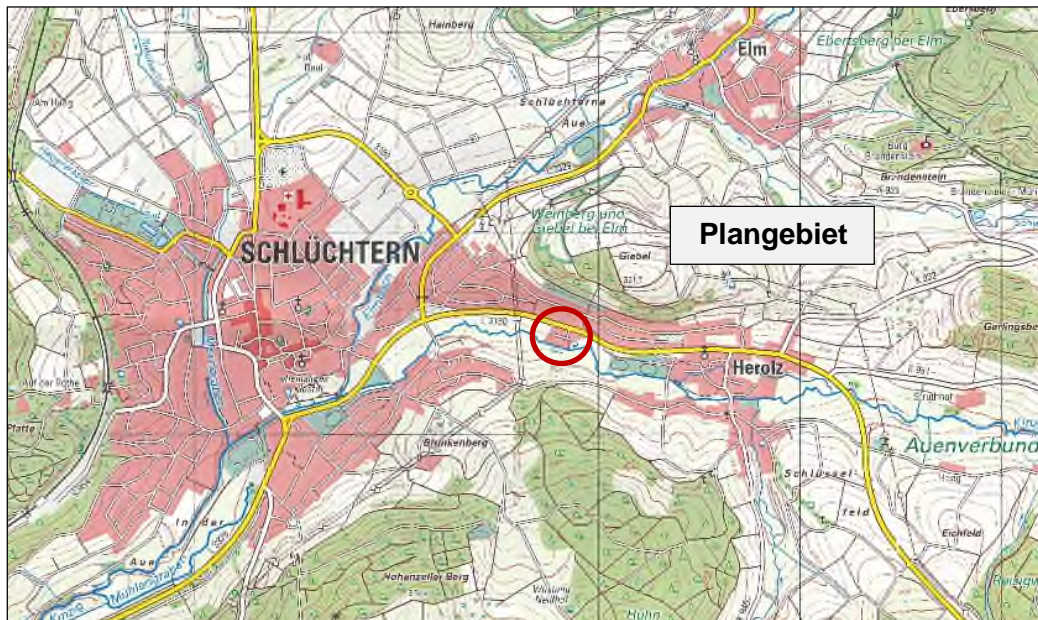


Abb. 1: Lage des Plangebietes (TK 25, Blatt 5623; unmaßstäblich)
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Herolz mehrere Flurstücke in der Flur 5 und 8. Der Geltungsbereich mit den betroffenen Flurstücken ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

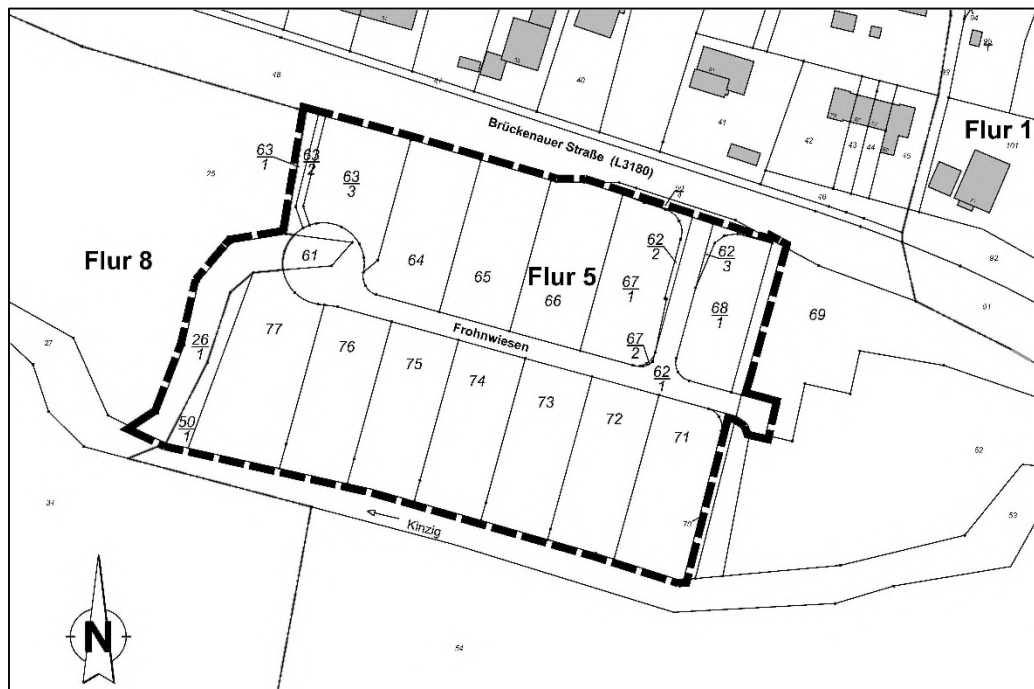


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Bei einer Überlagerung des Geltungsbereiches mit den inhaltlichen Aussagen des Regionalplanes Südhessen 2010 wird ersichtlich, dass im Wesentlichen folgende regionalplanerische Zielsetzungen tangiert werden:

- ❖ „Vorranggebiet Siedlung“
- ❖ „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“

Die Ausweisungen des Regionalplanes Südhessen 2010 sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

