Stadt Münzenberg

Einfacher Bebauungsplan

„Altstädter Feld – Wetterauer Früchtchen“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 31. August 2021

STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

FREIER ARCHITEKT UND
STÄDTEBAUARCHITEKT
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail tropp@tropp-plan.de

Gliederung

1. Anlass und Ziele der Planung
1.1 Verfahren

2. Bestand und Planung
2.1 Bestand
2.2 Planung

3. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

4. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation
4.1 Regionaler Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain
4.2 Bebauungspläne

5. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges
5.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
5.2 Umweltbericht, Grünordnung mit Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung
5.3 Immissionsschutz

6. Verkehr

7. Ver- und Entsorgung
7.1 Trink- und Löschwasser
7.2 Schmutzwasser
7.3 Niederschlagswasser
7.4 Energie
7.5 Abfallbeseitigung

8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
8.1 Art der baulichen Nutzung
8.2 Maß der baulichen Nutzung
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
8.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
8.5 Dachgestaltung
8.6 Behandlung von Niederschlägen

9. Anlagen
9.1 Umweltbericht

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Hofanlage ist aus einer landwirtschaftlichen Aussiedlung der Großeltern des heutigen Hofbetreibers entstanden. Der heutige Betreiber führt den Hof nach kontinuierlichen Entwicklungsarbeiten nunmehr in der dritten Generation. Im Ursprung lag der Schwerpunkt landwirtschaftlich geprägt im Ackerbau und der Viehzucht.

Der landwirtschaftliche Strukturwandel, der zu einer immer wirtschaftlicheren Arbeitsweise zwingt und die Wandlung von dieser Ausrichtung zum landwirtschaftlichen Betrieb mit Gartenbau sowie die Anpassung betrieblicher Abläufe sind entscheidend für die Beurteilung der Planungssituation.

Luftbild, von Norden gesehen

Die Direktvermarktung der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Produkte ist heute der Schwerpunkt. Dies soll auch in Zukunft so sein. Deshalb stehen die Sicherung sowie die nachhaltige Entwicklung der Hofanlage im Fokus des Hofbetreibers. Mit diesem Anspruch wurde ein Masterplankonzept erarbeitet. Dieser wurde am 13.08.2020 in einem Behördentermin erörtert.

Insgesamt wurde Kooperation unter allen Beteiligten in Aussicht gestellt. Angemerkt wurde jedoch, dass die Entwicklungen nicht ausschließlich auf der planungsrechtlichen Grundlage der Privilegiertheit gemäß § 35 BauGB, sondern auch durch Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch und weiterer fachgesetzlicher Vorschriften dorfentwicklungsbezogen zu führen ist.

Der Magistrat hat nach seiner Sitzung zum Masterplankonzept (01.10.2020) die Voraussetzungen für bauleitplanerische Schritte als Notwendigkeit städtebaulicher Planungen an den Hofbetreiber (Projektentwickler) mitgeteilt. Die begonnene Hofentwicklung bleibt an dem bestehenden Standort im „Altstädter Feld" bestehen.

Auf Basis der oben genannten Gründe hat die Stadtverordnetenvertretung am 25.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren „Altstädter Feld – Wetterauer Früchtchen gefasst.

1.1 Verfahren

Für die Bauleitplanung wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Dieser soll die Sicherung und zukünftige Entwicklung auf der Hofanlage des „Wetterauer Früchtchens" gewährleisten.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha. Es umfasst auch Teile, die bereits privilegiert gemäß § 35 BauGB genehmigt worden sind. Für andere Teile, die im räumlichen Zusammenhang stehen, wird der Bebauungsplan die Entwicklung ausreichend steuern und lenken können. In Bezug auf das Entwicklungsgebot wird deshalb zum jetzigen Zeitpunkt die Anpassung des Regionalen Flächennutzungsplanes RheinMain (RegFNP) mit der Darstellung „Sonderbaufläche Landwirtschaft" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als möglich angesehen.

Aufgrund der fehlenden verkehrlichen Erschließung wird der Bauleitplan als einfacher Bebauungsplan entwickelt. Die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung werden im Kapitel 6 beschrieben.

2. Bestand und Planung

2.1 Bestand

2.1.1 Lage im Raum

Das Plangebiet ist im sog. „Altstädter Feld" in Münzenberg - Stadtteil Gambach - verortet. Mit einem weiteren Aussiedlerhof in der unmittelbaren Nähe zur Hofanlage „Wetterauer Früchtchen" ist die räumliche Siedlungsstruktur weithin durch land- und gartenbauwirtschaftlichen Anbauflächen geprägt.

Die Fokussierung auf die Sicherung des Standortes basiert auf der engen traditionellen Verbindung zum Heimatstandort Gambach. Die zentrale Lage der Stadt Münzenberg prädestiniert die Hofanlage zur Produktion und vor allem deren Verkauf in der Wachstumsregion.

Münzenberg ist im Regionalen Flächennutzungsplans als Kleinzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen und ein Wohnstandort mit ca. 6.000 Einwohner (2008) mit noch ländlicher Prägung. Für die vier Stadtteile bestehen direkte Anbindungen an die Autobahnen A 5 und A 45. Durch die bekannte Burganlage ist Münzenberg ein attraktives Ausflugsziel.

Nennenswerte Nahversorgungsangebote gibt es lediglich im Stadtteil Gambach. Somit liefert der bestehende Betrieb einen wichtigen Beitrag zur Bedeutung des Stadt- und Ortsprofils von Münzenberg-Gambach. Die nachhaltig ausgerichteten Entwicklungsziele werden im Einklang mit den Zielen der Landesplanung, Regionalplanung, Kreisentwicklung in Bezug auf die Entwicklung und Stärkung des ländlichen Raumes gesehen. Schließlich hat die Hofanlage infolge der Etablierung der Marke „Wetterauer Früchtchen" eine prägende Wirkung für den Standort Münzenberg. Als Mitglied der Vereinigung hessischer Direktvermarkter und dem damit verbundenen „Landmarkt Konzept" erlangte der Hof mit seinen Erzeugnissen Bekanntheit weit über Münzenberg hinaus.

2.1.2 Derzeitige Situation

Zu den Gebäuden des ursprünglichen Aussiedlerhofes sind zusätzliche Gebäude errichtet worden. Es handelt sich um eine Lagerhalle für Verpackung, zwei Lagersilos für Getreide, eine Containerwohnanlage als Unterkunft für Saisonarbeiter, ehem. Wohnhaus mit Büronutzung, Sortier- und Aufbereitungshalle mit Verarbeitungsküche und Hofladen, Straußwirtschaft, Altenteiler Wohnhaus, Spielplatz.

