

Stadt Münzenberg

Bebauungsplan „Wetterauer Früchtchen“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 27. Februar 2025



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

5.3 Immissionsschutz

5.4 Denkmalschutz

5.5 Bodenschutz

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. Flächenbilanz

10. Anlagen

10.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

10.2 Umweltbericht, Grünordnung und Eingriffs / Ausgleichsflächenbilanzierung

10.3 Verkehrskonzept

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

Bei der bestehenden Hofanlage handelt es sich um eine landwirtschaftliche Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB. Die Bauleitplanung strebt mit dem qualifizierten Bebauungsplan eine planungsrechtliche Absicherung der bereits aufgenommenen gewerblichen Tätigkeiten und somit eine Neuordnung an.

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 dorfgestaltungsbefugten 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. 2,8 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.

Die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans (Stand: 31.08.2021) wurde als „einfacher“ Bebauungsplan eingereicht, da die ca. 1,4 km lange äußere Erschließung zwischen Landesstraße L 3132 und Plangebiet nicht in den Geltungsbereich einbezogen wurde und damit die verkehrliche Erschließung nicht abschließend geregelt werden kann. Alle Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der Vorentwurfsfassung erfüllten dagegen schon die Kriterien eines qualifizierten Bebauungsplans. Ziel war zu dem Zeitpunkt, dass die Stadt ihren Einfluss bei der Ausgestaltung der Bauanträge hätte geltend machen können, da das Freistellungsverfahren bei „einfachen“ Bebauungsplänen ausgeschlossen ist.

Die Stadt Münzenberg hat entschieden, das Verfahren mit einem qualifizierten Bebauungsplan fortzuführen. Die äußere Erschließung wird aber weiterhin nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung werden im Kapitel 6 beschrieben und in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Münzenberg und dem Vorhabenträger geregelt.

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 (u.a. Saisonarbeiterunterkünfte, Lagerhallen, Altenteilerwohnhaus, Hofladen, Straußenwirtschaft, Silos) sind die Genehmigungsgrundlagen des § 35 BauGB angewendet worden. Es bestehen 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

Verkauf und Innenbetrieb

3 Vollzeit-Arbeitskräfte, 1 Teilzeitarbeitskraft, 1 Auszubildende für/als: Personalbuchhaltung, Teamleiter für Verkaufsstände, Gastronomie und Qualitätsmanagement (Restaurantfachfrau), Büroassistentz, stellvertretender Teamleiter für Verkaufsstände, Kauffrau im Einzelhandel.

Außenwirtschaft

17 Vollzeit-Arbeitskräfte, ca. 280 Saisonarbeitskräfte (davon gleichzeitig arbeitend während der Haupterntezeit von April – Oktober ca. 150 Personen), 1 Auszubildender für/als:

Landwirt, Landmaschinenmechaniker, Lager und Logistik, Techniker Landwirtschaft, Vorarbeiter Leitung Ernte und Pflegemaßnahmen, Pflege- und Emtearbeiten, Emte Helfer 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, Plan unmaßstäblich

Auf der Hofanlage wird grundsätzlich nach dieser Maxime gearbeitet. Weiter gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung zum Schutz der natürlichen 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% CO²-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 Arbeitsplätzen 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) und 3 (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 (geschnitten) und 281 (jeweils Flur 17) sowie
- im Osten von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 279, 6/3 und 4 (jeweils geschnitten) (alle Flur 17)

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

Flur 14

- Fl. Nr. 35 und 36 (teilweise).

