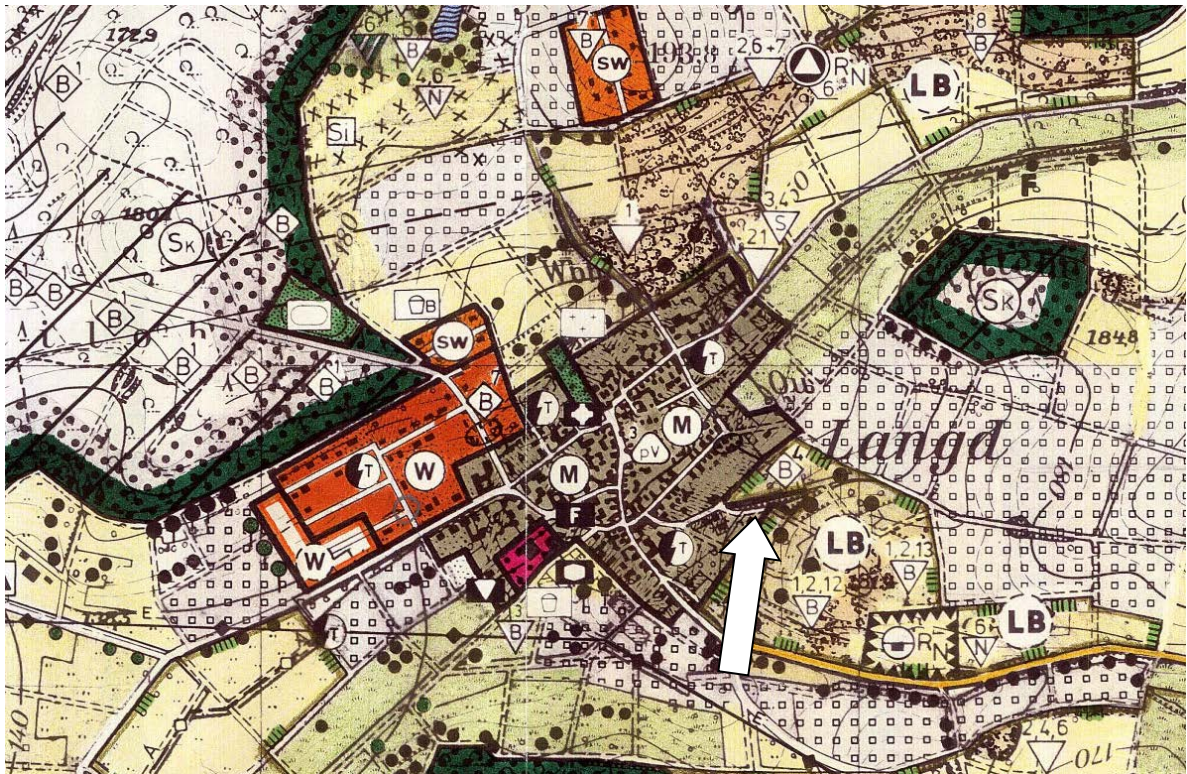


# STADT HUNGEN



## ENTWICKLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „AM KÖPFEL“ IM STADTTEIL LANGD

Begründung



Übersichtsplan - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hungen (ohne Maßstab, genordet)

### PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4

35410 Hungen

Tel.: 06043/9840180

Fax: 06043/9840181

E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de



Im Auftrag der: Stadt Hungen  
Kaiserstraße 7  
35410 Hungen  
Tel.: 06402 850  
Fax.: 06402 8554  
E-Mail: [info@hungen.de](mailto:info@hungen.de)

Hungen,

.....  
R. Wengorsch (Bürgermeister)

Auftragnehmer: Planungsbüro Hofmann  
Am Hirtenweg 4  
35410 Hungen - Rabertshausen  
Tel.: 06043 9840180  
Fax.: 06043 9840181  
Mobil: 0172 4224801  
E-Mail: [R.Hofmann@Hofmann-Plan.de](mailto:R.Hofmann@Hofmann-Plan.de)

Hungen, 16.05.2019

.....  
R. Hofmann

Bearbeitungsstand / Bemerkung	BauGB	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	27.09.2018
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	15.11.2018 – 17.12.2018
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	13.11.2018
Satzungsbeschluss	§ 10 (1)	16.05.2019

## Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich	5
2	Anlass für die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung	5
3	Übergeordnete Planungen	6
4	Schutzgebiete / Schutzobjekte	8
5	Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung	9
5.1	Nutzungsstruktur	9
5.2	Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten	11
5.3	Verkehrerschließung	12
5.4	Ver- und Entsorgung	12
5.4.1	Abwassertechnische Erschließung	12
5.4.2	Trink- und Löschwasserversorgung sowie elektrotechnische Erschließung und Telekommunikation	12
6	Städtebauliche Planung	13
6.1	Städtebauliche Ziele und Festsetzungen	13
6.2	Flächenbilanz	14
6.3	Alternativenprüfung	15
6.4	Planverwirklichende Maßnahmen	16
6.5	Immissionsschutz	16
7	Landschaftsplanung	16
7.1	Umweltschützende Belange	16
7.2	Naturräumliche Einheit	16
7.3	Bestandsaufnahme und Bewertung	17
7.3.1	Geologie und Boden	17
7.3.2	Wasserhaushalt	18
7.3.3	Klima und Luft	19
7.3.4	Mensch, Erholung, Landschaftsbild	19
7.3.5	Potentielle natürliche Vegetation	19
7.3.6	Biotop- und Nutzungstypen / Artenschutzrechtliche Belange / biologische Vielfalt	19
7.4	Bilanzierung der Eingriffe und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	21
7.5	Referenzliste der Quellen	21

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Am Köpfel“ im Stadtteil Langd, Stadt Hungen (unmaßstäbliche Abbildung, genordet) .....	5
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (ohne Maßstab, genordet).....	7
Abbildung 3:	Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hungen .....	7
Abbildung 4:	Übersichtskarte FFH-Gebiet Nr. 5519-305 „Basalthügel des Vogelsberges im Randbereich zur Wetterau“, Quelle: Natureg (HMUKLV, 2018).....	8
Abbildung 5:	Luftbild (Datengrundlage – Luftbilder der Stadt Hungen) .....	10
Abbildung 6:	Entwicklungssatzungsbereich - südlich der Straße „Am Köpfel“ .....	10
Abbildung 7:	Ergänzungssatzungsbereich – Grabeland nördlich der Straße „Am Köpfel“ .....	11
Abbildung 8:	Ergänzungssatzungsbereich – Wiesen und Weideland nördlich der Straße „Am Köpfel“ .....	11
Abbildung 9:	Stromversorgungstrassen .....	12
Abbildung 10:	Telekommunikationstrassen .....	13
Abbildung 11:	Darstellung potentieller Standortalternativen im Stadtteil Langd (Abbildung, unmaßstäblich genordet; Datenquelle: Luftbilder der Stadt Hungen) .....	15

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Gesamtflächennutzung .....	14
Tabelle 2:	Flächenbeanspruchung für den Bereich der Ergänzungssatzung .....	14
Tabelle 3:	Flächenbeanspruchung für den Bereich der Ergänzungssatzung bei max. baulicher Nutzung .....	14
Tabelle 4:	Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes .....	18

## 1 Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen hat in ihrer Sitzung am 27.09.2018 den Beschluss zur Aufstellung einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung im Stadtteil Langd gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung liegt am südöstlichen Ortsrand von Langd, im nördlichen und südlichen Anschluss an die Straße „Am Köpfel“ bzw. nördlich der Straße „Steinbruchsweg“.