Im Umfeld liegen landwirtschaftliche Flächen, auf denen die Produkte zur Direktvermarktung wachsen.

Für die bestehenden Gebäude und Nutzungen sind die Genehmigungsgrundlagen des § 35 BauGB angewendet worden. Es gibt aber teilweise Nutzungen bzw. deren Erweiterungen, die eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für das Baurecht benötigen.

Damit sind die Nutzungen Bürogebäude im bestehenden Wohnhaus, Hofcafé als Ergänzung zum Hofladen, Spielplatz und Bauernhoferlebnispark, Parkplatzfläche, Umnutzung Scheune zum Gast-, Schulungs- und Veranstaltungsraum sowie Wohnhaus für den Betriebsleiter angesprochen.

Südwestlicher Wirtschaftshof

Wohnhaus mit Büro und Verwaltung

Saisonarbeiterunterkunft

Spielplatz

Der Betrieb hat aktuell folgende Personalstruktur:

Familie 3 Vollzeit-Arbeitskräfte für Betriebsleiter - Vermarktung / PR – Leitung, Büro und Finanzen

Personal 20 Vollzeit-Arbeitskräfte, 1 Teilzeitarbeitskraft, ca. 280 Saisonarbeitskräfte, 2 Auszubildende

davon

<u>Verkauf und Innenbetrieb</u>
3 Vollzeit-Arbeitskräfte, 1 Teilzeitarbeitskraft, 1 Auszubildende für/als:

Personalbuchhaltung, Teamleiter für Verkaufsstände, Gastronomie und Qualitätsmanagement (Restaurantfachfrau), Büroassistenz, stellvertretender Teamleiter für Verkaufsstände, Kauffrau im Einzelhandel,

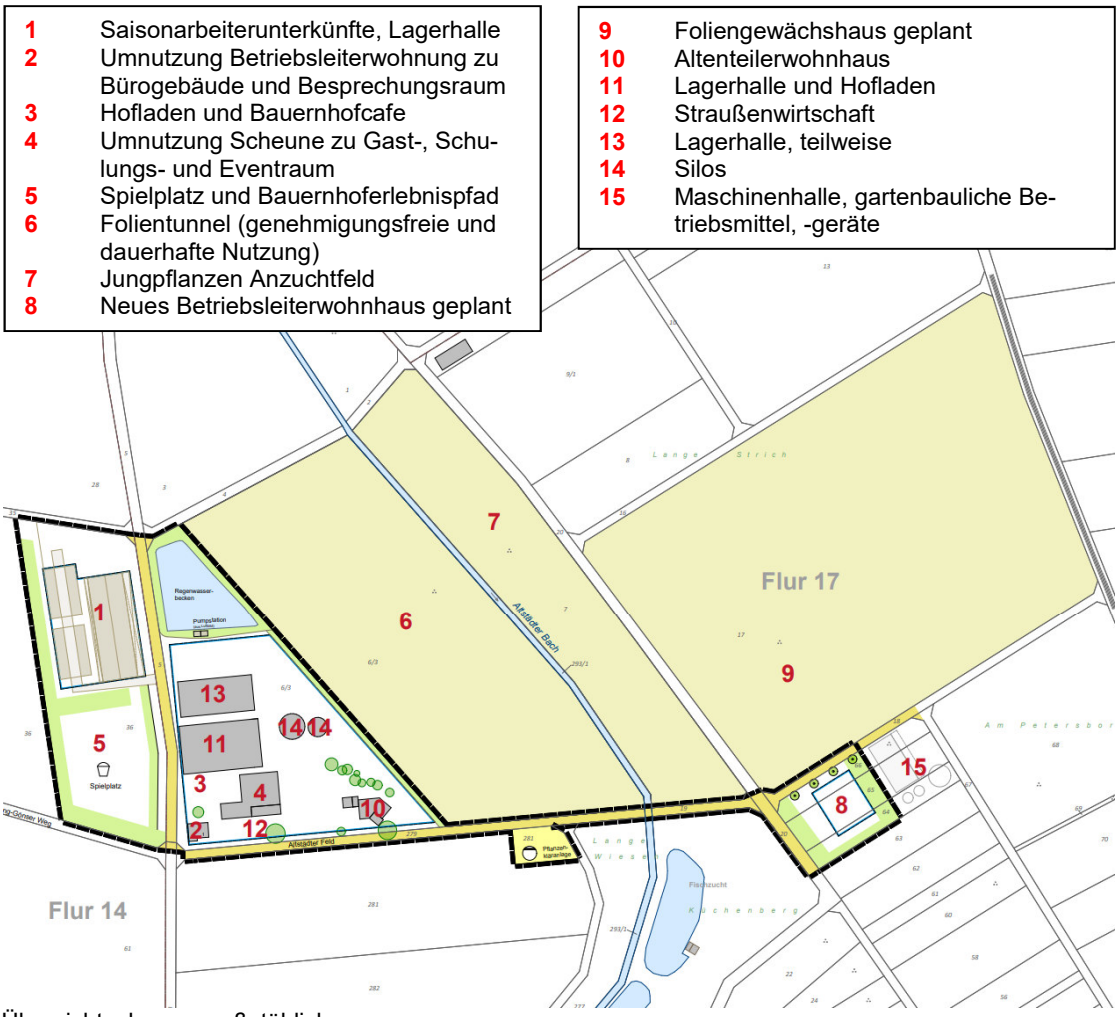
<u>Außenwirtschaft</u>
17 Vollzeit-Arbeitskräfte, ca. 280 Saisonarbeitskräfte, 1 Auszubildender für/als:

Landwirt, Landmaschinenmechaniker, Lager und Logistik, Techniker Landwirtschaft, Vorarbeiter Leitung Ernte und Pflegemaßnahmen, Pflege-

und Emtearbeiten, Emtehelfer und Verkaufskräfte, Auszubildender in der Landwirtschaft

2.2 Planung

Nach den Zielen der Landesentwicklung soll der Agrarstandort Hessen im Hinblick auf die ökonomische, ökologische und soziale Bedeutung der Landwirtschaft gesichert werden. Die Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ hochwertigen pflanzlichen und tierischen Lebensmitteln und Rohstoffen - vorzugsweise aus der jeweiligen Region soll sichergestellt werden. Die Landwirtschaft soll als raumbedeutsamer Wirtschaftszweig erhalten und weiterentwickelt werden. Eine gleichrangige Teilnahme der in der Landwirtschaft Tätigen an der allgemeinen Einkommens- und Wohlstandsentwicklung soll ermöglicht und angestrebt werden.