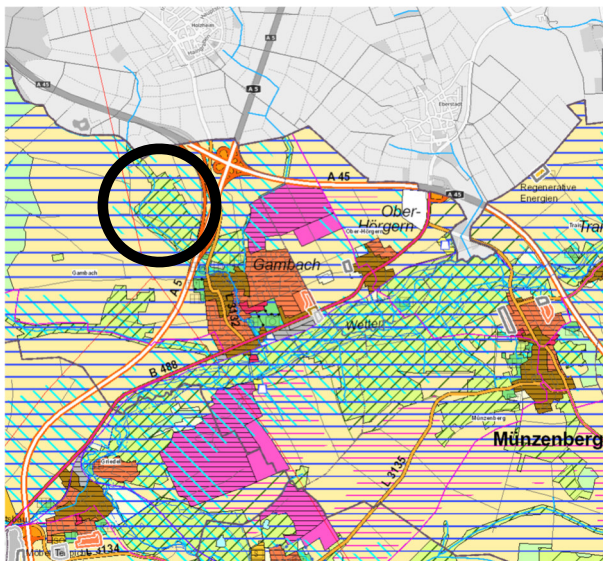
Flur 17

- Fl. Nrn. 4, 5, 6/3, 101, 280 und 279 (alle teilweise).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 27.897 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 CO²-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 Klimaadaptation 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 Planungs-

verbandes 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 gewährleisten. 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 26.02.2025 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 gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. 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./29. Februar eines Jahres, Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

5.1.2 Kompensationsmaßnahmen

Folgende Kompensationsmaßnahmen werden festgesetzt:

K 1 Installation von Nistkästen

Zur Kompensation von Verlusten von Gebäudequartieren für den Haussperling sind fünf Sperlingskoloniekästen im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung an geeigneter Stelle zu installieren.

5.1.3 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 Rauchschnalben-Kunsthöhlen 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, Rauchschnalbe, Star) von hoher Wertigkeit einzustufen. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse sowie der Biotopstruktur im Plangebiet ergibt sich deshalb für die Gebäudebrüter die Notwendigkeit artenschutzrechtlicher 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.

Notwendigkeit von Ausnahmen

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.

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell zu erwartende Art ein Ausnahmeerfordernis.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5.2 Umweltbericht

Um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beurteilen zu können, wurde vom Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dr. Theresa Rühl mit Datum vom 26.02.2025 ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung erarbeitet. Dieser liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5.3 Immissionsschutz

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 weder für bestehende noch geplante Gebäude immissionsschutzrechtliche Anforderungen.

5.4 Denkmalschutz

Im direkten Umfeld des Plangebiets sind nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege Siedlungsspuren der Jungsteinzeit, Gräber der späten Bronzezeit sowie eine mittelalterliche Wüstung bekannt.

Um darauf hinzuweisen, was zu beachten sind, wenn Bodendenkmäler gefunden werden sollten, werden in den Bebauungsplan entsprechende Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege, hessenArchäologie, aufgenommen.

5.5 Bodenschutz

Nach den Angaben des Regierungspräsidiums Darmstadt sind schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) im Plangebiet unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin 02.11.2021 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) nicht bekannt.

Mit Ausnahme des Sondergebietes 3 sind alle Flächen bebaut. Schädliche Bodenveränderungen wurden bei früheren Baumaßnahmen nicht vorgefunden. Vor dem Bau des Betriebsleiterwohnhauses im SO 3 wird ein Bodengutachten erstellt, um die Tragfähigkeit des Bodens zu erkunden. In diesem Zusammenhang werden auch Untersuchungen zur Bodenqualität sowie auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorgenommen.

6. Verkehr

Die „äußere Erschließung“ wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.1 Bedeutung der ländlichen Wegeinfrastruktur

Die seinerzeitige Flurbereinigung hat durch den planfestgestellten Wege- u. Gewässerplan für die landwirtschaftlichen Wege eine Rechtsgrundlage geschaffen. Dies trifft auch für die Wege im genannten Erschließungskonzept zu. Die Regelwerke „Richtlinien für den landwirtschaftlichen Wegebau“ -RLW 2016- sind auch heute Grundlage, wenn es um die Entwicklung des ländlichen Raumes für die Schaffung der erforderlichen Erschließung geht. Ziel ist die nachhaltige gemeindliche/kommunale Entwicklung. Die beiden Hauptwirtschaftswege haben von Beginn an die Funktion übernommen, die landwirtschaftlichen Aussiedlungen im Altstädter Feld zu erschließen. Die damals weit-sichtigen Planungen mit ausreichender Flurstücksbreite, erfolgter befestigter Fahrfläche (4,3 – 5,0 m) waren geeignete Voraussetzungen für die baulichen und nutzungsbezogenen Erweiterungen, wenn auch z.T. unterschiedlich auf den Höfen. Die dazu stattgefundenen privilegierten Genehmigungen gemäß § 35 BauGB haben hierbei die

gesicherte Erschließung durch das kommunale Einvernehmen bestätigt/mitgeteilt.