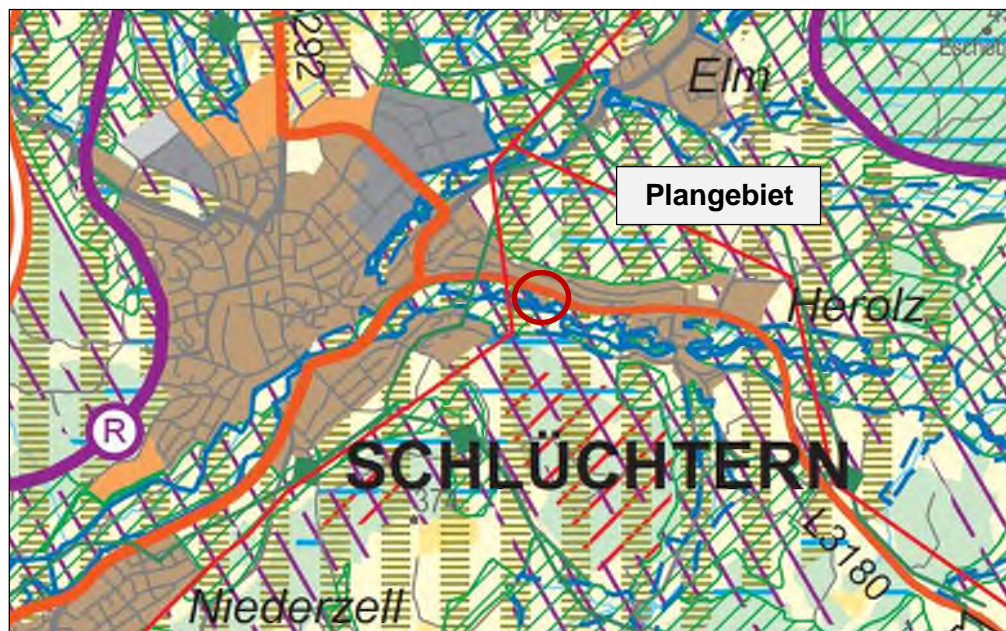


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010, Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)
Quelle: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
(unmaßstäblich)

Im Zuge der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB hat das Regierungspräsidium Darmstadt mit dem Schreiben vom 30.04.2021 mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht zu der Planung keine Bedenken bestehen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern stellt das Plangebiet im Wesentlichen als „Wohnbaufläche“ und „Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ mit der Zweckbestimmung „Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung“ - Wasserschutzzone II dar.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

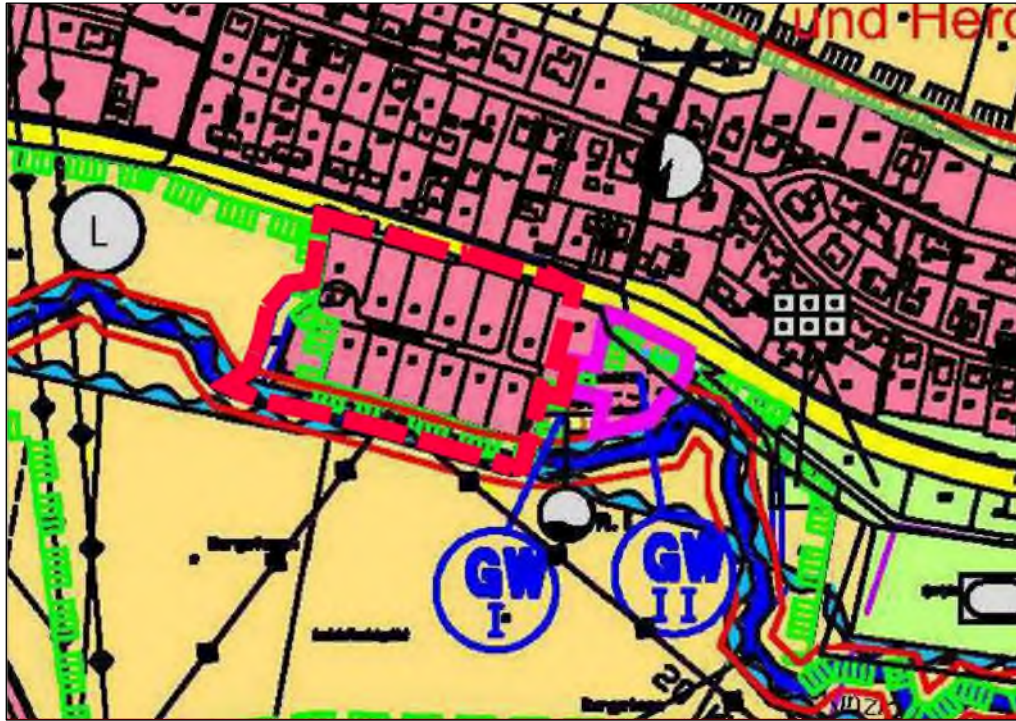


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes - rot gestrichelte Umrandung (unmaßstäblich)
Quelle: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern

Die Planung ist daher als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.

5. Bestehendes Baurecht

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Frohnwiesen“. Diese wurden als Satzung beschlossen am 22.01.2001.

Der Bebauungsplan „Frohnwiesen“ trifft im Bereich des Geltungsbereiches der 3. Änderung folgenden Festsetzungen:

- ❖ „Allgemeine Wohngebiete“
 - GFZ: 0,6
 - GRZ: 0,3
 - Zahl der Vollgeschosse: II
 - Offene Bauweise
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Satteldach / Walmdach / Pultdach

- ❖ „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Befahrbarer Wohnweg“
- ❖ „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“
- ❖ „Hauptversorgungsleitungen – Oberirdisch“
- ❖ „Flächen für Versorgungsanlagen: Wasser“
- ❖ „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Fläche für gelenkte Sukzession“
- ❖ „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Anpflanzen von Bäumen“
- ❖ „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ – Erhaltung von Bäumen“
- ❖ „Private Grünflächen – Schutzpflanzung“

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Frohnwiesen“. Dargestellt ist ebenso der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung (rot gestrichelte Linie).