Übersichtsplan, unmaßstäblich

Auf der Hofanlage wird grundsätzlich nach dieser Maxime gearbeitet.
Weiter gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung zum Schutz der naturlichen Lebensgrundlagen beitragen soll. Daher erfolgt die landwirtschaftliche Wirtschaftsweise umweltschonend und standortgerecht.

Dem entspricht der Hofbetreiber in der Form angepasster funktional ausgerichteter Betriebsabläufe. Hierzu gehören:

- Umweltfreundliches Bewässerungskonzept,
  (u.a. Einsparung von bis zu 50% im Vergleich zu herkömmlichen Beregnung, Speicherung von Regenwasser im 5.000 m³ großen Speicherteich,
- Modernste Steuerungstechnik,

- Kontrolliert-integrierte Produktion, Einsatz von Nützlingen, gezieltes Schädlings-Monitoring,
- Kurze Wege und faire Partnerschaften,
- Hofeigene, regenerative Energieversorgung (u. a. 70% Eigenstromnutzung durch zwei Photovoltaikanlagen),
- Maßnahmen für die Zukunft (u. a. Einsparung von mindestens weiteren 20% CO^2-Emissionen bis 2023,
- Anbau von Blühstreifen und Zwischenfruchtmischungen (u.a. Förderung des Insektenlebens, Erosionsschutz, Verhinderung von Nitratauswaschung ins Grundwasser)

Durch die fachkompetente Bewirtschaftung und Beratung haben sich am Standort in Gambach, in der nördlichen Wetterau Flächen für Sonderkulturen Erdbeeren, Spargel etc. entwickeln lassen. Die hier anzutreffenden Löss-Lehmböden eignen sich durch ihre Eigenschaften hervorragend zum Anbau von Obst- und Gemüse. Die Ergebnisse aus der Direktvermarktung infolge der Kundennachfrage bestätigen den eingeschlagenen Weg.

Nach den Zielen des Landesentwicklungsplans kommt der Landwirtschaft neben der Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen nach den Agrarplanungen weitere wichtige Nutz- und Schutzfunktionen zu, wie die Sicherung von Einkommen und Arbeitsplätzen, die Erhaltung der Kulturlandschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen. Die Sicherung des Agrarstandorts Hessen dient also der Erhaltung der hessischen Landwirtschaft und ihrer vielfältigen Funktionen.

In diesem Sinne sieht sich der Hofbetreiber verpflichtet und beansprucht zugleich kooperative Unterstützung bei seinen Planungen für nachhaltig ausgerichtete Nutzungsentwicklungen. Betriebsstrukturen und moderne Produktionsverfahren müssen angepasst werden; die Erschließung betrieblicher Produktionsalternativen und zusätzlicher landwirtschaftlicher Betriebszweige spielen eine wichtige Rolle. Diese umfassen die Landwirtschaft, den Gartenbau und den Obstbau mit Direktvermarktung. Damit verbunden ist die Diversifizierung im Ablauf von Produktion, Verarbeitung und Vermarktung. Die sich ändernden Marktanforderungen an die Produkte und deren Vermarktung sind dabei entscheidend für betriebliche, räumliche, gebäudetechnische, organisationale Anpassungen. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen im SO 2 sollen die Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen. Die Produkte Spargel, Erdbeeren, Obst (Äpfel, Kirschen, Beeren, Wein) werden vom Verbraucher u.a. vorbereitet zur häuslichen Weiterverarbeitung angefordert.

Mit der Bebauungsplanung sollen die Möglichkeiten zur Entwicklung und Sicherung des Hofbetriebes auch unter Minimierung von Risiken einen zukunftsorientierten rechtlichen Rahmen erhalten. Die Maßnahmen zur Steigerung der Wertschöpfung und der Einkommen auf dem Hof sind notwendig, da sie der Schaffung von weiteren und der Sicherung von bestehenden Arbeitsplatzen dienen.

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Außenbereich im Stadtteil Gambach westlich des Autobahnkreuzes der A 5 mit der A 45 in den Fluren 14 und 17 der Gemarkung Gambach und wird in seiner räumlichen Lage wie folgt begrenzt:

- im Norden von den Parzellen Fl. Nr. 35 (Flur 14) sowie Fl. Nrn. 5 (geschnitten), 4, 6/3 (geschnitten), 293/1 (geschnitten), 7 (geschnitten), 20 (geschnitten) und 17 (jeweils Flur 17),
- im Westen vom Flurstück mit der Fl. Nr. 36 (Flur 14, geschnitten),
- im Süden von den Parzellen Fl. Nrn. 101 (Flur 14), 280, 281, 278, 277, 293/1 (geschnitten), 276, 20 (geschnitten) und 63 (jeweils Flur 17) sowie
- im Osten vom Flurstück mit der Fl. Nr. 67 (Flur 17)

Folgende Flurstücke in den Fluren 14 und 17 der Gemarkung Gambach liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

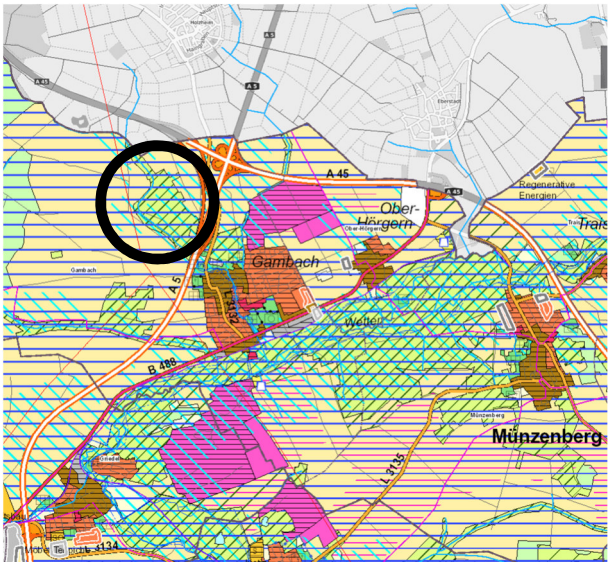
Flur 14
- Fl. Nr. 36 (teilweise).