Für die beiden Verbindungswege von der Landesstraße zur Hofanlage wird grundsätzlich festgehalten -RLW 2016-: „Verbindungswege verbinden einzelne land- und forstwirtschaftliche Betriebsstätten, Gehöfte und Weiler untereinander sowie mit benachbarten Orten oder schließen diese an das gemeindliche und überörtliche Verkehrsnetz an. Sie verbinden örtliche Wegesysteme und ermöglichen einen übergemeindlichen Verkehr. Sie nehmen sowohl allgemeinen ländlichen Verkehr als auch land- und forstwirtschaftlichen Verkehr auf. Verbindungswege sind ganzjährig auch mit hohen Achslasten befahrbar.“

Die kürzeste Verbindung zwischen der Landesstraße L 3132 (Holzheimer Straße) und der Hofanlage verläuft über das Altstädter Feld. Die Entfernung beträgt ca. 1.400 m. Die asphaltierte/betonierte Querschnittsbreite der landwirtschaftlichen Verbindungswege liegt zwischen 4,30 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 der Verkehrsinfrastruktur wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorgenommen. In Vorabstimmung mit der fördertech-nischen 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 wurde parallel zum jeweiligen Bebauungsplanstand den städtischen Gremien vorgestellt.

6.3 Erschließungssystem/Wegenetz

Für die jetzt zusätzlich entstehenden gewerblichen Verkehre hat das Ingenieurbüro Ohlsen GmbH mit Datum vom 15.07.2022 ein Verkehrskonzept entwickelt, das die Grobplanung mit Vorentwurfsskizzen von Planer FM bestätigt. Dieses Konzept baut auf die durchgeführten Messungen der Verkehrsstärke zwischen März und Juli 2022 auf und kommt zu folgendem Ergebnis (Originaltext kursiv):

6.3.1 *Vorhandene Wegeinfrastruktur*

Die genannte Verbindung zwischen der L3132 und dem „Knick“ südlich der Hofanlage „Wetterauer Früchtchen“ ist als asphaltierter Hauptwirtschaftsweg ausgebildet. Die asphaltierte Breite beträgt in der Regel rund 3,75 m; es schließen sich Bankette in variierenden Breiten von rd. 0,50 m bis 1,50 m an. Dieser Abschnitt ist mit den Anforderungen an die Kronenbreite der Richtlinie für ländliche Wege (RLW) konform. Hierin wird

eine Kronenbreite von 5,00 m gefordert. Hiermit ist der Begegnungsfall z.B. Zugmaschine mit Radfahrer oder zwei PKW abgesichert.

In der Zufahrt von der L3132 bis hinter der Unterführung der A45 (Rampe Ri. Dortmund) beträgt die asphaltierte Breite (zwischen den Borden) rd. 5,00 m und entspricht somit der RLW. Die Unterführung der A5 hat dagegen nur eine Breite von 4,00 m, welche nicht für den Begegnungsverkehr ausreicht. Die Fahrbahn in diesem Abschnitt ist in einem guten, gebrauchstauglichen Zustand. Vereinzelt sind Verdrückungen, insbesondere am Tiefrand zu erkennen, die auf eine nicht ausreichende Tragfähigkeit und/oder mangelhafte Planumsentwässerung zurückzuführen sind. Einzelne Abschnitte, wie z.B. im Bereich der Unterführungen weisen deutliche Schäden auf. Erkennbar ist, dass hier sehr lange keine Unterhaltungsmaßnahmen stattgefunden haben, bzw. Aufbrüche nicht fachgerecht wiederhergestellt wurden.



Übersichtsplan, Plan unmaßstäblich

Der Abschnitt zwischen dem Knickpunkt bis zur Hofanlage ist als Betonweg mit einer Breite von 2,75 m – 3,00 m und Banketten von rd. 1,00 m Breite ausgebildet. Aufgrund der verminderten Breite der Betonfahrbahn entspricht dieser Abschnitt nicht den Anforderungen nach RLW. Gefordert ist eine Mindestbreite von 3,50 m. Aufgrund der größeren Bankettbreiten ist jedoch die notwendige Kronenbreite von 5,00 m für die anzuwendenden Begegnungsfälle gegeben.