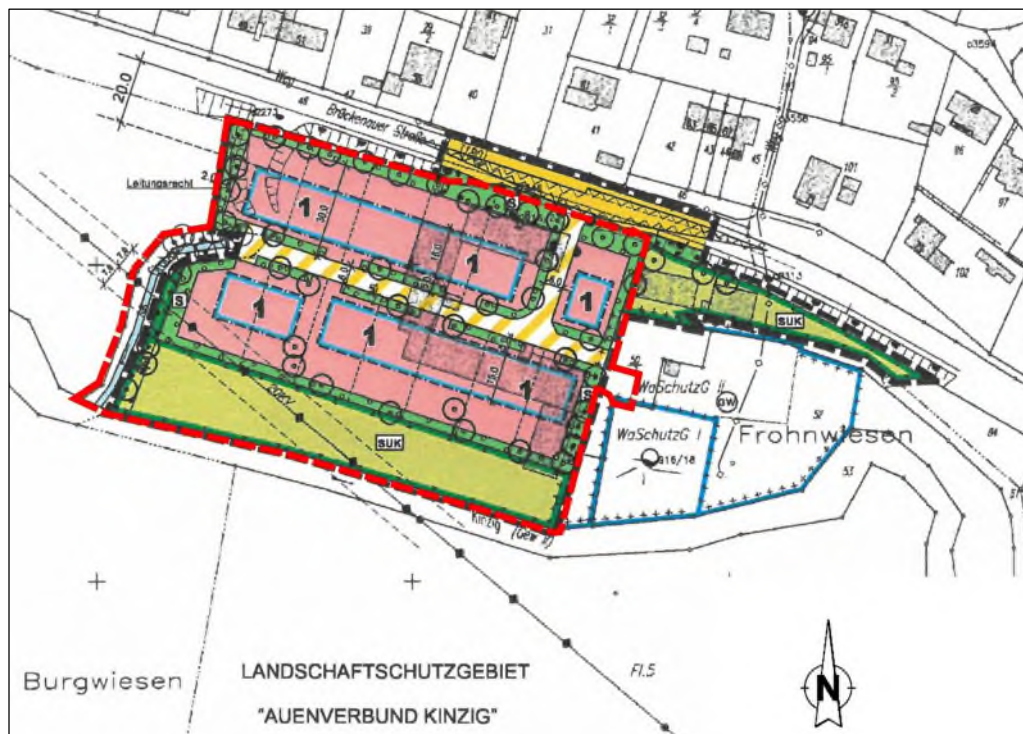


Abb. 5: Rechtswirksamer Bebauungsplan „Frohnwiesen“ mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)
Bildquelle: Bebauungsplan „Frohnwiesen“ der Stadt Schlüchtern

Am 16.06.2003 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Frohnwiesen“ als Satzung beschlossen. Grund für die 1. Änderung des Bebauungsplanes war die Notwendigkeit die L 3180 aufzuweiten. Im Rahmen der damals vorgesehenen Bebauung und der damit verbundenen Schaffung einer Zufahrt mit einer Linksabbiegerspur hat sich eine Notwendigkeit ergeben, zwischen der Baugebietszufahrt und der vorhandenen Bushaltestelle einen Bürgersteigs entlang der L 3180 zu errichten. Begründet war dies durch die Verkehrssicherheit. Mit der 1. Änderung wurde auch die vorhandene Bushaltestelle in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Am 25.08.2008 wurde die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Frohnwiesen“ mit dem Ziel innerhalb der Fläche planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes zu schaffen, beschlossen. Diese Planung wurde aber nicht weitergeführt.

6. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Fabrikgelände der Tuchfabrik H. F. Schäfer. Nach Schließung der Fabrik und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Frohnwiesen“ wurden die Gebäude abgerissen. Hierbei kam es zu entsprechendem Bodenaustausch bzw. Auffüllungen.

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Frohnwiesen“ wurden dann die Erschließungsanlagen hergestellt, allerdings etwas südlicher als dies der Bebauungsplan vorsah. Eine Bebauung der Baugrundstücksflächen fand jedoch bis heute nicht statt. Diese stellen sich heute als Wiese trockener bis frischer, in kleinen Teilbereichen staunasser Standort dar. Die Pflege erfolgte zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Juli 2020 durch eine Mulchmahd. In den Randbereichen ist darüber hinaus das Aufkommen von Gehölzen, insbesondere der Brombeere, festzustellen.

Neben den Wiesenbereichen befinden sich im Süden des Plangebietes, als Übergang zur Kinzig, eine Gehölzsukzession mit verschiedenen einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten. Vermehrt sind hier auch ältere Schwarz-Erlen anzutreffen. Die Gehölzsukzession stellt einen guten Übergang und Puffer zur Kinzig dar. Weitere Gehölzstrukturen befinden sich im Westen und Osten des Plangebietes, die sich ebenfalls zumeist aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zusammensetzen.

Südlich des Plangebietes verläuft, von Osten nach Westen fließend, die Kinzig. Diese ist mit einem gewässerbegleitenden Ufersaum ausgestattet, wobei dieser im Bereich des Plangebietes in die oben schon erwähnte Gehölzsukzession übergeht.



Abb. 6: Luftbild

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Das Plangebiet tangiert ebenfalls das FFH-Gebiet „Kinzigssystem oberhalb von Steinau an der Straße“ im Süden.

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums (Schreiben vom 30.04.2021 und E-Mail vom 08.06.2021) liegt der Geltungsbereich tlw. (im westlichen und südlichen Bereich) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Kinzig“ [Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Kinzig" in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Januar 1996 (StAnz. S. 480) zuletzt geändert durch die Verordnung vom 4. Oktober 2018 (StAnz. 43/2018, S. 1231)].

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt wird die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes jedoch an den vorliegenden Bebauungsplan angepasst. Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes werden aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Das Verfahren zur Novellierung wird voraussichtlich im laufenden Jahr noch aufgenommen.