Flur 17
- Fl. Nrn. 19, 64, 65, 66 und 279 (alle vollständig) sowie
- Fl. Nrn. 5, 6/3, 18, 20, 281 und 293/1 (alle teilweise).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 35.464 m².

4. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain



RegFNP FrankfurtRheinMain, Plan unmaßstäblich

Nach den Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain wird das Plangebiet durch verschiedene überörtliche Belange überlagert:

1. Es liegt in einer ökologisch bedeutsamen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
2. Es liegt in einer Vorbehaltsfläche für besondere Klimafunktion und
3. Und ist umgeben von Flächen für die Landwirtschaft.

Im Textteil zum Regionalen Flächennutzungsplan werden die Teilaspekte wie folgt beschrieben (Auszug, Originaltext kursiv):

Naturräume *(G4.2-1, G4.2-2 und G4.2-5)*
Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft in den Naturräumen mit ihren unterschiedlichen natur- und kulturräumlichen Ausprägungen sollen nachhaltig gesichert, gegebenenfalls wiederhergestellt und weiterentwickelt werden.

Ausgehend von der aktuellen Situation der natürlichen und naturnahen Lebensräume, der Pflanzen- und Tierwelt sollen die für den Naturschutz wichtigen Biotoptypen, Landschaftsräume und Biotopkomplexe geschützt, gepflegt und so entwickelt werden, dass

- *die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gewahrt bleibt,*

- *die Medien Luft, Wasser, Boden, Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt in ihren Funktionen und in ihrem Zusammenwirken nicht beeinträchtigt werden,*
- *die natürlichen und naturnahen Landschaftsstrukturen, das charakteristische Landschaftsbild sowie die historischen Kulturlandschaften erhalten bleiben und*
- *die Freiräume mit ihrer raumbedeutsamen Ausgleichs- und Erholungsfunktion auch für die dichter besiedelten Regionen geschützt oder qualitativ verbessert werden können.*

In den durch Ackerbau geprägten Teilräumen der Region, insbesondere in der Wetterau, kommt dem Schutz der Böden vor Belastungen, Erosion und Inanspruchnahme wegen der hohen Bodenfruchtbarkeit eine besondere Bedeutung zu.

Erhalten oder entwickelt werden sollen in diesen Bereichen insbesondere

- *verbliebene Feuchtgebiete, Hecken und Gebüsche,*
- *naturnahe Waldbestände zur langfristigen Erhöhung des unterdurchschnittlichen Waldanteils,*
- *Streuobstwiesen an Siedlungsrändern,*
- *Grünlandnutzung und naturnahe Abschnitte der Fließgewässer sowie ihrer Auenbereiche,*
- *Magerrasen.*

***Klima** (G4.6-1, G4.6-2 und G4.6-3)*
Klimarelevante Planungen sollen grundsätzlich klimaschützende Aspekte, insbesondere die Reduzierung des CO^2-Ausstoßes, berücksichtigen. Damit will die Region einen Beitrag zur Minderung der weltweiten Klimaveränderungen leisten. Den bereits eingetretenen und nicht mehr vermeidbaren Auswirkungen des Klimawandels soll durch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Klimaadaption Rechnung getragen werden.

Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offen gehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.

Im Regionalplan/RegFNP - Hauptkarte - sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

***Landwirtschaftliche Flächen** (G10.1-1, G10.1-2, G10.1-3, G10.1-4, G10.1-6, G10.1-9*
Die landwirtschaftlichen Flächen und ihre wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen sollen nachhaltig gesichert werden.

Die Landwirtschaft soll zur Versorgung der Bevölkerung im Gebiet des Planungsverbandes mit ausreichenden, qualitativ hochwertigen und regionstypischen Nahrungsmitteln beitragen. Ihr obliegt die nachhaltige Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen. Sie erfüllt auch die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe. Darüber hinaus kann sie durch die nachhaltige Erzeugung von Biomasse einen Beitrag zur Deckung des künftigen Energiebedarfs leisten.

Die der Landwirtschaft zugeordneten Funktionen sollen sich gegenseitig ergänzen.

In weiten Teilräumen der Wetterau ist zur Sicherung der sehr hohen ökonomischen Funktion die Entwicklung der zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe zu gewähr-

leisten. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebsstandorte sind zu vermeiden.

Flächen für landwirtschaftliche Sonderkulturen, für den Gartenbau und den Anbau von Heil- und Gewürzpflanzen sind besonders zu schützen.

In der Auenlandschaft der nördlichen, westlichen und östlichen Wetterau kommt der Landwirtschaft eine gleichrangig hohe bis sehr hohe ökologische und ökonomische Funktion zu.

Resümee
Die Größe der Fläche, auf denen nicht privilegierte Nutzungen zugelassen werden sollen, beträgt ca. 3.170 m². Die Flächen verteilen sich auf die Teilgebiete SO 1 und 3.

Eine solche Fläche ist für die Darstellung im RegFNP nicht relevant, da sie außerhalb der Darstellungsgenauigkeit liegt.

Die landesplanerischen Vorgaben werden berücksichtigt. Sofern erforderlich erfolgt eine Anpassung des RegFNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB durch den Regionalen Planungsverband.

Sonstiges
Das Gebiet liegt weder in einem Landschafts- noch in einem Trinkwasserschutzgebiet.

4.1 Bebauungspläne
Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht.

5. Weitere Fachplanungen und Gutachten, sonstiges

5.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Um die Auswirkungen der Planung auf dem Artenschutz beurteilen zu können, wurde vom Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dr. Theresa Rühl mit Datum vom 09.07.2021 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Aus diesem geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

5.1.1 *Maßnahmen zur Vermeidung*
Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V 1 Bauzeitenregelung und Kontrolle im Zuge von Gebäudearbeiten
Arbeiten an den Bestandsgebäuden erfolgen grundsätzlich außerhalb der der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28.129. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

Vor dem Rück- bzw. Umbau eines Bestandsgebäudes ist das Gebäude durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit Nischenbrütern und Fledermäusen hin zu kontrollieren. Bei Rückbauarbeiten, insbesondere der Dächer und Traufbereiche, ist vorsichtig und mit kleinem Gerät zu arbeiten. Beim Auffinden von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Sofern mehrere Tiere angetroffen werden, sind die Arbeiten auszusetzen und die zuständige UNB zu informieren.