Die Betonfläche ist angewittert, weist jedoch insgesamt eine gute, gebrauchstaugliche Oberfläche auf. Versätze zw. den einzelnen Platten sind nicht stark ausgeprägt. Die unbefestigten Seitenbereiche sind in einem guten Zustand, Verdrückungen sind nicht erkennbar, was auf eine regelmäßige Unterhaltung hinweist.

6.3.2 Verkehrsstärken

Die Stadt Münzenberg hat in zwei Zeiträumen die Verkehrsmengen, die Verkehrszusammensetzung und die gefahrenen Geschwindigkeiten ermittelt. Die Lage der Messstelle ist unmittelbar westlich der Unterquerung der A45 verortet, so dass nur Fahrzeuge erfasst wurden, die in oder aus dem Untersuchungsraum fahren.

Die erste Messung erfolgte im Zeitraum vom 04.03.2022 bis 13.03.2022, die zweite Messung im Zeitraum vom 03.06.2022 bis 19.06.2022. Gemessen, bzw. ausgewertet wurden die Daten in 60 Minuten Intervallen.

Im ersten Zeitraum im März 2022 wurde an acht ganzen (24h) Tagen und zwei unvollständigen Tagen gemessen, in der zweiten Messung im Juni an 16 ganzen Tagen und einem unvollständigen Tag, so dass sich insgesamt eine sehr aussagekräftige Datengrundlage ergibt.

In der März-Messung wurden insgesamt 1.526 Fahrzeuge gemessen, die den Weg befahren haben. Die gliedern sich in 768 Fahrzeuge, die kommen und 758 Fahrzeuge, die gehen. Die Differenz dürfte durch Nutzung anderer Wege zu erklären sein. Der Schwerverkehrsanteil (LKW und Lastzüge, ermittelt über die Fahrzeuglängen) beträgt rd. 19 %.

In der Juni-Messung wurden insgesamt 9.302 Fahrzeuge gemessen, die den Weg befahren haben. Diese gliedern sich in 4.729 Fahrzeuge, die kommen und 4.573 Fahrzeuge, die gehen. Die Differenz dürfte durch Nutzung anderer Wege zu erklären sein. Der Schwerverkehrsanteil (LKW und Lastzüge, ermittelt über die Fahrzeuglängen) beträgt rd. 10 %.

Das größte Verkehrsaufkommen insgesamt wurde am 06.06.2022 (Pfungstmontag) in der Zeit zwischen 15:00 Uhr und 16:00 Uhr mit 145 Fahrzeugen (beide Richtungen zusammen) gemessen.

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) in März-Messzeitraum betrug rd. 175 Fz/24h, im Juni-Messzeitraum rd. 556 Fz/24. Diese Zahl ermittelt sich aus der Gesamtverkehrsstärke für die vollständig gezählten Tage, dividiert durch die Anzahl der Tage. Insgesamt ergibt sich somit ein DTV-Wert von rd. 429 Fz/24h. Die große Differenz der beiden Messzeiträume lässt erkennen, dass es eine sehr saisonale und ungleichmäßige jahreszeitliche Verteilung der Verkehrsmengen gibt.

Die Hofstelle Wetterauer Früchtchen wird im Zeitraum von März/ April bis September/Okttober aufgrund der saisonalen Arbeiten und des Besuchsverkehr mit den oben genannten Verkehrsstärken angefahren. Außerhalb dieser Saison, also in den Monaten mit schlechter Witterung und Frost ist die Verkehrsbelastung deutlich geringer.