In den Geltungsbereich der Satzung fallen die Flurstücke 497/16, 497/17, 497/18, 497/19, 524/1, 621/1 (Tfl.) und 623/1 (Tfl.) in der Flur 1, Gemarkung Langd. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.582 m<sup>2</sup>. Das Satzungsgebiet ist auf der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 1: Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Am Köpfel“ im Stadtteil Langd, Stadt Hungen (unmaßstäbliche Abbildung, genordet)

## 2 Anlass für die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

Für den Bereich nördlich der Straße „Am Köpfel“ bestehen konkrete Absichten zur Errichtung eines Wohngebäudes. Das betreffende Flurstück wird bauaufsichtlich derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind Bauvorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn es zu den privilegierten Vorhaben im Sinne von Abs. 1 Nr. 1 bis 8 (u.a. land- und forstwirtschaftliche Betriebe) oder zu den sonstigen Vorhaben im Sinne von Abs. 2 der genannten Norm gehört. Der betreffende Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hungen nicht als Baufläche



dargestellt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche baurechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens zu schaffen, besteht die Möglichkeit der Aufstellung einer sog. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung dient dazu, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich an geeigneten Stellen um einzelne Grundstücke geringfügig zu erweitern. Da es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs einer Ergänzungssatzung um bisherige Außenbereichsflächen handelt, schafft die Ergänzungssatzung hier erstmals Baurecht. Notwendige Randbedingung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist, dass die angrenzende Bebauung einen hinreichend konkreten städtebaulich prägenden Rahmen für die ergänzende Bebauung darstellt - dies ist im Bereich des Plangebietes durch die öst-, süd- und westlich angrenzende Bebauung gegeben.

Südlich der Straße „Am Köpfel“ grenzt mit den Flurstücken 497/17, 497/18 und 497/19 ein Gebiet an, welches bereits durch zwei Gebäude geprägt ist. Für diesen Bereich besteht noch Potential für eine Nachverdichtung, um dies planungsrechtlich zu sichern, werden diese Flächen in die Satzung integriert. Entgegen des Bereiches nördlich der Straße „Am Köpfel“ ist dieses Gebiet im Flächennutzungsplan der Stadt Hungen als Baufläche dargestellt. Für diesen Bereich kann somit eine Entwicklungssatzung nach § 34 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB werden die beiden Satzungen miteinander verbunden. Nach Rechtskraft der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.

Grundsätzlich ist es städtebauliches Ziel der Stadt Hungen, vorhandene Baulücken und Innenbereichspotenziale für die bedarfsorientierte Entwicklung zu erschließen. Darüber hinaus werden jedoch auch Bauvorhaben an der Ortsrandlage unterstützt, dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Bebauung städtebaulich vertretbar ist und die betreffenden Flächen verkehrlich und hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen sind. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse hat die Stadt Hungen in der Regel auf solche Flächen jedoch keinen Zugriff, eine Bebauung erfolgt meist nur bei konkreten Bauabsichten des Eigentümers oder Familienangehöriger.

Bei dem durch die Ergänzungssatzung betroffenen Planbereich handelt es sich um eine Fläche, die infolge der angrenzenden Ortslagenbebauung entsprechend geprägt und sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur (Kanal, Wasser, Strom) voll erschlossen ist. Die spätere Bebauung erfolgt durch die Grundstückseigentümer bzw. Familienmitglieder, wodurch der Siedlungsdruck zur Ausweisung von neuen Baugebieten zumindest reduziert wird, bzw. Neubaugebiete solchen Bauinteressenten vorbehalten bleiben, denen vorgenannte Siedlungspotentiale nicht zur Verfügung stehen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen befürwortet diese städtebauliche sinnvolle Siedlungsentwicklung und hat daher in ihrer Sitzung am 27.09.2018 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB gefasst.

### **3 Übergeordnete Planungen**

Regionalplan Mittelhessen 2010 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN, 28.02.2011) – RPM 2010:

Das Satzungsgebiet ist im RPM 2010 teils als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und teils als „Vorbehaltsgebiet (VBG) Landwirtschaft“ dargestellt (s. Abbildung 2). Das Gebiet wird zudem durch das „VBG Grundwasserschutz“ überlagert.

Aufgrund der sehr geringen Flächenbeanspruchung von nur ca. 1.000 m<sup>2</sup> des VBG Landwirtschaft, sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu prognostizieren.

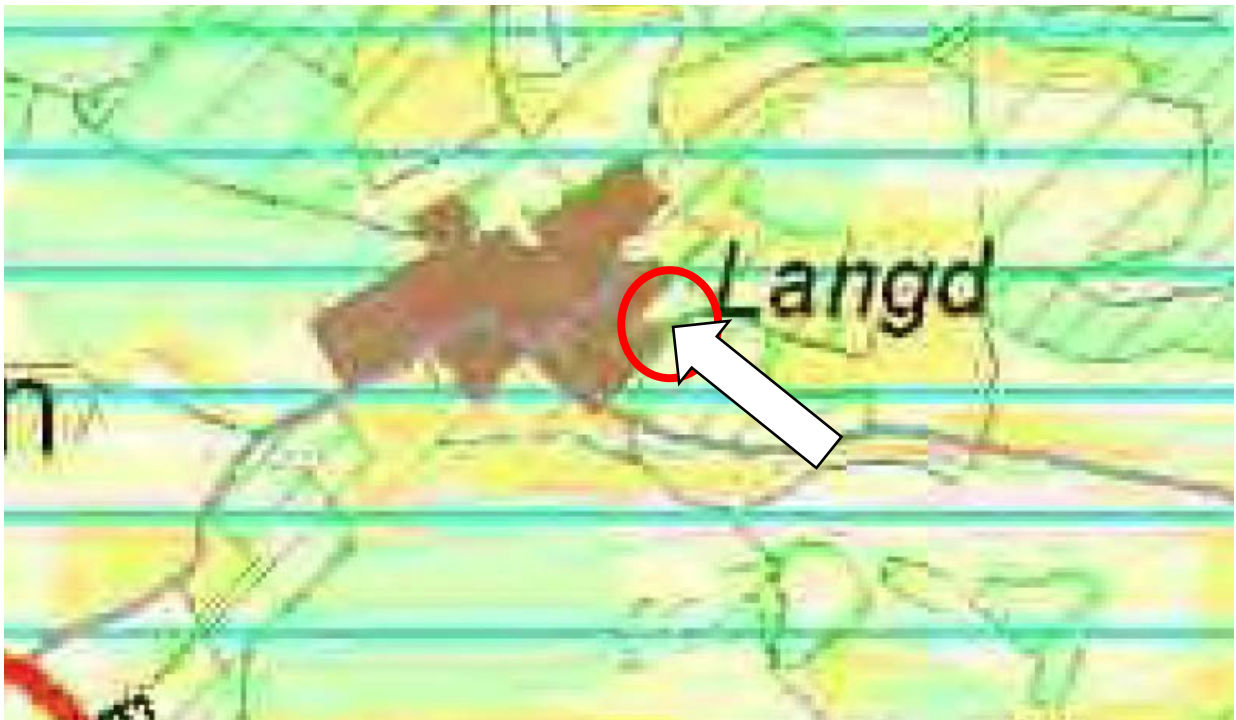


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (ohne Maßstab, genordet)

#### Flächennutzungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hungen von 1991 (s. Abbildung 3), ist der Satzungsbereich südlich der Straße „Am Köpfel“ als „Gemischte Baufläche (M)“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der Teilbereich nördlich der Straße „Am Köpfel“ ist als „Flächen für die Landwirtschaft“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO dargestellt.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebietsdarstellungen erfolgt die Anwendung unterschiedlicher Satzungsformen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 bzw. Nr. 3 BauGB (vgl. Kapitel 0).



Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hungen

### Bebauungsplan:

Für das Plangebiet bzw. für die angrenzenden Bereiche bestehen bisher keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

## **4 Schutzgebiete / Schutzobjekte**

### Schutzgebiete nach Wasserrecht

Das Ergänzungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Inheiden der OVAG (WSG\_ID 531-040). Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 27.09.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 46/1995, Seite 3594.

Weiterhin liegt das Plangebiet vollständig innerhalb der Zone II des Heilquellenschutzgebietes für die in der Provinz Oberhessen gelegenen Heilquellen (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929).

Die Einhaltung der für die Schutzgebiete geltenden Verbote der Festsetzungsverordnungen ist zu gewährleisten.

### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das ca. 40 m östlich gelegene Teilgebiet des FFH-Gebietes Nr. 5519-305 „Basalthügel des Vogelsberges im Randbereich zur Wetterau“. Die Abgrenzung des FFH-Gebietes ist in der Planzeichnung der Satzung und auf der nachfolgenden (Abbildung 4) dargestellt. Infolge der bereits vorhandenen Wohnbebauung sind keine maßgeblichen negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu prognostizieren.



Abbildung 4: Übersichtskarte FFH-Gebiet Nr. 5519-305 „Basalthügel des Vogelsberges im Randbereich zur Wetterau“, Quelle: Natureg (HMUKLV, 2018)



## Denkmalschutz

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen – hessenArchäologie vom 03.01.2019 sind im Plangebiet bzw. dem unmittelbaren Umfeld sind Siedlungshinterlassenschaften der Linienbandkeramischen Kultur bekannt. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag/ bei Abrissarbeiten die Maßnahme begleiten.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, besteht ein Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

## **5 Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung**

### **5.1 Nutzungsstruktur**

Die Bebauung im Nutzungsumfeld des Satzungsbereiches ist im Süden und Westen durch eine dörfliche Wohn- und Mischbebauung geprägt. Im Norden und Osten schließen sich Wiesen und Weiden mit Obstgehölzen an.

Innerhalb des Satzungsgebietes ist der südliche Teilbereich durch die bereits bestehende Wohnbebauung und die rasenartig genutzten Freiflächen mit Nadel- und sonstigen Ziergehölzen geprägt.

Der nördliche Teilbereich wird als Weideflächen sowie als Gartenland genutzt. Bauliche Anlagen bestehen in diesem Bereich in Form einer Garage sowie eines größeren Schuppens.



Abbildung 5: Luftbild (Datengrundlage – Luftbilder der Stadt Hungen)



Abbildung 6: Entwicklungssatzungsbereich - südlich der Straße „Am Köpfel“





Abbildung 7: Ergänzungssatzungsbereich – Grabeland nördlich der Straße „Am Köpfel“



Abbildung 8: Ergänzungssatzungsbereich – Wiesen und Weideland nördlich der Straße „Am Köpfel“

## 5.2 Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten

Das Satzungsgebiet liegt an der Westflanke des „Köppel“ (181,4 m ü. NN) auf einer Höhe um 150 m ü. NN. Demgemäß besteht innerhalb des Plangebietes eine mäßige Geländeneigung in nordwestliche Richtung.

Die Baugrundverhältnisse können aufgrund der Erkenntnisse durch die bestehende Bebauung als „normal“ bezeichnet werden.

### 5.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt im Wesentlichen durch die Straße „Am Köpfel“, lediglich das Gebäude (Hsnr. 2) am Südrand des Satzungsgebietes, wird durch den „Steinbruchsweg“ verkehrlich erschlossen. Zusätzliche verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

### 5.4 Ver- und Entsorgung

#### 5.4.1 Abwassertechnische Erschließung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Ortskanalisation.

#### 5.4.2 Trink- und Löschwasserversorgung sowie elektrotechnische Erschließung und Telekommunikation

Das Satzungsgebiet kann aufgrund der bestehenden technischen Infrastruktur als vollerschlossen bezeichnet werden, zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden nur in geringem Umfang erforderlich.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreis Gießen, Fachdienst 16 „Brandschutz“ wird ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup> - 1.600 l/Min prognostiziert. Zur abschließenden Bemessung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird das Arbeitsblatt W 405 berücksichtigt. Grundsätzlich ist in diesem Teil der Ortslage vom Langd von einer ausreichenden Löschwasserversorgung auszugehen.