V 2 Rückschnitt und Rodung von Gehölzen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit
Rückschnitt- und Rodungsarbeiten erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres, Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

5.1.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
Folgende artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG werden festgelegt:

A 1 Installation von Nistkästen
Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind an geeigneten Standorten im Plangebiet pro um- oder ausgebauter Dachlängsseite drei Sperlingskolonie-Kästen, drei Rauchschwalben-Kunstnester und ein Starenkasten zu installieren. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Die Installationen der jeweiligen Nisthilfen sind als CEF-Maßnahme durchzuführen. Die Durchführung ist zu dokumentieren und der zuständigen UNB in einem Bericht vorzulegen.

5.2 *Fazit*
Wie die vorangegangenen Ausführungen verdeutlichen, ist der Eingriffsbereich als Habitat für Gebäudebrüter (Haussperling, Rauchschwalbe, Star) von hoher Wertigkeit einzustufen. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse sowie der Biotopstruktur im Plangebiet ergibt sich deshalb für die Gebäudebrüter die Notwendigkeit artenschutz-rechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (V 1) und einer Ausgleichsmaßnahme (A 1).

Insgesamt wurde im erweiterten Untersuchungsgebiet zwar ein breites Vogelartenspektrum von 35 Arten nachgewiesen; dieses wird jedoch von den Wirkungen des Eingriffs unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung (V 2) nicht beeinträchtigt.

Reptilien kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

<u>Notwendigkeit von Ausnahmen</u>
Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders oder streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

<u>Ausnahmeerfordernis</u>
Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell zu erwartende Art ein Ausnahmeerfordernis.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5.2 <u>Umweltbericht, Grünordnung mit Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung</u>
Um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beurteilen zu können, wurde vom Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dr. Theresa Rühl mit Datum vom 14.07.2021 ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung erarbeitet. Dieser liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5.3 <u>Immissionsschutz</u>
Immissionsschutzrechtlich wird das Sondergebiet als Dorfgebiet eingestuft. Das entspricht der bisherigen Situation. Somit ergeben sich gegenüber dem Verkehrslärm von

den Autobahnen A 5 und A 45 für die bestehenden Gebäude keine immissionsschutzrechtlichen Anforderungen.

Diese Anforderungen können sich aber für neu geplante Gebäude wie das Wohnhaus ergeben.

Da es sich bei diesem Bauleitplan um einen einfachen Bebauungsplan handelt, sind alle Bauvorhaben zur Genehmigung einzureichen. In diesem Zusammenhang ist auch die Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden im Rahmen einer immissionsschutzrechtlichen Betrachtung nachzuweisen.

6. Verkehr

Der Belang „Erschließung“ wird nur nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.1 Bestand

Die Erschließung der Hofanlage erfolgt über die bestehende landwirtschaftliche Wegeinfrastruktur. Alle Wegeflächen werden als gemischte Verkehrsflächen genutzt.

Die kürzeste Verbindung zwischen der Landesstraße L 3132 (Holzheimer Straße) und der Hofanlage verläuft über das Altstädter Feld. Die Entfernung beträgt ca. 1.300 m. Die asphaltierte/betonierte Querschnittsbreite der landwirtschaftlichen Wege liegt zwischen 4,35 m und 5,0 m.

Über das Altstädter Feld können 4 Aussiedlerhöfe direkt angefahren werden. Darüber hinaus stellt der Weg eine wichtige Verbindung nach Pohlheim-Holzheim sowie für die Forstwirtschaft und für Radfahrer Richtung Langgöns und Butzbach dar.

Ca. 330 m weiter südlich in Höhe der Waldstraße besteht eine weitere Zufahrtsmöglichkeit zum Wetterauer Früchtchen.

6.2 Ausgangssituation

Im Rahmen des stattgefundenen Strukturwandels sind neben dem landwirtschaftlichen Verkehr weitere Verkehrsteilnehmer hinzugekommen. So wird der Hof mit Versorgungsfahrzeugen angefahren. Besucherverkehre nutzen die Wege zum Einkaufen im Hofladen. Der touristische Verkehr kommt teilweise mit dem Bus, mit dem Fahrrad oder zu Fuß.

Der nach wie vor relevante landwirtschaftliche Verkehr ist bei Ermittlung der Bedarfe, des technischen Ausbauzustandes und der abgewogenen Anforderungen zu analysieren. Lösungen müssen in Kooperation mit allen Beteiligten erarbeitet werden.

Eine weiträumige Einbeziehung von Verkehrsinfrastruktur wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorgenommen. In Vorabstimmung mit der fördertechnischen Stelle hinsichtlich einer möglichen und sinnvollerweise notwendigen Beantragung von Fördermittel zur Verbesserung des landwirtschaftlichen Wegenetzes wird eine Einbeziehung in den Bebauungsplan nicht empfohlen.

Der Hofbetreiber möchte aber in Kooperation mit der Stadt als Träger der Planungshoheit lösungsorientiert vorgehen. Der gemeinsame Arbeits- und Planungsstand wird parallel zum jeweiligen Bebauungsplanstadium den städtischen Gremien vorgestellt.