Ausgehend von der absoluten Spitzenstunde (06.06.2022, 15:00 Uhr bis 16:00 Uhr) ergibt sich auf dem rd. 1.400 m langen Abschnitt eine Verkehrsstärke von 145 Fz/h bzw. 2,5 Fz/min. Bei einer verminderten Geschwindigkeit von 30 km/h (entspricht 0,5 km/min) benötigt ein Fahrzeug rd. 3 min für die 1,4 km lange Strecke. Hieraus ergibt sich, dass sich in der Spitzenstunde durchschnittlich $2,5 \text{ Fz/min} \times 3 \text{ min} = 7,5$ Fahrzeuge gleichzeitig im Streckenabschnitt befinden, somit je Fahrrichtung ca. 4 Fahrzeuge, die sich begegnen können. Somit ist der Begegnungsfall Pkw/Pkw ein regelmäßig auftretendes Ereignis, welches im Streckenabschnitt täglich mehrfach auftritt.

Berücksichtigt man zusätzlich die Aufteilung nach Fahrzeugart, so ergibt sich eine max. Belastung von 10 Fz (Schwerverkehr) in der Spitzenstunde (11.06.2022, 17:00 Uhr bis 18:00 Uhr) und gleichzeitig 47 PKW. Umgerechnet bedeutet dies, dass max. ein Fahrzeug der Schwerverkehrsklasse sich mit 4 PKW im Streckenabschnitt befindet, so dass fahrrichtungsbezogen zwei Begegnungen LKW/PKW stattfinden. Statistisch ist eine Begegnung LKW/LKW nach vorliegender Datengrundlage eher unwahrscheinlich und wird nur in Ausnahmefällen vorkommen.

Radfahrende wurden nicht ermittelt, so dass zu Verkehrsstärken, zeitliche Verteilung und Zusammensetzung keine Aussagen getroffen werden können. Beobachtet wird,

dass bei schönem Wetter und insbesondere an Wochenenden in der Hochsaison (Mai/Juni/Juli) sehr starker Radverkehr die Hofanlage als Ziel hat. Weiterhin kann beobachtet werden, dass Radfahrende durchaus Alternativrouten zum betrachteten Hauptwirtschaftsweg nutzen. Trotzdem ist der Begegnungsfall PKW/Fahrrad zu berücksichtigen.

6.3.3 Ausweichbuchten

Gemäß der Richtlinie für den ländlichen Wegebau (RLW) Pkt. 2.5.4.2 kann bei den geforderten Breiten (Kronenbreite 5,00 m) der Begegnungsverkehr land- und forstwirtschaftlicher Fahrzeuge standardmäßig nicht ohne Ausweichmöglichkeiten abgebildet werden. So sollen Wegeabzweigungen und Grundstückszufahrten als Begegnungsstellen genutzt werden. Sind diese nicht ausreichend, sind zusätzlich Ausweichstellen vorzusehen.

Im Bestand werden Ausweichstellen vor und hinter den Autobahnunterführungen und im Bereich östlich der Querung des „Altstädter Baches“ genutzt. Diese sind in einem verkehrstauglichen Zustand. Darüber hinaus erfolgen derzeit Begegnungen im Streckenbereich an diversen Stellen, die topografisch geeignet sind, jedoch kein standfestes Bankett o.ä. aufweisen und somit nur bei guten Witterungsverhältnissen geeignet sind.

Um diesen „unkontrollierten“ Begegnungsstellen entgegenzuwirken, ist geplant, drei Ausweichstellen in Abständen von rd. 200 – 300 m befestigt auszubilden. Die Ausweichstellen sind so angeordnet, dass die Sichtbeziehung zwischen zwei Stellen gegeben ist, so dass entgegenkommende Fahrzeuge gut und rechtzeitig erkannt werden können. Die geometrische Ausbildung der Ausweichen erfolgt nach RLW Pkt. 2.5.7 Bild 33:

Abweichend hierzu wird die Ausweichstelle 1, westlich der A45-Unterführung, insgesamt 65 m lang zwischen zwei Wegeeinmündungen ausgeführt, da durch die ca. 55 m lange Unterführung der A5 ein „Nadelöhr“ geschaffen wurde, wo sich bei starkem Verkehrsaufkommen die Fahrzeuge bündeln.

Die Ausweichstellen 2 und 3 werden gemäß Bild 33 RLW 20,00 m lang und 7,00 m breit ausgeführt. Jeweils wird die Verbreiterung mit einer 10 m langen Aufweitung eingeleitet. Innerhalb der 7,00 m breiten Fahrbahn ist auch der unbefestigte Seitenstreifen enthalten, der im Begegnungsfall überfahren werden kann und daher standfest auszubilden ist. Die Ausweichstelle 2 wird im Einmündungsbereich der Wegeparzelle 312 und die Ausweichstelle 3 im Einmündungsbereich der Wegeparzelle 211 angeordnet.