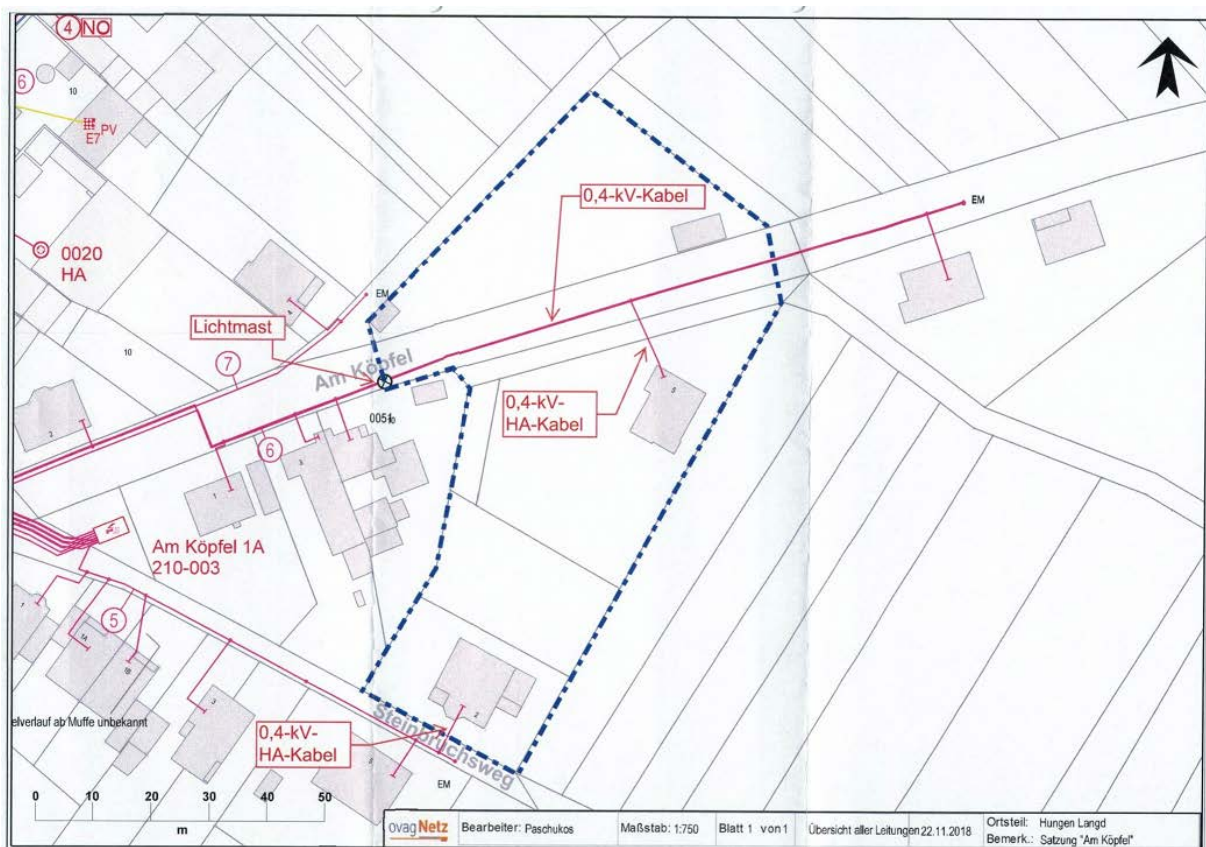


Abbildung 9: Stromversorgungstrassen



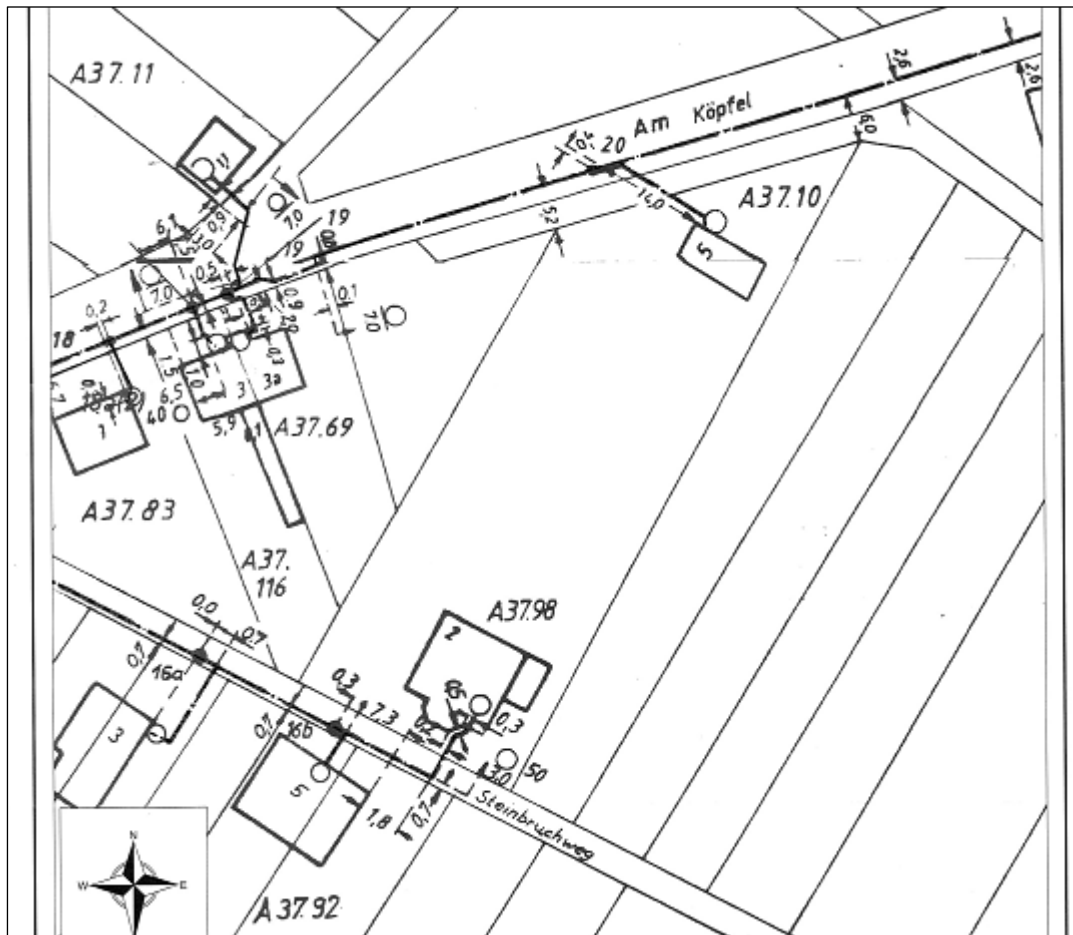


Abbildung 10: Telekommunikationstrassen

## 6 Städtebauliche Planung

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind – dies trifft für den Teilbereich südlich der Straße „Am Köpfel“ zu.

Weiterhin kann eine Gemeinde gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind – dies trifft für den Teilbereich nördlich der Straße „Am Köpfel“ zu.

Mit der Satzung für den Bereich „Am Köpfel“ werden die beiden Satzungsformen „Entwicklungssatzung“ bzw. „Ergänzungssatzung“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden.

### 6.1 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Für das Satzungsgebiet wird festgesetzt, dass sich die Bebauung gemäß § 34 Abs.1 BauGB hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.

In der Satzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Satz 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Ungeachtet dessen können in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Hiervon wird derart Gebrauch gemacht, dass eine „offene Bauweise“ und eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5

festgesetzt wird. Durch diese Festsetzungen soll eine aufgelockerte Bebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise ermöglicht werden.

Hinsichtlich der Abstandsregelungen und der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen etc. sowie die Gestaltung der Grundstücke gelten die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (§§ 6 bis 8 HBO).

## 6.2 Flächenbilanz

Im Satzungsgebiet werden folgende Flächen beansprucht:

Tabelle 1: Gesamtflächennutzung

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche:</b>
Wiesen/Weiden	846 m <sup>2</sup>
Rasenfläche	2.092 m <sup>2</sup>
unbefestigter Wegrand	319 m <sup>2</sup>
Garten/Grabeland	293 m <sup>2</sup>
Holzlagerplatz	17 m <sup>2</sup>
Pflasterflächen	195 m <sup>2</sup>
Versiegelte Flächen, Straßen etc.	492 m <sup>2</sup>
Gebäude	328 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Satzungsgebietes</b>	<b>4.582 m<sup>2</sup></b>

Auf das Satzungsgebiet nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (südlich Straße „Am Köpfel“) ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, diese gilt gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB jedoch für die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB – also den Bereich nördlich der Straße „Am Köpfel“. Für diesen Bereich ergibt sich die nachfolgende Flächenbilanz, welche auch für die Eingriffsregelung (s. Kapitel 0) maßgeblich ist.