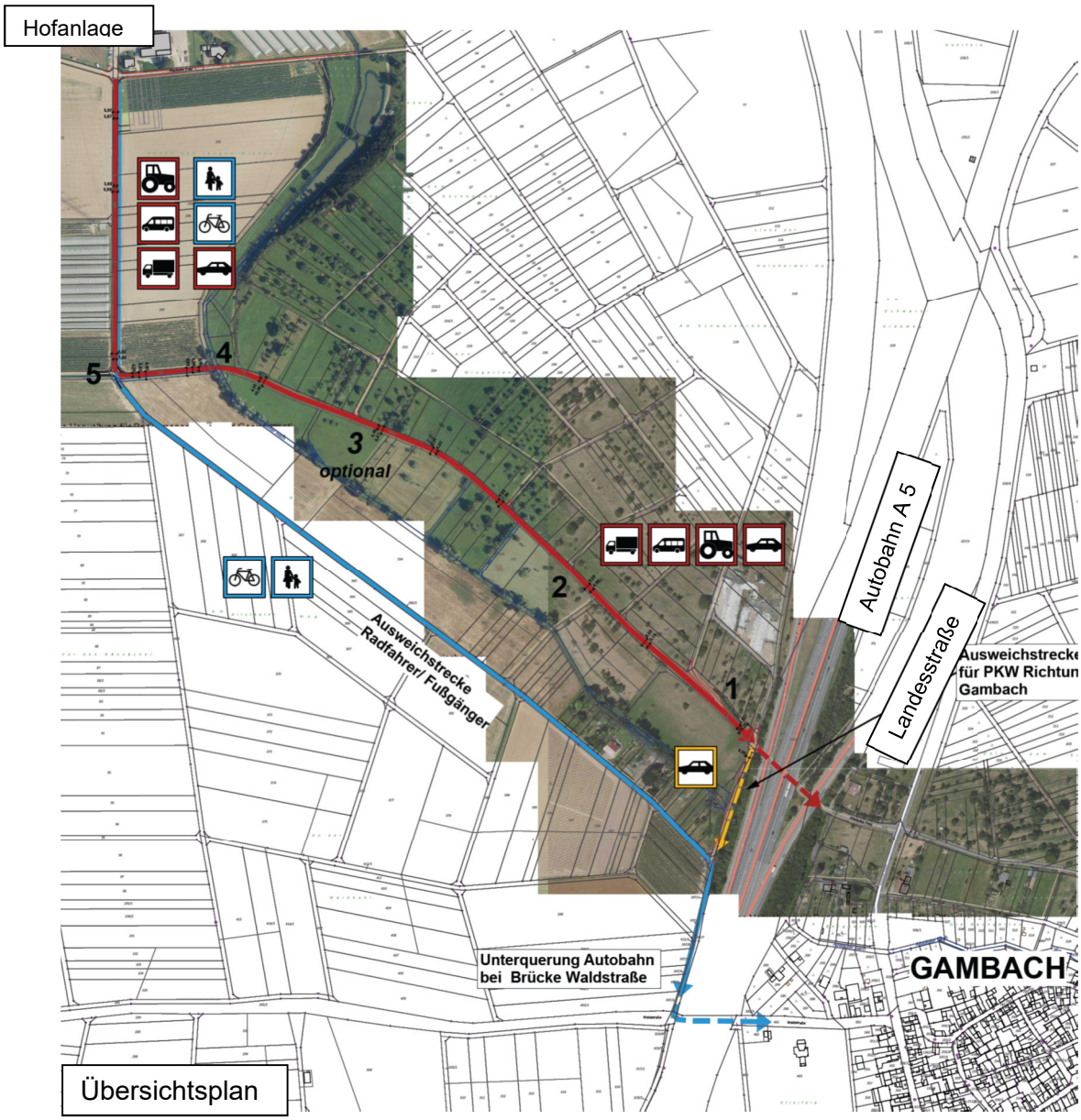
Soweit Maßnahmen umzusetzen sind, die durch den Hofbetreiber veranlasst sind, werden diese über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

6.3 Erschließungssystem/Wegenetz

Eingehend auf die oben genannten Verkehre/Nutzer ergeben sich derzeit folgende Einschätzungen zum Erschließungswegenetz.

Bei der Analyse des Wegenetzes sind die hofrelevanten Ziel- und Quellverkehre vordergründig zu betrachten. Durch diese wird der landwirtschaftliche Verkehr aktuell nicht beeinträchtigt. Durch die, je nach Erfordernis, notwendigen Optimierungsausbauten an den betroffenen Wegen wird der landwirtschaftliche Verkehr vorteilhaft partizipieren.

Die Hauptzufahrt erfolgt auch zukünftig über den Hauptwirtschaftsweg (asphaltiert) von der Anbindung an die Landesstrasse GA-Holzheim zur Hofanlage Wetterauer Früchtchen.



Diese Wegefläche ist bereits auf den baulichen Zustand von einem Fachbüro überprüft worden. Die Ergebnisse werden als Grundlage für die genannten Optimierungsausbauten final analysiert. Von der Zu- und Abfahrt zur Landesstraße werden ordnungsrechtliche Maßnahmen/Beschilderungen bis nach den Autobahnbrücken bzgl. des Begegnungsverkehres vorgeschlagen.

Im Abschnitt von den Autobahnbrücken bis zum Wegekreuz südlich der Hofanlage (Bucht 5) werden durch den Hofbetreiber Ausweichbuchten für die gesamten Verkehre vorgeschlagen.

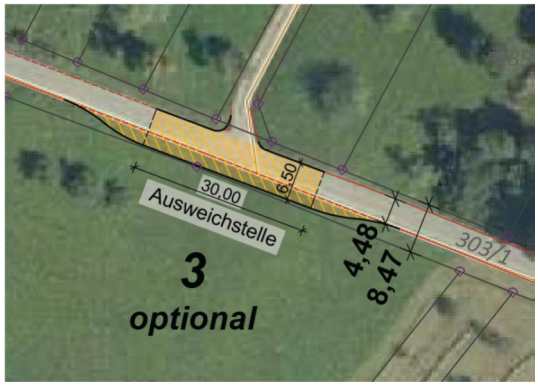
Vom Wegekreuz wird ein paralleler Geh- und Radweg entlang des jetzigen Hauptwirtschaftsweges (betoniert) zur Hofanlage angelegt. Diese private Wegefläche wird vom Planveranlasser „Wetterauer Früchtchen“ gebaut und finanziert. Ggfs. wird diese Fläche noch in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, wenn dies für das Planungs- und Baurecht erforderlich sein sollte. Eventuell andere Rechtsinstrumente z.B. aus dem Flurbereinigungsrecht werden alternativ geprüft.

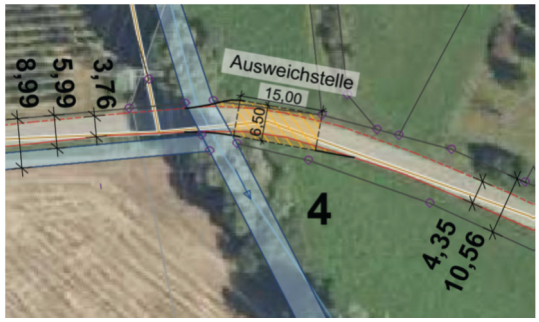
Der Wirtschaftsweg von der Hofanlage „Wetterauer Früchtchen“ in Richtung Osten zu den landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betriebsflächen sowie zum Wohnhausstandort für den Betriebsleiter ist teilweise asphaltiert/teilweise geschottert. Diese Wegefläche erschließt auch eine gewerblich genutzte Fischteichanlage eines anderen Betreibers. Eine Wegeerneuerung ist hier nach Beendigung der Baumaßnahmen vorgesehen.