Geplant ist, die Verbreiterung des Weges in der Regel nach beiden Seiten auszuführen, um die vorh. Parzellenbreite besser ausnutzen zu können. Hierbei wird ein insgesamt 50 cm starker frostsicherer Aufbau hergestellt, der mit einer wassergebundenen Decke aus einer dynamischen Tragschicht der Körnung 0/16 und einer Deckschicht aus feinerem Material d.K. 0/5 oder 0/8 abschließt.

Im Bereich des betonierten Weges soll die Wegebreite von ca. 3,00 m auf insgesamt 5,50 m zzgl. beidseitig 0,25 m Bankette verbreitert werden. Der Aufbau der Verbreiterung erfolgt analog den Ausweichstellen mit einem 50 cm frostsicheren Oberbau mit wassergebundener Decke. Bei einer Wegebreite von 5,50 m ist ein sicheres Begegnen von PKW/LKW möglich.

Die Entwässerung in den überplanten Streckenabschnitten erfolgt wie bisher über die Dammschulter ins Gelände. Durch die offenporige Befestigung der Verbreiterung ist mit keinem nennenswerten zusätzlichen Abfluss zu rechnen.

Grunderwerb, oder dauerhafte Inanspruchnahme außerhalb der Wegeparzellen ist nicht erforderlich. Bauzeitbedingt ist eine Betretung oder Befahrung der angrenzenden

Flächen nicht auszuschließen. Anpassungen an Einzäunungen, Baumbestand etc. sind nicht erforderlich.

Im Bereich der Ausweiche 1 (Unterführung A5) ist der Gehölzstreifen auf der angrenzenden zu verlegenden Böschung aufzunehmen. Dieser kann nach Beendigung der Maßnahme auf der neuen Böschung wieder angepflanzt werden.

6.3.4 Radverkehr

Ausgewiesene Radwegrouten sind im nahen Umfeld des Planungsraums nicht vorhanden; es gibt allerdings eine wegweisende Beschilderung für Radfahrende.

Die L3132 hat weder einen Gehweg noch einen Radweg, so dass diese Anbindung für Radfahrende unattraktiv ist. Stattdessen werden von Radfahrenden eher die weiter westlich gelegene Fortführung der „Waldstraße“ genutzt, um zur Hofanlage „Wetterauer Früchtchen“ bzw. in die umliegende Gemarkung zu gelangen. Dieser Weg ist in einem unzureichenden verkehrstauglichen Zustand und sollte durch den Baulastträger saniert werden.

Ca. 2 km westlich des Untersuchungsraums verläuft der Limesradweg, ein überregionaler touristischer Radweg. Ebenfalls westlich befindet sich der Regionalradweg R8 und im Osten der Regionalradweg R6 sowie die Apfelwein- und Obst-Route, so dass auf kurzem Weg diese entsprechenden Radwegrouten über das Wirtschaftswegenetz erreicht werden können.

Durch die Verbreiterung des Betonweges und die vorh. Wegebreiten, bzw. die Neuanlage der Ausweichstellen wird für die Radfahrenden im untersuchten Streckenabschnitt eine deutliche Verbesserung im Hinblick auf Sicherheit und Komfort geschaffen.

HessenMobil hat der vom Projektträger vorgelegten Verkehrsplanung des Büro Ohlson vom Juli 2022 zugestimmt.

Das vollständige Verkehrskonzept liegt dem Bebauungsplan nachrichtlich als Anlage bei. Da die äußere Erschließung aber nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, werden die erforderlichen Ausbaumaßnahmen in einen eigenständigen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Münzenberg und dem Vorhabenträger geregelt. Das betrifft ggf. auch erforderliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sowie die Anforderungen bei der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen im Bereich des 10 m-Gewässerstreifens des Altstädter Baches.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Trink- und Löschwasser

7.1.1 Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den bestehenden Anschluss an den Brunnen in der Gemarkung Pohl-Göns. Der jährliche Trinkwasserverbrauch beträgt ca. 8.900 m³. Für die derzeitige Hofanlage besteht eine ausreichende Grundversorgung an Trinkwasser.