Tabelle 2: Flächenbeanspruchung für den Bereich der Ergänzungssatzung

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche:</b>
Wiesen/Weiden	846 m <sup>2</sup>
Garten/Grabeland	293 m <sup>2</sup>
Holzlagerplatz	17 m <sup>2</sup>
Pflasterfläche	4 m <sup>2</sup>
Gebäude	54 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Ergänzungsgebietes (Bestand)</b>	<b>1.214 m<sup>2</sup></b>

Bei maximaler baulicher Ausnutzung kann der Bereich wie nachfolgend genutzt werden.

Tabelle 3: Flächenbeanspruchung für den Bereich der Ergänzungssatzung bei max. baulicher Nutzung

<b>Planung</b>	<b>Fläche:</b>
Bauflächen (gem. GRZ 0,3 inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	364 m <sup>2</sup>
Überschreitung der GRZ 0,3 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (mit Regenwasserversickerung)	182 m <sup>2</sup>
Grundstücksfreiflächen (Garten, Grün- und Gehölzflächen)	668 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Ergänzungsgebietes (Planung)</b>	<b>1.214 m<sup>2</sup></b>

### 6.3 Alternativenprüfung

Die Stadt Hungen hat im Stadtteil Langd zuletzt den Bebauungsplan „Heiloochsecke“ als Satzung beschlossen. Alle Baugrundstücke des Bebauungsplanes sind zwischenzeitlich verkauft und überwiegend auch bebaut. Derzeit verfügt die Stadt Hungen daher über keine Baugrundstücke für Wohnbauzwecke im Stadtteil Langd.

Aufgrund der sehr dicht bebauten Ortslage von Langd i.V.m. der Schließung zahlreicher Baulücken in den letzten Jahren, bestehen nur noch wenige geeignete Innenbereichspotentiale für eine weitere Nachverdichtung. Die typischen Baulücken nach § 34 BauGB, befinden sich zudem ausschließlich im Privatbesitz, auf die die Stadt Hungen keinen Zugriff hat. Im Rahmen der Überprüfung potentieller alternativer Standorte wurden die in der nachfolgenden Abbildung durch die Nummern 1 bis 5 gekennzeichneten Flächen näher überprüft. Als Fazit wird festgestellt, dass auch diese Flächen für eine kurzfristige Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Aus Datenschutzgründen wird auf die Bewertung der einzelnen Flächen nicht näher eingegangen, es können jedoch folgende Gründe vorangestellt werden:

- keine Verkaufsbereitschaft seitens der Grundstückseigentümer i.V.m. einem mittelfristig beabsichtigten Eigenbedarf,
- alte Nutzgärten bzw. Streuobstgärten mit einer mittleren bis hohen Bedeutung für die örtliche Durchgrünung und die heimische Tierwelt,
- Baugrundstück im Bereich historisch bedeutsamer Baustrukturen (z.B. Hohlkeller),
- angrenzende gewerbliche oder sonstige Nutzung, wodurch im Rahmen einer Nachverdichtung mit Wohnbebauung mit städtebaulichen Spannungen zu rechnen wäre.



Abbildung 11: Darstellung potentieller Standortalternativen im Stadtteil Langd (Abbildung, unmaßstäblich geordnet; Datenquelle: Luftbilder der Stadt Hungen)

Aufgrund fehlender Standortalternativen befürwortet die Stadt Hungen die durch die Bauherrschaft beantragte Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung im Bereich der Straße „Am Köpfel“. Mit dieser Satzung können relativ schnell 2 bis 3 neue Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Städtebaulich ist die Satzung auch dadurch begründet, dass das betreffende Plangebiet sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen ist, bzw. die Ergänzungserschließung relativ einfach bewerkstelligt werden kann. Zusätzliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Mit der Satzung werden zwar einzelne Außenbereichsflächen für bebaubar erklärt, grundsätzlich schließt sich das Satzungsgebiet jedoch harmonisch an die östliche Ortsrandlage an. In diesem Zusammenhang muss auch auf das dem Satzungsgebiet nordöstlich vorgelagerten Wohngebäude hingewiesen werden.

## **6.4 Planverwirklichende Maßnahmen**

Für die zuvor genannten Maßnahmen ist eine Änderung der Grundstücksstruktur nicht zwingend erforderlich.

## **6.5 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Die durch die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ermöglichte Bebauung muss sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen. Im zu betrachtenden Umfeld sind keine störenden Nutzungen vorhanden, sodass sich auch für das Satzungsgebiet keine Zulässigkeit für derartige Nutzungen ergibt. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht erkennbar.

# **7 Landschaftsplanung**

## **7.1 Umweltschützende Belange**

Die Aufstellung einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB erfolgt in entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren. Demzufolge ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit vorherigem Scoping nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie das spätere Monitoring nach § 4c BauGB kann entfallen. Diese Befreiung ist nur möglich, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird und Naturschutzbelange nicht maßgeblich beeinträchtigt werden - beides ist hier der Fall.

## **7.2 Naturräumliche Einheit**

Das Plangebiet befindet sich nach Klausling (KLAUSING, 1988) innerhalb der naturräumlichen Einheit „Westlicher Unterer Vogelsberg“ (Teileinheit 350.4), die der Haupteinheit „Unterer Vogelsberg“ angehört. Der Untere Vogelsberg umschließt in einem bis zu 20 km breiten Band den oft als „Oberwald“ bezeichneten „Hohen Vogelsberg“.



## **7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **7.3.1 Geologie und Boden**

Nach der Geologischen Übersichtskarte von Hessen (HLUG, 2007) bilden vulkanische Gesteine des Miozäns (hier: Basanit, Alkalibasalt, Tholeitischer Basalt) den geologischen Sockel des Plangebietes.

Im Bodenviewer des Landes (HLUG, 2015) ist das Satzungsgebiet infolge der bestehenden Bebauung nicht erfasst. Im nördlichen Anschluss finden sich weitverbreitete „Braunerden mit Regosolen und Rankern“, welche vermutlich auch im Satzungsgebiet anstehen – zumindest in den Bereichen, die nicht durch Bebauung anthropogen verändert wurden. Wertvolle oder besonders seltene Böden, die als naturgeschichtliche Urkunde gelten können (natürliche Böden mit geringer Reproduzierbarkeit wie beispielsweise Niedermoore oder Dünen) kommen im Plangebiet nicht vor, dies gilt auch für kulturhistorisch bedeutsame Böden (Grabungsschutzgebiete und archäologische Kulturdenkmale).

Nachfolgend werden die im Rahmen der Erschließung und Bebauung zu beachtenden Ziele und Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes tabellarisch aufgeführt.