Abb. 7: Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Kinzig" (Türkis) und des FFH-Gebietes (Grün)

Entsprechend der Aussagen des Natureg Viewer ist die Kinzig westlich und östlich des Plangebietes als gesetzlich geschütztes Biotop aufgeführt (Kinzig zwischen Schlüchtern und Herolz Biotop-Nr. 2476, Biotoptyp: Kleine bis mittlere Mittelgebirgsbäche).

Zudem wurde bei der Hessischen Biotopkartierung 1992-2006 das Biotop „Bachbegleitendes Feuchtgehölz an der Kinzig zwischen Herolz und Schlüchtern (Biotoptyp Gehölze feuchter bis nasser Standorte)“ erfasst. Dieses Biotop umfasst uferbegleitende naturnahe Vegetation, die die Kinzig und den Graben im westlichen Bereich des Planungsgebietes, westlich des Flurstückes Flur 5, Nr. 77 säumt.

Diese ist nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes geschützt.

Das nördliche Teil des Flurstückes Nr. 69 tangiert die Zone II (Engere Schutzzone) des festgestellten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Schlüchtern/Stadtteil Herolz, Main-Kinzig-Kreis. Der südliche Teil des Flurstückes grenzt unmittelbar an die Zone I (Fassungsbereich) des o. g. Wasserschutzgebietes. Die entsprechende Verordnung vom 19. Januar 1983 (StAnz. 7/1983 S. 526) ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass für jede Nutzung die in der Verordnung genannten Verbote einzuhalten sind.

Nach dem Risikomanagementplan Kinzig, Gefahrenkarte Schlüchtern aus dem Jahr 2015, herausgegeben durch das Regierungspräsidium Darmstadt, tangiert das Plangebiet im Süden die Überschwemmungsgebiete: HQ 100 und HQ Extrem.



Abb. 8: Darstellung der Überschwemmungsgrenzen im Plangebiet
Bildquelle: „Risikomanagementplan Kinzig, Gefahrenkarte“ des Regierungspräsidiums Darmstadt (November 2015)

Ein Großteil des Plangebietes ist wenig bewegt und liegt bei 216 m bis 217 m NHN. Die Brückenauer Straße (L 3180), die sich außerhalb des Plangebietes befindet, liegt auf einer Höhe von ca. 221 m NHN. Dieser Höhenunterschied wird durch eine kleine Rampe bzw. durch stark abfallende Böschungsbereiche (Verkehrsbegleitgrün) der Brückenauer Straße überwunden. Im Bereich der Gehölzsukzession fällt das Gelände wiederum von Nord nach Süd in Richtung der Kinzig ab. Hier ist noch einmal ein Höhenunterschied von ca. 2,0 m vorhanden.



Abb. 9: Blick auf das Plangebiet
Bildquelle: Eigene Aufnahme

7. Planung

7.1 Projektbeschreibung

Wie bereits im Kap. 1 dargelegt, sollen mit dem vorliegenden Änderungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, im Geltungsbereich statt der Begrenzung auf nur drei Wohnungen je Wohngebäude auch Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen sowie die Festsetzungen der Erschließung an den erfolgten Ausbau anzupassen. Nach derzeitigen Planungsabsichten einer Bauwilligen sind insg. ca. 8 Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Projektplanung dar.



Abb. 10: Darstellung der Projektplanung, Stand 21.07.2020
 Quelle: BAU.WERK Planungsbüro Bien, Freiensteinau

Die Lage direkt an der Kinzig mit Ausblick ins Grüne bietet hier eine hohe Wohnqualität. Die Kindergärten (Städtischer Kindergarten „Weitzelstraße“, Evangelischer Kindergarten „Mauerwiese“, Kindergruppe Kindervilla Kunterbunt e.V., Integrierte Kindertagesstätte Schlüchtern) und die Schulen (Stadtschule Schlüchtern, Ulrich-von Hutten Gymnasium Schlüchtern, Bergwinkel-Grundschule) sind fußläufig erreichbar. Die Entfernung von dem Plangebiet zur Innenstadt beträgt 1,5 km, wo alle Einkaufsmöglichkeiten und Schulen vorhanden sind. Die direkte Lage an der Brückenauer Straße L 3180 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des überörtlichen Verkehrsnetzes.

7.2 Bundesrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Zielsetzung zur Errichtung von Wohnraum wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Damit bleibt das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der GRZ und GFZ unter den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenzen, um einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut „Boden“ zu gewährleisten.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Terrassen mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Die maximale Traufhöhe darf 7,5 m nicht überschreiten. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe). Bezugspunkt für die angegebenen Höhenmaße ist das durch Höhenlinien im Bebauungsplan dargestellte Bestandsgelände.

Die maximale zulässige Gebäudehöhe darf 10,5 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist ebenfalls das durch Höhenlinien im Bebauungsplan dargestellte Bestandsgelände.

Unter Zugrundelegung der Lage des Plangebietes in der freien Landschaft wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei, als Höchstgrenze, begrenzt.

Bauweise

Gemäß der Projektplanung wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um die Errichtung einer aufgelockerten Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern sicherzustellen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO ist durch die Festsetzung von Baugrenzen näher bestimmt und so festgesetzt, dass die Umsetzung des vorliegenden Projektes möglich ist.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Vordächer, Dachüberstände, Erker und Balkone sowie sonstige untergeordnete Bauteile um bis zu 1 m überschritten werden, um den Bauherren die Ausgestaltung der Gebäude, wie vorgesehen, zu ermöglichen.

Stellplätze und Garagen

Aus Gründen des Bodenschutzes wird festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze nur in den für sie festgesetzten Flächen zulässig sind. Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen

Neben der Grundstücksfreiflächenbegrünung (siehe nachfolgender Pkt. 7.4) setzt der Bebauungsplan weitere grünordnerische Maßnahmen fest.

Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch diese Flächen, die sich im Westen des Plangebietes befinden, soll der hier vorhandene erhaltenswerte Bestand an Bäumen und Sträuchern erhalten und dauerhaft gesichert werden, was ohnehin dem naturschutzrechtlichen Vorgehen entspricht. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Abgängigkeit vorhandene Bäume und Sträucher durch einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen sind. Diesbezüglich schlägt der Bebauungsplan verschiedene Gehölzarten zur Anpflanzung in einer Vorschlagsliste vor.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt im Norden, zur Brückenauer Straße (L 3180), sowie im Osten des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Innerhalb dieser Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen aus standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und im Bestand zu erhalten. Auf die oben schon beschriebene Vorschlagsliste mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern wird ebenfalls verwiesen.

Zu erhaltender Einzelbaum

Der im Bebauungsplan vorhandene Einzelbaum (Linde), der sich innerhalb des schon hergestellten Wendeplatzes befindet, ist im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einen standortgerechten und einheimischen Laubbaum zu ersetzen.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Bachauenwald / Ufersaum

Die ökologisch bedeutsamen Sukzessionsflächen im Süden des Plangebietes werden, wie auch im Ursprungsbebauungsplan schon vorgesehen, planungsrechtlich abgesichert. Das planungsrechtliche Ziel wird jedoch insofern geändert, als hier durch Sukzession ein Bachauenwald / Ufersaum mittels Gehölzsukzession zu entwickeln ist. Die Festsetzung nimmt den jetzt schon vorhandenen Bestand auf und definiert so das Ziel der Entwicklung eines Bachauenwaldes.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass die Flächen vollständig als Bachauenwald / Ufersaum zu entwickeln sind und dass Eingriffe jeglicher Art unzulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Maßnahmen, die zur Erhaltung der Verkehrssicherungspflicht dienen. Hierzu zählen auch Maßnahmen unter dem Schutzstreifen der Freileitung. Weiterhin ist zulässig, nicht einheimische Pflanzen zu entfernen, damit sich in der Sukzessionsfläche keine gebiets- und standortfremden Pflanzen etablieren können.

Um Eingriffe zu verhindern, setzt der Bebauungsplan darüber hinaus fest, dass innerhalb dieser Flächen keine Einfriedigungen zulässig sind. Zum Schutz des zu entwickelnden Bachauenwaldes / Ufersaumes ist jedoch auf den Baugrundstücksflächen zur Grenze der festgesetzten „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Bachauenwald / Ufersaum“ eine durchlaufende offene Einfriedigung (z. B. mittels Doppelstabmattenzaun) mit einer Höhe von 1,5 m zu errichten. Mit dieser Festsetzung wird das Betreten der Fläche des Bachauenwaldes aus dem Baugebiet verhindert.

Der festgesetzte zu entwickelnde Bachauenwald / Ufersaum übernimmt wichtige Pufferfunktionen zwischen den geplanten Baugrundstücksflächen und der im Süden angrenzenden Kinzigau.

7.4 Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Dachgestaltung

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zu Dachformen. Es sind nur Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig.

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen, mindestens aber 30 % der Baugrundstücksfläche, sind unter Verwendung von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern grünordnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Pro Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter hochstämmiger Laub- oder Obstbaum (z. B. gemäß der Vorschlagsliste aus dem Bebauungsplan) anzupflanzen, im Bestand zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich, bedingt durch die bestehende, nachfolgend erläuterte innere Erschließung und die unmittelbare Nähe zu der Brückenauer Straße (L 3180), ist das Plangebiet gut an die innerörtlichen sowie an die überörtlichen Verkehrswege angebunden.

Vor dem Hintergrund das Gebiet einer Wohnnutzung zuzuführen, wurde die Erschließung bereits in der Vergangenheit errichtet. So erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes über die bereits errichtete Erschließungsstraße „Frohnwiesen“. Diese ist mit einer Wendeanlage im westlichen Teil ausgestattet.

Die Erreichbarkeit des vorgesehenen Wohngebietes ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben. Innerhalb der Straßenparzelle, 50 m von dem Plangebiet entfernt, befinden sich die Bushaltestellen „Tuchfabrik“, welche von der Buslinie MKK 91 (betrieben durch Verkehrsgesellschaft Region Fulda mbH) angeeignet werden.

Die Entfernung zum Bahnhof Schlüchtern beläuft sich auf ca. 2,6 km (Luftlinie). Der Bahnhof ist mit der Buslinie 91 innerhalb von 10 Minuten erreichbar. Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist vorhanden.

Die Entsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal verläuft teilweise durch die Baulandflächen. So tangiert die Abwasserleitung das Flurstück Flur 5, Nr. 62/1. Zudem quert das Abwasserrohr die Kinzig.

Die Schmutzwasserleitung ist über den Gruppensammler an die Kläranlage Schlüchtern angeschlossen.

Die Abführung des Niederschlagswassers tangiert das Flurstück Nr. 77 und mündet in den im Westen gelegenen Graben.

In dem Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass anfallendes, überschüssiges Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und z. B. als Brauchwasser oder für die Freiflächenbewässerung verwendet werden sollte. Ansonsten erfolgt, durch das Vorhandensein eines Trennsystems innerhalb des Plangebietes, das Ableiten des Niederschlagswassers über den Niederschlagswasserkanal.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine oberirdische Stromleitung, die innerhalb der Flur 5, Flurstück Nr. 74 in eine unterirdische Stromleitung übergeht. Die unterirdische Leitung verläuft dann weiter über die öffentliche Verkehrsfläche und tangiert auch das Flurstück 63/1. Es handelt sich dabei um eine 20 kV-Leitung.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Diese erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz. Von den Stadtwerken Schlüchtern kann die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/Stunde für die Dauer von mind. 2 Stunden geliefert werden.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches, auf der Verlängerung der Straße Frohnwiesen, wurde ein kleinräumiger Bereich als „Fläche für Versorgungsanlagen – Wasser“ festgesetzt. Diese Fläche wurde hier festgesetzt, um den Zugang zu dem Wasserschutzgebiet Zone I und Zone II zu gewährleisten.

9. Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich einer historischen Mühle. Das genaue Alter der Mühle ist nicht bekannt. Nach Angaben der Denkmalschutzbehörde bestand die Mühle schon vor dem Jahr 1700. Vorgängerbauten konnten dort ebenso gestanden haben. Oberirdisch wurde die Mühle abgerissen. Es ist allerdings nicht klar, ob die Mühle samt dem Gebäude der Tuchfabrik komplett abgerissen wurde oder noch unterirdische Reste verblieben sind.

Die Bauwillige wird vor Baubeginn der Wohngebäude im Plangebiet eine vorbereitende archäologische Untersuchung gem. § 20 (4) Hess. Denkmalschutzgesetzes im Plangebiet durchführen lassen. Hierzu wird eine entsprechende Regelung in den städtebaulichen Vertrag mit der Bauwilligen aufgenommen.

10. Sanierung von Bodenbelastungen

Nach Abriss des Fabrikgebäudes im Jahr 2003 erfolgte eine Sanierung von Bodenkontaminationen.

Der ehemalige Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet hat bei dem Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 04.11.2000 die Genehmigung des Sanierungsplans, um das Gelände für Baumaßnahmen fertigzustellen, beantragt. Der Sanierungsplan wurde mit dem Bescheid vom 13.11.2002 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt.

Die dann später durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurden gutachterlich begleitet und im Sanierungsbericht des Büros ISK – Ingenieurgesellschaft für Bau- und Geotechnik mbH. Hanau vom 25.07.2003 „Umnutzung der ehemaligen Tuchfabrik H.F. Schäfer in Schlüchtern - Herolz – Abschlussdokumentation“ dokumentiert.

Nach Vorlage des Sanierungsberichtes des Gutachterbüros ISK wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt mit Bescheid vom 28.11.2003 festgestellt, dass die Sanierungsarbeiten abgeschlossen sind.

Ein weiteres Fachbüro, das Büro für Umwelt und Geologie, Künzell hat im Jahr 2019 eine gutachterliche Stellungnahme zu den durchgeführten Sanierungsarbeiten bzw. zur Beurteilung der auf dem Gelände vorliegenden Belastungssituation erarbeitet.

Gemäß der Stellungnahme wurden die damaligen Sanierungsarbeiten ausführlich und nachvollziehbar dokumentiert. Der Gutachter hat bestätigt, dass weitere umwelttechnische Boden- oder Grundwasseruntersuchungen nicht notwendig sind.

11. Immissionsschutz

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes wurde durch die KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt die von der L 3180 ausgehende Verkehrslärmbelastung für das Plangebiet untersucht. Das schalltechnische Gutachten vom 01.02.2021 ist der Begründung als Anhang beigefügt.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben folgendes ergeben:

- ❖ „Die Beurteilungspegel am Tag auf Grund des Straßenverkehrslärms in 2,8 bis 8,4 m Höhe über Gelände (Aufpunkthöhen EG, 1. OG, 2.OG) betragen

$$L_{r,Tag} = 51 \dots 66 \text{ dB(A)}$$

Der Orientierungswert der **DIN 18005** für Allgemeine Wohngebiete

$$OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$$

wird innerhalb der Baufenster um bis zu

$$\Delta L_{r,Tag} = + 11 \text{ dB(A)}$$

überschritten. Dabei sind die nördlichen Baufenster vollständig von der Überschreitung betroffen, das südliche Baufenster in seiner nördlichen Hälfte.

- ❖ Die Beurteilungspegel in der Nacht auf Grund des Straßenverkehrslärms in 2,8 bis 8,4 m Höhe über Gelände (Aufpunkthöhen EG, 1. OG, 2. OG) betragen

$$L_{r,Nacht} = 41 \dots 56 \text{ dB(A)}$$

Der Orientierungswert der **DIN 18005** für Allgemeine Wohngebiete

$$OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$$

wird um bis zu

$$\Delta L_{r,Nacht} = + 11 \text{ dB(A)}$$

überschritten. Dabei sind die nördlichen Baufenster vollständig von der Überschreitung betroffen, das südliche Baufenster in seiner nördlichen Hälfte.

- ❖ Damit besteht im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Schallimmissionskonflikt auf Grund des Verkehrslärms. [...]“.

Bei Schallimmissionskonflikten ist grundsätzlich zunächst zu prüfen, ob die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Lärmschutzwänden oder auch -wällen möglich ist.

Vom Schallschutzgutachter wurde eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m über Gelände und 94 m Länge auf ihre schalltechnische Wirksamkeit hin überprüft. Die überprüfte Lärmschutzwand erstreckt sich entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, beginnend an dessen nordwestlichen Ecke.

Die Untersuchung hat ergeben, dass zwar mit einer solchen Wand die Orientierungswerte am Tag bzw. in der Nacht in Höhe des Erdgeschosses weitgehend eingehalten werden, in den oberen Geschossen jedoch diese Abschirmmaßnahme deutlich geringere Wirksamkeit zeigt. In den Oberschossen der im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches liegenden Baufenster, besteht keine Möglichkeit die Orientierungswerte einzuhalten. Zudem ergab die Untersuchung, dass die Minderungswirkung überwiegend unter der Hörbarkeitsschwelle von ca. 3 dB(A) liegt.