6.4 Im Einzelnen

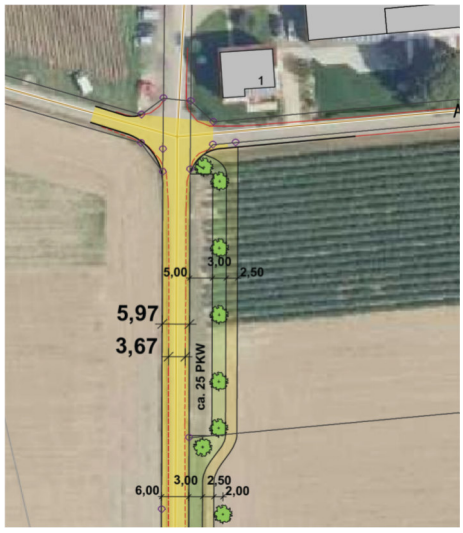
Ausweichbucht 1
Um einen Rückstau auf der Landesstraße zu vermeiden, erhält der Fahrzeugverkehr Richtung Hofanlage durch Beschilderung Vorfahrtsrecht. Da im Bereich der Unterführung kein Begegnungsverkehr möglich ist, wird die Fahrbahn vor der Unterführung verbreitert und entsprechend lang ausgebildet.

Ausweichbuchten 2, 3 und 4
Die Entfernung von der Ausweichbucht 1 bis 5 beträgt ca. 850 m. Die Abstände der einzelnen Ausweichbuchten untereinander liegen zwischen 130 und 370 m. Die geplanten Standorte wurden so gewählt, dass möglicher Begegnungsverkehr von weitem erkannt werden kann. Es wird eine Fahrbahnverbreiterung auf 6,50 – 7,0 m vorgeschlagen. Die Länge ist abhängig von der Lage in der Landschaft.

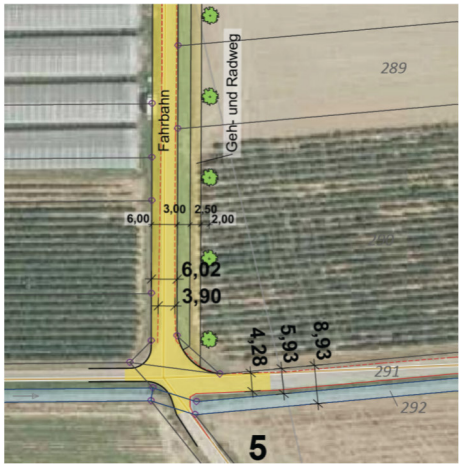




Ab dem Abzweig zum Hof (Bucht 5) erschließt der landwirtschaftliche Weg nur noch zwei Aussiedlerhöfe. Am Punkt 5 trifft zum motorisierten Fahrzeugverkehr aber auch noch der Radfahrer- und Fußgängerverkehr hinzu. Aus diesem Grund wird neben einer Verbreiterung der Fahrbahn für Kraftfahrzeuge auf ca. 335 m Länge ein 3,50 m breiter separater Geh- und Radweg neben der Fahrbahn angelegt.



Dieses Konzept, das sich auch in nördlicher Richtung nach Holzheim und in westlicher Richtung nach Pohl-Göns fortsetzt, ermöglicht, dass die „schwächeren“ Verkehrsteilnehmer von Gambach kommend entweder auf untergeordneten landwirtschaftlichen Wegen oder eigenen Verkehrsflächen (blaue Markierung im Übersichtsplan) das „Wetterauer Früchtchen“ anfahren können.



Wegbegleitend erfolgt eine grünordnerische Einfassung.

Abschließend wird empfohlen, mit dem AfB in Büdingen die Anwendung eines SILEK Verfahrens zu nutzen, um das landwirtschaftliche Wegenetz auf seinen Zustand zu untersuchen, im Fokus der vielfaltigen Nutzungsansprüche zu analysieren und langfristig ggfs. zu optimieren.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Trink- und Löschwasser

Für die derzeitige Hofanlage besteht eine ausreichende Grundversorgung an Trinkwasser. Ergänzend besteht eine genehmigte Brunnenanlage.

Für die Löschwasserversorgung steht ein 5.000 m³ großes Regenrückhaltebecken zur Verfügung.

Gegenüber der Ist-Situation werden sich der Trinkwasserbedarf nur geringfügig und der Löschwasserwasserbedarf nicht erhöhen.

Bei einem notwendigen Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden kann der notwendige Löschwasserbedarf auf dem Anwesen nachgewiesen werden.

Der Trink- und Löschwasserbedarf kann sichergestellt werden.

7.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird an die Pflanzenkläranlage am Altstädter Feld eingeleitet.

Für diese Pflanzenkläranlage besteht eine Genehmigung für 180 Einwohnergleichwerte.

Mit der Genehmigung kann die Ableitung des Schmutzwassers rechtlich sichergestellt werden.

7.3 Niederschlagswasser

Das auf dem Gelände anfallende Niederschlagswasser ist, soweit zulässig, zu versickern.

Um dies zu ermöglichen, wird gefordert, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist und dass Stellplätze entweder versickerungsfähig auszubauen sind oder so zu befestigen, dass eine Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in das Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet. Das Wasser wird abzüglich der notwendigen Löschwassermenge von 192 m³ zur Bewässerung der gartenbaulichen Anbauflächen genutzt.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen mit gedrosselter Einleitung in den Altstädter Bach liegt eine Einleitegenehmigung vor.

Das auf dem Wohnhaus (SO 3) anfallende Dachflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Sofern dies nicht möglich ist, wird für die gedrosselte Einleitung in den Altstädter Bach eine Einleitegenehmigung beantragt.

Mit dem Bewässerungskonzept (Brunnen und im Regenwasserbecken gesammeltes Niederschlagswasser) kann im Vergleich zur herkömmlichen Beregnung ca. 50% Trinkwasser eingespart werden. Dies entspricht den Zielvorgaben aus der Regionalplanung.

7.4 Energie

Die Hofanlage ist mit einer elektrischen Grundversorgung ausgestattet.

Auf den bestehenden Dachflächen bestehen Fotovoltaik-/Solarzellenanlagen mit einer Kapazität von 388 kW-Peak. Hierdurch kann ca. 90% des benötigten Eigenstroms gedeckt werden.

Die Stromerzeugung dient vor Allem der Eigennutzung des Hofes.

Die Versorgung mit Wärme erfolgt derzeit teilweise mit mineralischen Brennstoffen, teilweise elektrisch und teilweise über eine Wärmepumpe.