Tabelle 4: Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes

Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes		Maßnahmen zum Schutz des Bodens
<b>Sparsamer und schonender Umgang mit Boden</b>	Standortalternativen / anderweitige Planungsmöglichkeiten / Lenkung der Flächeninanspruchnahme	Es wird auf die Ausführungen im Kapitel 6.3 verwiesen.
	Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß	Aufgrund der gewünschten lockeren Bauweise wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.
	Erschließung und Baufenster	Es werden keine zusätzlichen Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung erforderlich. Gemäß dem Nutzungsumfeld ist eine Einzelhausbebauung typisch. Das Plangebiet ist nur schwach geneigt, sodass massive Erdmassenbewegungen nicht zu erwarten sind.
<b>Bodenbetrachtung</b>	Bodenfunktionen	Die Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes sind infolge der bisherigen Nutzung sowie der angrenzenden früheren Bautätigkeiten (Straßenbau) als gering bis mäßig anthropogen verändert zu bewerten.
	Archivfunktion	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.
	Empfindlichkeit / Erosionsgefährdungspotential	Im Plangebiet besteht keine Erosionsgefährdung.
	Vorbelastung	Neben der bestehenden Bebauung sind keine maßgeblichen Vorbelastungen des Bodens bekannt.
	Nutzungshistorie	Das Plangebiet wird bereits als Baufläche genutzt. Nördlich der Straße „Am Köpfel“ besteht Gartenland und Weideland und diverse Funktionsgebäude.
<b>Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen</b>	Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur	Eingriffe in den Bodenhaushalt sind möglichst bei trockener Witterung durchzuführen um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Sinnvolle Baustellenerschließung zur Vermeidung von Befahren von ungeschütztem Oberboden. Beschränkung der Eingriffsfläche und Einrichtung von Tabuflächen (ggf. Zäune zum östlich angrenzenden Graben) die nicht Befahren oder für das Lagern von Baustoffen beansprucht werden dürfen. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs. Nach Bauende ggf. Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens beseitigen.

### 7.3.2 Wasserhaushalt

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Inheiden der OVAG (WSG\_ID 531-040). Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 27.09.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 46/1995, Seite 3594. Weiterhin liegt das Plangebiet vollständig innerhalb der Zone II des Heilquellenschutzgebietes für die in der Provinz Oberhessen gelegenen Heilquellen (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929). Die für diese Gebiete geltenden Schutzgebietsverordnungen sind im Rahmen sämtlicher Erschließungs- und Bautätigkeiten zu beachten.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht betroffen.

### 7.3.3 Klima und Luft

Das Satzungsgebiet liegt an einer mäßig geneigten Hanglage. Aufgrund der lockeren ein- bis zweigeschossigen Bauweise, sind keine maßgeblichen klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

### 7.3.4 Mensch, Erholung, Landschaftsbild

Der Planbereich hat keine maßgebliche Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung.

Infolge der zusätzlichen Bebauung ist keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

### 7.3.5 Potentielle natürliche Vegetation

Für die Entwicklung landespflegerischer Zielvorstellungen und die Beschreibung der Standortverhältnisse ist es erforderlich, die Vegetation zu kennen, die im Planungsgebiet nach Ausbleiben aller direkten und indirekten menschlichen Eingriffe aufgrund der natürlichen Standortfaktoren, des Klimas und der bislang erfolgten anthropogenen Standortveränderungen vorkäme. Man bezeichnet diese als „Potenzielle natürliche Vegetation“ (PNV).

Nach Bohn (BOHN, 1996) würde sich im Planungsraum ein „Typischer Perlgras-Buchenwald“ entwickeln.

Als bodenständige Gehölze werden folgende Arten aufgeführt:

Bäume: Buche, Stieleiche, Traubeneiche, Vogelkirsche, Hainbuche, Bergahorn, Feldahorn, Spitzahorn, Bergulme, Winterlinde an Bächen auch Schwarzerle, Esche, Salweide und Bruchweide

Sträucher: Hasel, Schlehe, Rosen (*Rosa canina*, *R. dumetorum*, *R. tomentosa*, *R. rubiginosa*), Weißdorn, Schwarzer Holunder, Brombeere, Kratzbeere, Stachelbeere, Himbeere, Waldrebe, gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Traubenkirsche, rote Heckenkirsche, rote Johannisbeere und Grauweide.

Die vorgenannten Arten sollten im Rahmen von Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes vorrangig verwendet werden, da sie auch als Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Lebensstätte für die heimische Tierwelt von Bedeutung sind.

### 7.3.6 Biotop- und Nutzungstypen / Artenschutzrechtliche Belange / biologische Vielfalt

Der südliche Teilbereich wird überwiegend bereits seit Jahrzehnten für Wohnbebauung genutzt. Gehölzstrukturen sind in Form von Nadel- und sonstigen Ziergehölzen im direkten Anschluss an die Bebauung vorhanden. In diesem Bereich besteht die Möglichkeit einer Nachverdichtung zwischen den bestehenden Gebäuden, wodurch lediglich intensiv genutzte Rasenflächen beansprucht würden. Im nördlichen Teilbereich besteht ebenfalls Bebauung in Form von zwei Funktionsgebäuden (Garage und Schuppen), die Grundflächen werden als Grabeland überwiegend jedoch als Weideland genutzt (vgl. Kapitel 5.1). In diesem Bereich bestehen vereinzelte Obstgehölze als Zwerg-, Halb- und Hochstämme unterschiedlichen Alters, z.T. auch abgängig. Der vitale hochstämmige Apfelbaum mittleren Alters, am nördlichen Rand des Flurstückes wird als „Erhaltung“ verbindlich festgesetzt.

Ergänzende Bestandserfassung vom 19.01.2019:

Die Fläche wurde neben der normalen Bestandsaufnahme noch einmal zusätzlich von Fachkräften des Büros PlanWerk hinsichtlich Biotop- und Habitatstrukturen für artenschutzrechtliche Belange begangen und eingehend mittels einer Potenzialabschätzung für relevante Arten untersucht.

Der südliche Teilbereich wird überwiegend bereits seit Jahrzehnten für Wohnbebauung genutzt. Gehölzstrukturen sind in Form von Nadel- und sonstigen Ziergehölzen im direkten Anschluss an die Bebauung vorhanden. In diesem Bereich besteht die Möglichkeit einer Nachverdichtung zwischen den bestehenden Gebäuden, wodurch lediglich intensiv genutzte Rasenflächen beansprucht würden.

Der nördliche Teilbereich setzt sich aus einer als Kleingarten genutzten Fläche im Westen inklusive einer gemauerten Garage sowie im Osten aus intensiv genutztem Grünland mit einem größeren Holzschuppen am Wegrand zusammen (vgl. Kapitel 5.1).

Die Kleingartenfläche besteht aus zwei durch einen Zaun getrennte Parzellen. Einzelne Nutz- und Ziergehölze werden durch zwei niedrigstämmige Obstbäume in der östlichen Parzelle ergänzt. Das dort vorhandene Grünland ist als nährstoffreiches Frischgrünland zu bezeichnen und wird vermutlich, entsprechend einer typischen Kleingartennutzung, mehrmals jährlich geschnitten.