Aufgrund der Gebäudeausrichtung sind die Außenwohnbereiche, hier Terrassen und Gärten so angeordnet, dass diese nach Süden ausgerichtet sind. Durch die Eigenabschirmung der Wohngebäude werden sie vor dem von der Brückenauer Straße (L 3180) ausgehenden Verkehrslärm geschützt.

Die Untersuchung hat ergeben, dass mit einer Lärmschutzwand, auch mit einer Höhe von 4,0 m, die nach Norden hin ausgerichteten Schlaf- und Kinderzimmer in den oberen Geschossen nur unzureichend geschützt wären.

Einen effektiveren Schutz könnte man erreichen, wenn die Lärmschutzwand näher an der Fahrbahn der Brückenauer Straße (L 3180) errichtet würde. Zudem müsste die Lärmschutzwand nach Osten und Westen verlängert werden. Die Lärmschutzwand und auch deren Heranrücken an die Fahrbahn müsste auf Flächen angeordnet werden, welche sich in Eigentum von Hessen Mobil befinden. Diese Flächen sind jedoch für eventuelle Verbreiterungsmaßnahmen der Fahrbahn oder für die

Errichtung eines Radweges vorbehalten, sodass die Errichtung einer Lärmschutzwand in diesem Bereich nicht möglich ist.

Vor diesem Hintergrund sind aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet nicht möglich.

Um einen angemessenen Schallschutz im Plangebiet zu gewährleisten, wurden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen. So wurden gemäß der schalltechnischen Untersuchung die folgenden Festsetzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) im Bebauungsplan getroffen:

„Zum Schutz vor Außenlärm sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß [dem schalltechnischen Gutachten] beiliegender Themenkarten so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Juli 2016 in Verbindung mit DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Themenkarten [im schalltechnischen Gutachten] zeigen die fassadenbezogenen maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) stockwerksbezogen für schutzbedürftige Räume.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} =$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume und Ähnliches;

$K_{Raumart} =$ 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} =$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2016-07 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2:

Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäude- teilen - geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

Nördlich der in [im schalltechnischen Gutachten] den Themenkarten [Anhang 4.1 bis 4.3] gekennzeichneten Linien sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen mit Beurteilungspegeln $L_{r,Nacht} > 50$ dB(A) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die Fenster nur zur Belichtung dienen und die Räume von anderen Fassadenseiten her belüftet werden können.“

Die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten, oben genannten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden in der Abwägung aller Belange hingenommen, insbesondere aufgrund der erheblichen Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen in Schlüchtern. So kann als städtebaulicher Grund zudem angeführt werden, dass durch diese Planung eine bereits erschlossene Baulandfläche aktiviert werden kann. Auch stellt das Interesse der Stadt, diese Grundstücke, die sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Regionalplan Südhessen 2010 als Siedlungsfläche ausgewiesen sind, einen wesentlichen städtebaulichen Belang dar, um in diesem Bereich, bei Durchführung der gutachterlich vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen neuen Wohnraum zu schaffen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind erfüllt; mit den getroffenen Festsetzungen wird ein angemessener Schallschutz im Plangebiet ermöglicht.

12. Artenschutz

Um die artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes zu ermitteln und den Eingriff unter artenschutzrechtlichen Aspekten zu bewerten, erfolgten tierökologische Erhebungen der Arten und Artengruppen Fledermäuse, Biber, Haselmaus, Vögel, Reptilien, Fische, Tagfalter und Heuschrecken. Hierdurch können etwaige artenschutzrechtliche Konflikte ermittelt und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden (PGNU, 17.11.2020: Faunistische Bestandserfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Umsetzung des Bebauungsplanes „Frohnwiesen, 3. Änderung“ im Schlüchtern Herolz; siehe Anlage).

Das Fachbüro kam zum folgenden Ergebnis:

„Im Untersuchungsgebiet wurden mindestens 10 Fledermausarten nachgewiesen und das Gebiet erweist sich als relativ artenreich. Die festgestellte Fledermausaktivität des gesamten Gebiets mit durchschnittlich 9,22 K/h ist zudem als hoch einzu- stufen (vgl. DÜRR & PETRICK 2005). Auf Grundlage der akustischen Unters- suchungsergebnisse erweist sich die Kinzig-Aue als regelmäßig aufgesuchtes Jagd- habitat und Transferkorridor für strukturgebundene Arten. Hierbei dienen die linea- ren Elemente (Kinzig, Gehölze) als Orientierungshilfe zwischen unterschiedlichen Teillebensräumen. Durch den Erhalt dieser Leitstrukturen kann einer Entwertung und damit einer Störung der lokalen Population vermieden werden.

Ein Vorkommen der Haselmaus konnte nicht festgestellt werden. Der Biber nutzt die Kinzig und die angrenzenden Uferbereiche als Nahrungshabitat. Aktuell wurden im Untersuchungsgebiet 19 Vogelarten festgestellt, von denen 10 Arten auch brüten. Bei den Brutvögeln handelt es sich überwiegend um in Hessen häufige Arten mit Bindung an Gehölzbestände, die vielfach in Siedlungsstrukturen (Gärten, Parks o.ä.) angetroffen werden (z.B. Amsel, Mönchgrasmücke oder Zilpzalp). Zu den planungsrelevanten Brutvögeln, die einen in Hessen ungünstigen Erhaltungszustand aufweisen, gehört die Wacholderdrossel. Ihr Revierzentrum liegt nicht im Eingriffsbereich. Höhlenbäume und Horste wurden nicht nachgewiesen. Reptilien wurden ebenfalls nicht festgestellt. Bei der Elektrofischung und dem Einsatz von Reusen in der Kinzig wurden 4 Fischarten, das Bachneunauge und der Edelkrebs nachgewiesen. Die Insektengemeinschaft ist mit 4 Tagfalter- und 8 Heuschreckenarten nur mäßig artenreich ausgebildet und setzt sich aus häufigen und weit verbreiteten Arten zusammen. Auch die beiden gefährdeten Heuschreckenarten Feldgrille und Wiesen-Grashüpfer sind nicht selten.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um eine Schädigung oder erhebliche Störung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter deren Berücksichtigung. Erfolgt eine entsprechende Umsetzung, so ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht erforderlich. Damit die Schädigungs- und Störungstatbestände nicht eintreten, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- *Vermeidungsmaßnahme 1: Errichtung eines Zaunes entlang der Kinzig*
- *Vermeidungsmaßnahme 2: Beleuchtungskonzept“ [PGNU,19.11.2020].*