Die Bewässerungsnutzung für die gartenbaulichen Produktionsflächen (außerhalb des Bebauungsplangebietes) erfolgt über genehmigte Brunnenanlagen und aus dem Regenrückhaltebecken. Hinzu kommt ein Regenrückhaltebecken in Nähe des Plangebietes.

Im betrieblichen Ablauf wird Trinkwasser nur für das Waschen des Spargels im Zeitraum Mai - Juli gebraucht.

Entnahmen für die zusätzlichen Bewässerungsmengen (zu den Entnahmen aus Regenrückhaltebecken und Brunnen) in intensiven Trockenzeiten werden mit der EVB zuvor abgestimmt.

Die Bewässerung der gartenbaulichen Produktionsflächen erfolgt grundsätzlich durch Wasserentnahmen aus

- Regenrückhaltebecken ca. 4.000 m³,
- Brunnen 1 (genehmigt) 49.500 m³,
- Brunnen 2 (genehmigt) 3.600 m³, beim RP Darmstadt wurde die Erhöhung auf 49.500 m³ beantragt.

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

- 7.1.2 In zentraler Lage des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von 5.000 m³. Von dieser Gesamtmenge können durch technische Einrichtung nur maximal 4.000 m³ für Bewässerungszwecke entnommen werden. Das Löschwasser wird am tiefsten Punkt des Teiches entnommen. Durch einen 1 m hohen Rohrstützen am Entnahmeschacht wird sichergestellt, dass die restlichen 1.000 m³ Wasser auch trotz Verdunstung oder intensiver Trockenheit im Teich verbleiben.

Darüber hinaus befindet sich im Südwesten des Plangebiets eine städtische Trinkwasserleitung mit Hydrant, über den eine Wassermenge von 16 m³/h geschöpft werden kann.

Da bei einem notwendigen Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden für Rettungszwecke lediglich 192 m³ im Regenrückhaltebecken verbleiben müssen, aber 1.000 m³ zurückgehalten werden, kann der notwendige Löschwasserbedarf auf dem Anwesen nachgewiesen 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 oder so zu befestigen sind, dass eine Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in das Regenwasser-rückhaltebecken eingeleitet. Das Wasser wird abzüglich der notwendigen Löschwasser-menge von 192 m³ zur Bewässerung der gartenbaulichen Anbauflächen genutzt.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen mit gedrosselter Einlei-tung in den Altstädter Bach liegt eine Einleitenehmigung vor.

Sofern weitere Flächen an das Ableitungssystem angeschlossen werden sollen, wird geprüft, ob die Erweiterung an bereits genehmigte Einleitungen in den Altstädter Bach oder Versickerungsanlagen gedeckt ist oder ob eine Änderung bzw. eine Neuer-teilung der bestehenden Erlaubnis erforderlich ist.

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 Einleitenebene bei der Unteren Wasserbehörde 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 CO²-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 und ergänzende Nutzungen – Wetterauer Früchtchen“ festgesetzt.

Die Festsetzung eines Sondergebietes 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. Die Unterkünfte sind zwischenzeitlich realisiert. Sie befinden sich nordwestlich der Hofstelle, liegen aber außerhalb des Bebauungsplanumgriffs.

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.

Bilanzierung:

Sondergebiete 1 bis 3	17.389 m ²
Randeingrünung SO 2 und SO 3	816 m ²
Landwirtschaftliche Wege	2.313 m ²
Regenrückhaltebecken mit Böschung	2.664 m ²
Spielplatz / Bauernhoferlebnispfad	2.806 m ²
Randeingrünung Spielplatz	1.849 m ²
Gesamt	27.897 m²

Nicht privilegierter Nutzungsanteil

Der Anteil der nicht privilegierten Nutzungen beträgt aktuell ca. 5.824 m² und setzt sich zusammen aus:

Spielplatz / Bauernhoferlebnispfad	ca. 2.806 m ²
Hofladen, Bauernhofcafe sowie Räumlichkeiten für Tagungen/Fachveranstaltungen und private Feiern mit Nebenräumen,	ca. 3.018 m ²

Im Verhältnis zur Gesamtfläche (ohne landwirtschaftliche Wege) entspricht das ca. 22,8%.