Ziel des Hofbetreibers ist es durch die Vergrößerung der Fotovoltaik-/Solarzellenanlagen möglichst energieautark zu werden, um auf fossile Brennstoffe verzichten zu können. Es entspricht den Zielvorgaben aus der Regionalplanung den CO^2-Ausstoß möglichst gering zu halten (bis zum Jahr 2023 90% Einsparung), um frühzeitig klimaneutral zu werden.

7.5 Abfallbeseitigung

Die Hofanlage ist an die kommunale Abfallbeseitigung angebunden.

8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet „Landwirtschaftliche Nutzungen“ festgesetzt.

Die Festsetzungen eines Sondergebiets ist erforderlich, da durch den Strukturwandel neben den privilegierten Nutzungen auch weitere den landwirtschaftlichen Betrieb unterstützenden und zugeordnete Nutzungen notwendig sind.

Neben der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung mit den Wohn-, Betriebs- und Wirtschaftsgebäuden, den Arbeits- und Sozialräumen, Lager-, Fahrzeug- und Gerätehallen sowie Stallungen und Stellplätze ist es für den Betrieb erforderlich, dass ein weiteres Wohngebäude für den Betriebsinhaber sowie Unterkünfte für Saisonarbeiter zugelassen werden kann.

Die Unterkünfte für Saisonarbeiter sind notwendig, da der Betrieb sich über die Jahre sukzessive entwickelt hat und die Zahl der benötigten Arbeitskräfte erheblich gestiegen ist.

Darüber hinaus soll der Verkauf der vor Ort angebauten Produkte über einen Hofladen mit den entsprechenden Neben- und Lagerräumen ermöglicht werden.

In den letzten Jahren hat der Betrieb auch für Ausflügler eine hohe Anziehungskraft entwickelt, die am Hof eine Zwischenstation machen und die Räumlichkeiten zum Verzehr von Getränken und Speisen nutzen. Durch die Nähe zum Radwanderweg und den am Hof angelegten Spielplatz gilt das besonders für Radfahrer und Familien mit Kindern. Durch das Zulassen von Schank- und Speisewirtschaften bzw. Straußwirtschaften wird die Nutzungsvielfalt gestärkt. Die verkehrsgünstige Lage bietet darüber hinaus auch ein zusätzliches Potential für Tagungen und Fachveranstaltungen sowie private Feiern.

Im Zusammenspiel aller oben aufgeführten Nutzungen wurde für die Hofanlage ein zukunftsfähiges Konzept entwickelt, damit der Betrieb dauerhaft lebensfähig ist.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Wand- und Firsthöhen

Um überhohe Gebäude, die sich nicht in die Landschaft einfügen, ausschließen zu können, wird die Wandhöhe im SO 1 und 2 auf maximal 10,0 m festgesetzt.

Diese Höhe ist erforderlich, um die notwendigen Volumen für Stallungen und Lagergebäude herstellen zu können.

Im SO 3 wird nur eine Wandhöhe von 7,0 m zugelassen, da in diesem Teilgebiet nur das Wohngebäude für den Betriebsinhaber realisiert werden soll. Die geringere Höhe ermöglicht eine bessere Einbindung in die Landschaft.

Durch Photovoltaikanlagen dürfen die Wandhöhen jeweils um 1,0 m überschritten werden.

Zur Begrenzung der Maximalhöhe wird festgelegt, dass die Firsthöhe nur 4,0 m über der Wandhöhe liegen darf.

8.2.2 Grundflächen

Zur Begrenzung des Maßes der Überbauung werden für die einzelnen Sondergebiete Obergrenzen festgelegt.

	Bestand GF 1 / GF 2 (m²)	Planung Grundfläche 1 (m²)	Planung Grundfläche 2 (m²)
Sondergebiet 1	1.040 / 400	2.000	1.500
Sondergebiet 2	3.294 / 6.500	4.000	6.000
Sondergebiet 3	-	150	150

Durch die Obergrenzen kann sichergestellt werden, dass die Überbauung im Außenbereich verträglich bleibt, aber dennoch die notwendigen Betriebsabläufe möglich sind.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

8.3.1 Abweichende Bauweise

Zur Herstellung einer großen überdachten Halle, kann es notwendig werden, dass auch sehr lange und breite Gebäude realisiert werden müssen.

Aus diesem Grund wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis 70,0 m zulässig.

8.3.2 überbaubare Grundstücksfläche

Das neue Betriebsleiterwohnhaus kann aufgrund der räumlichen Situation nicht unmittelbar an der Hofanlage angeordnet werden, da durch die notwendigen Betriebsabläufe in den Sondergebieten 1 und 2 keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen bzw. mögliche Standorte durch die Lage unter der Hochspannungsfreileitung nicht in Frage kommen. Aus diesem Grund wird das Wohnhaus in das Sondergebiet SO 3 verschoben. Dieser Standort liegt wie aus dem Übersichtsplan auf Seite 6 ersichtlich in unmittelbarer Nachbarschaft großer Anpflanzflächen und somit in unmittelbarer Nähe zum Betriebsgelände. Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausschließen zu können, wird das Gebäude zu drei Seiten intensiv mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt.

Die Betriebsabläufe auf der Hofanlage können sich durch den Wechsel von Pflanzangeboten im Obstanbau und auf Grund von Anforderungen an Produktionsweisen verändern. Um darauf so flexibel wie möglich reagieren zu können, wird die Anordnung genehmigungsfreier Bauvorhaben nicht verbindlich festgelegt. Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen werden deshalb auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

8.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft werden auf den überwiegend 7 – 10 m breiten Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Randeingrünungen gefordert.

8.5 Dachgestaltung

Um die Hofanlage harmonisch in die freie Landschaft einbinden zu können, werden nur flachgeneigte Dächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 30° zugelassen.

8.6 Behandlung von Niederschlägen

Alles im Gebiet anfallende Niederschlagswasser soll versickert werden.

Um dies zu ermöglichen, wird gefordert, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist und dass Stellplätze entweder versickerungsfähig auszubauen sind oder so zu befestigen, dass eine Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Näheres siehe Ziffer 7.3.

9. Anlagen

Anlage 1 **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**,
Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dr. Theresa Rühl, Staufenberger Straße 27 in 35460 Staufenberg vom 09.07.2021

Anlage 2 **Umweltbericht, Grünordnung und Eingriffs / Ausgleichsflächenbilanzierung**,
Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dr. Theresa Rühl, Staufenberger Straße 27 in 35460 Staufenberg vom 14.07.2021

Aschaffenburg, den 31 August 2021

Entwurfsverfasser

PlanerFM
Fache Matthiesen GbR