Mit der Errichtung eines 1,5 m hohen Zaunes (offene Einfriedung, z. B. Doppelstabmattenzaun) entlang der Kinzig soll das Eindringen in den Bachauenwald / Ufersaum durch die Anwohner und damit möglichen Ablagern von Gartenabfällen und Müll, das Zurückschneiden von Gehölzen oder auch das Spielen von den Kindern und das Stöbern von Hunden verhindert werden. Durch das Betreten und Ausübung der vorher beschriebenen Nutzungen innerhalb der Fläche könnten Jungvögel getötet sowie Eier und Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zerstört werden.

Bei dem Beleuchtungskonzept handelt es sich um Maßnahmen, um Störungen von Fledermäusen zu vermeiden. Daher soll auf Installation von starken Lichtquellen, die in Richtung der Kinzig leuchten verzichtet werden. Die Installation von Bewegungsmelder soll bei den Baugrundstücksflächen, die an die „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Bachauenwald / Ufersaum“ angrenzen, nicht zugelassen werden.

Die o. a. Vermeidungsmaßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

„Die Prüfung des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im [...] artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen“ [PGNU,19.11.2020].

13. Auswirkung auf Natur und Landschaft

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Frohnwiesen“ sind keine weiteren erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die vorliegende 3. Änderung stellt klar, dass die im Westen vorhandenen Hecken und Gebüsche im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen sind. Darüber hinaus wird das Entwicklungsziel der im Bebauungsplan „Frohnwiesen“ im Süden festgesetzten Sukzessionsfläche geändert in „Bachauenwald / Ufersaum“. Dieses Entwicklungsziel nimmt den jetzt aktuellen Bestand auf. Des Weiteren wird klargestellt, dass der Bachauenwald bzw. Ufersaum auf der gesamten Fläche zu entwickeln ist und Eingriffe mit Ausnahme von Maßnahmen zur Verkehrssicherungspflicht, unzulässig sind. Hierdurch wird der wichtige ökologische Bereich zwischen den festgesetzten Baugrundstücksflächen und der Kinzig dauerhaft planungsrechtlich gesichert.

Durch die weitere Sicherung dieses Bachauenwaldes / Ufersaumes sind im Vergleich zu dem Bebauungsplan „Frohnwiesen“ keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die im Süden vorhandenen Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ sowie FFH-Gebiet „Kinzigssystem oberhalb von Steinau an der Straße“) zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind nicht zu induzieren. Eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie durch die geplante Bebauung kann ausgeschlossen werden. Auf die durchgeführte FFH-Verträglichkeitsprüfung (PGNU, 17.11.2020: FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet 5623-317 „Kinzigssystem oberhalb von Steinau an der Straße“ zur Umsetzung des Bebauungsplanes „Frohnwiesen, 3. Änderung“ in Schlüchtern - Herolz), die als Anlage der Begründung beigelegt ist, wird verwiesen.

14. Eingriffs-/Ausgleichsproblematik

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe in diesem Verfahren, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet.

15. Umweltprüfung

Wie in Kapitel 2 bereits erläutert, regelt § 13a BauGB, dass Bebauungspläne unter bestimmten Voraussetzungen in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können.

Vor diesem Hintergrund wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem Bebauungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen sowie auch von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

16. Städtebaulicher Vertrag

Mit der Bauwilligen wird ein ergänzender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem alle Maßnahmen und Fristen zur Realisierung verbindlich geregelt sind. Insbesondere folgende Regelungen werden getroffen:

- Bauverpflichtung
- Anpflanzen von Gehölzen am Nordrand des Plangebietes
- Erhalt der Sukzessionsfläche entlang der Kinzig und an dem Graben
- Errichtung eines Zauns zwischen Baugrundstück und Bachauenwald / Sukzessionsfläche an der Kinzig
- Verzicht auf die Installation von starken Lichtquellen, die in Richtung Kinzig leuchten, auch auf die Bewegungsmelder
- Durchführung sonstiger Pflanzungen und Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücksfreiflächen
- Verpflichtung zur Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen
- Archäologische Baubegleitung
- Kostentragung

16 Städtebauliche Daten

Öffentliche Verkehrsfläche: (inkl. Fuß-/Radweg und Straßenbegleitgrün)	0,16 ha
Allgemeines Wohngebiet:	0,79 ha
Fläche für Versorgungsanlagen – Wasser:	0,007 ha
Private Grünfläche:	0,08 ha
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Bachauenwald / Ufersaum:	0,27 ha
Fläche für die Wasserwirtschaft (Kinzig und Graben):	0,07 ha
Gesamtfläche Geltungsbereich:	1,38 ha

17. Kosten und Finanzierung

Die Stadt ist nicht Kostenträger dieses Planungsvorhabens. Die Stadt hat zur Kostentragung eine entsprechende Vereinbarung mit der Bauwilligen der „GaBi Projekt GmbH“, Freiensteinau geschlossen.