Um sicherzustellen, dass auch zukünftig der landwirtschaftlich privilegierte Anteil überwiegt, wird festgeschrieben, dass der nicht privilegierte Anteil 25% der Gesamtfläche nicht überschreiten darf. Umgerechnet entspricht das einer Fläche von ca. 6.400 m². Abzüglich des Bestandes ermöglicht dieser Wert noch ein Erweiterungspotential von ca. 576 m².

Trotz der sich wandelnden Betriebsstruktur wird somit der Anteil der privilegierten Nutzungen weiterhin überwiegen, auch wenn der Anteil von derzeit 77,2% auf 75% sinkt.

Nutzungszeiten

Die Nutzungszeiten der nicht privilegierten Nutzungen werden im städtebaulichen Vertrag wie folgt geregelt:

- In der zukünftigen Hofscheune sind Veranstaltungen für Verkaufsförderungen, Marketingmaßnahmen (z.8. zu Landwirtschaft und Gartenbau); themenbezogene Tagungen; Fortbildungsveranstaltungen; Seminare und private (geschlossene) Veranstaltungen zulässig. Die Kapazität wird auf 100 Besucher*innen festgelegt.
- Für das Hofcafe mit Straußenwirtschaft wird die Besucherkapazität auf 150 Besucher*innen festgelegt.
- Für die Nutzungszeiten des Hofcafe mit Straußenwirtschaft und Hofscheune gelten folgende Öffnungszeiten:

01. April - 31. Oktober

Montag bis Donnerstag	9 - 20 Uhr
Freitag bis Sonntag sowie an gesetzlichen Feiertagen	9 - 22 Uhr
01. November - 31. März	9 - 20 Uhr
Montag bis Donnerstag	9 - 18 Uhr
Freitag bis Sonntag sowie an gesetzlichen Feiertagen	9 - 20 Uhr

Davon abweichend sind bis zu 24 Veranstaltungen / Jahr zulässig, die über die vorgeannten Öffnungszeiten hinaus durchgeführt werden dürfen.

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, 2a und 2b 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 5,0 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 (m ²)	Planung Grundfläche 1 (m ²)	Planung Grundfläche 2 (m ²)
Sondergebiet 1	0 / 400	2.000	1.000
Sondergebiet 2a und 2b	3.294 / 6.900	4.000	6.000
Sondergebiet 3	-	300	-

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, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zum Betriebsgelände östlich des Regenwasserbeckens errichtet werden soll. Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausschließen zu können, wird das Gebäude zu drei Seiten 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.

Im Plangebiet können innerhalb der gekennzeichneten Flächen ca. 150 Kfz-Stellplätze angeordnet werden. Die nach Stellplatzsatzung entsprechenden 30 Baumpflanzungen sind berücksichtigt.

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 3 – 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. Flächenbilanz

Sondergebiete 1, 2a und b sowie 3	17.389 m ²
Randeingrünung SO 2 und 3	816 m ²
Landwirtschaftliche Wege	2.313 m ²
Regenrückhaltebecken mit Böschung	2.664 m ²
Spielplatz / Bauernhoferlebnispfad	2.866 m ²
Randeingrünung Spielplatz	1.849 m ²
Gesamt	27.897m²

10. Anlagen

10.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dr. Theresa Rühl, Staufenberg Straße 27 in 35460 Staufenberg vom 26.02.2025

10.2 Umweltbericht, Grünordnung und Eingriffs / Ausgleichsflächenbilanzierung

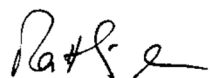
Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dr. Theresa Rühl, Staufenberg Straße 27 in 35460 Staufenberg vom 26.02.2025

10.3 Verkehrskonzept

Ingenieurbüro Ohlsen GmbH, Eiserne Hand 13 in 35305 Grünberg vom 15.07.2022

Aschaffenburg, den 27. Februar 2025

Entwurfsverfasser



PlanerFM
Fache Matthiesen GbR