Das an den Kleingarten angrenzende Grünland wird intensiv als Weidegrünland genutzt und mit Schafen beweidet. Das Grünland wird von Obergräsern wie Kamm- und Knauelgras geprägt und durch Arten wie Löwenzahn, Wiesen-Schafgarbe, Gemeines Hornkraut oder Gundermann ergänzt. Randlich tritt die Brennnessel auf und bildet auch auf der Fläche Störstellen. Auf der Fläche stehen einzelne Obstgehölze aus Zwerg-, Halb- und Hochstämmen unterschiedlichen Alters, ein Baum ist abgängig. Der vitale hochstämmige Apfelbaum mittleren Alters, am nördlichen Rand des Flurstückes wird als „Erhaltung“ verbindlich festgesetzt.

Auf der Fläche befinden sich zudem zwei Holzlager sowie ein kleiner Steinhaufen am Nordrand.

#### Bewertung und artenschutzrechtliche Betrachtung:

Aufgrund der intensiven Nutzung bzw. Pflege des Geländes sowie des nährstoffreichen und teils ruderalen (Brennnesseln) Charakters des Grünlands, kann die Bedeutung der Fläche für den Naturlandschaft und das Landschaftsbild als „gering bis mittel“ bezeichnet werden.

Bemerkenswerte Vorkommen gefährdeter oder nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützter Pflanzenarten sind nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten.

Aus faunistischer Sicht kommt den Kleingehölzen sowie den Obstbäumen als Sitzwarten für Vögel Bedeutung zu. Höhlen konnten nicht festgestellt werden. Der ältere Obstbaum im Norden ist jedoch strukturreich und bietet Potential für die Ausbildung solcher Strukturen. Als Habitatstruktur ist zudem der abgängige Obstbaum mit der sich ablösenden Rinde zu nennen, sowie als Struktur für Amphibien oder Reptilien, ein kleiner Steinriegel im Norden der Fläche. Der Schuppen selbst bietet auf Grund des Mangels an Fugen und Spalten nur geringes Habitatpotential.

Auf dem Gelände zu erwarten sind die gängigen Garten- und Ortsrandvögel. Dazu zählen unter anderem Amsel (*Turdus merula*), Blau- (*Parus caeruleus*) und Kohlmeise (*Parus major*), Zilzalp (*Phylloscopus collybita*) oder Buchfink (*Fringilla coelebs*). Ebenso verhält es sich mit den verschiedenen Insektengruppen sowie Amphibien und Reptilien, zu erwarten wäre beispielsweise die Blindschleiche (*Anguis fragilis*).

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse zu erwarten wären, zum Beispiel die Zwergfledermaus den Schuppen auf der Fläche als Tages- oder sogar Wochenstubenquartier im Sommer nutzt. Dies gilt auch für den abgängigen Obstbaum, wobei dieser wegen seiner geringen Höhe weniger geeignet ist. Als Winterquartier für Fledermäuse kommt der Schuppen nicht in Frage, da dieser hierfür zu zugig und kalt ist. Weiterhin kann die Nutzung des Schuppens als Nistplatz durch Gartenvögel nicht ausgeschlossen werden. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang auch das am Schuppen angebrachte Vogelhaus.

Aus Sicht des Artenschutzes sollten der abgängige Obstbaum sowie der Schuppen vor deren Entfernung sorgfältig auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen geprüft werden. Alternativ kann eine mögliche Beeinträchtigung von Arten dieser Tiergruppen auch



durch die Durchführung des Eingriffs außerhalb der Brutzeit verhindert werden. Sollte der Steinhau- fen im Norden der Fläche entfernt werden, ist dieser dabei behutsam auf das Vorhandensein von Amphibien oder Reptilien zu prüfen.

Sofern die genannten Vorkehrungen hinsichtlich des Artenschutzes durchgeführt werden, werden durch die Aufstellung der Satzung nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutz-gesetz) eintreten. Für die Vo- gelarten ist, ebenfalls unter Berücksichtigung der genannten Vorkehrungsmaßnahmen, nicht zu er- warten, dass durch die spätere Bebauung bestehende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten entnom- men, beschädigt oder zerstört werden. Dies gilt ebenfalls für Auswirkungen auf sonstige gefährdete oder seltene Tierarten. Eine Beeinträchtigung sonstiger Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Habitatvoraussetzungen und der Wirkfaktoren ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Belange des Artenschutzes werden als „Artenschutzrechtliche Hinweise“ in die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung übernommen.

#### **7.4 Bilanzierung der Eingriffe und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Ergänzungssatzung (nördlich der Straße „Am Köpfel“) eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchzuführen.

Zur Bemessung des Ausgleichsbedarfs wurde die Hessische Kompensationsverordnung – KV 2005 vom 01.09.2005 herangezogen. Die Berechnungstabelle ist als Anlage 3 dieser Begründung beige- fügt. Es ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 6.600 Biotopwertpunkten.

Der Ausgleich der Biotopwertpunkte wird durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Öko- punkten aus der vorgezogenen Ersatzmaßnahme „Oberer Knappensee“ ausgeglichen. Die entspre- chende Regelung wird in die Ergänzungssatzung integriert.

#### **7.5 Referenzliste der Quellen**

- BOHN, U. (1996). Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland - Potentielle natürliche Vegetation, Blatt CC 5518 Fulda M 1:200.000, 2. erweiterte Auflage. Bonn-Bad Godesberg.
- HLUG. (2007). Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Geologische Karte von Hessen M 1:300.000, 5. überarb. Ausgabe.
- HLUG. (23. 11 2015). Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie; BodenViewer Hessen. Von <http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm> abgerufen
- HMU KL V. (25. 10 2018). Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV); . Von Natureg: <http://natureg.hessen.de/> abgerufen
- KLAUSING, O. (1988). Die Naturräume Hessens. Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, 67. Wiesbaden.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN. (28.02.2011). Regionalplan Mittelhessen. Gießen.

## **Abkürzungsverzeichnis**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung)
FISt	Flurstück
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HBO	Hessische Bauordnung
VBG	Vorbehaltsgebiet gemäß Regionalplan

## **Anlagen**

- Anlage 1 – Gehölzliste
- Anlage 2 - Bestandsplan
- Anlage 3 – Biotopwertbilanzierung

**Artenauswahl für standortgerechte Gehölze, Kletterpflanzen und Obstbäume (unvollständige Gehölzliste):**

Bäume

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Weiden

Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rosen (*Rosa canina*, *R. tomentosa*, *R. rubiginosa*, *R. dumetorum*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus alba*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Kratzbeere (*Rubus caesius*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Traubenkirsche (*Prunus Padus*) und Grauweide (*Salix cinerea*).

Selbstklimmer und Ranker (Fassadenbegrünung)

Knöterich (*Polygonum auberti*), Efeu (*Hedera helix*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Echter Wein (*Vitis vinifera*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Waldrebe (*Clematis Hybriden*)

Obstgehölze

Äpfel

Bismarckapfel, Hilde, Himbacher Grüner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kanadarenette, Lohrer Rambour, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Winterzitroneapfel, Winterrambour, Bittenfelder Sämling, Brauner Matapfel, Renette, Boskoop, Ditzels Rosenapfel, Erbachhofener, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Weißer Klarapfel

Birnen

Alexander Lukas, Köstliche von Charneu, Bosc's Flaschenbirne, Madame Verte, Clapps Liebling, Neue Poiteau, Gellerts Butterbrine, Nordhäuser Winterforelle, Gräfin von Paris, Grüne Jagdbirne, Pastorenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Schweizer Wasserbirne, Williams Christ

Süßkirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpelkirsche, Haumüller, Hedelfinger, Königskirsche, Oktavia, Regina, Schmahlfelds Schwarze, Schneiders späte Knorpelkirsche, Teickners Schwarze

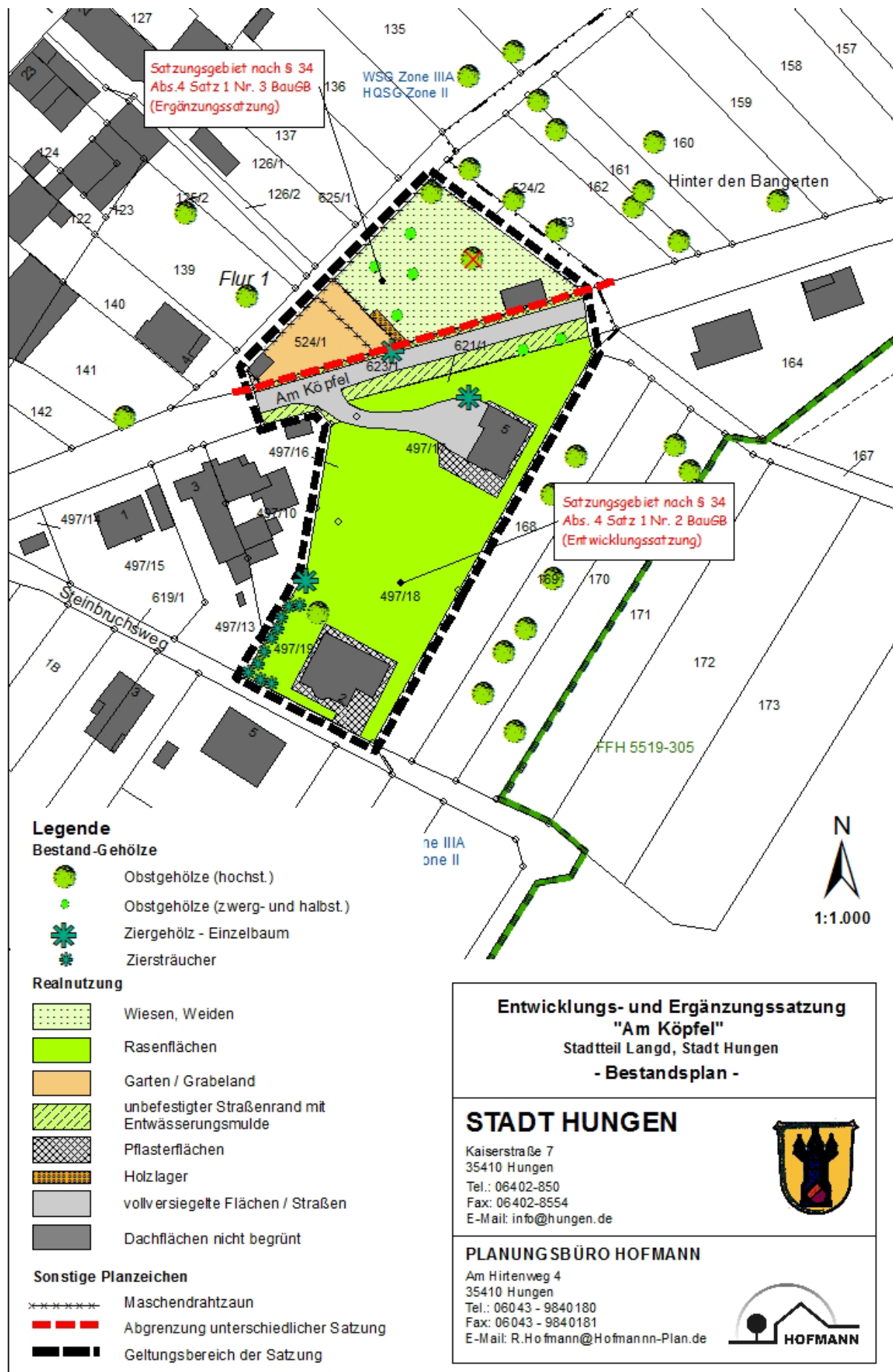
Pflaumen

Zimmers Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklade, Hauszwetschge in Typen, Nancy Mirabelle, Wangenheims Frühzwetschgen

sowie

Walnuss

Speierling





Anlage 3

**Biotopwertbilanzierung**

Bezeichnung der Maßnahme:		Biotopwertermittlung zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Am Köpfel" im Stadtteil Langd, Stadt Hungen					Biotopwertverfahren gem. der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft	
Blatt: 1	Kreis-Nr.:	Maßnahmenr.:						
Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Biotop-/ Nutzungstyp		DIFFERENZ	Biotopwert		Bemerkung	
Spalte 1	Spalte 2	vorher	naher		Spalte 2 * Spalte 3	Spalte 2 * Spalte 4		
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4		Spalte 5	Spalte 6		
06.200 +	21	846	0	-846	17766	0	Weiden (intensiv)	
10.510	3	4	0	-4	12	0	versiegelte Flächen - Asphalt, Pflaster	
10.531 n +	6	17	0	-17	102	0	Holzlagerplatz	
10.715 n	3	54	0	-54	162	0	Dachfläche und sonstige Gebäude nicht begrünt	
10.715 n	3	0	364	364	0	1092	max. Versiegelung gemäß GRZ 0,3	
10.715 n	6	0	182	182	0	1092	Überschreitung der GRZ um 50 v.H. - versiegelte Zufahrten und Zuwegungen mit Regenwasserversickerung	
11.211 n +	14	293	0	-293	4102	0	Grabeland, Einzelgärten	
11.222	20	0	668	668	0	13360	mäßig arten- und strukturreiche Hausgärten - Bereiche mit mäßigem Laub- und Obstgehölzbestand (Biotopwert interpoliert zw. 11.221 u. 11.222)	
		<b>1214</b>	<b>1214</b>		<b>22144</b>	<b>15544</b>		
inkl. überschirmte Fläche durch Bäume		<b>1214</b>	<b>1214</b>		Biotopwertdifferenz: <b>+ 6.600</b>			
					Bei Ersatzmaßnahmen:		Bei Ersatzmaßnahmen	
							0,35 €/Punkt	
Biologische Baumaßn.:					Sa.		<b>2.310,00 €</b>	