



# GEMEINDE NIEDERNHAUSEN ORTSTEIL NIEDERSEELBACH

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 26/2018 „GEMEINDEZENTRUM NIEDERSEELBACH“



### VORENTWURF - BEGRÜNDUNG

PROJEKT: S 733/20  
STAND: DEZEMBER 2020

**PLANERGRUPPE ASL**  
HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10, 60439 FRANKFURT A. M.  
TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

Auftraggeber:

**EVANGELISCHE KIRCHE  
IN HESSEN UND NASSAU**

Kirchenverwaltung  
Dezernat 4 - Organisation, Bau u. Liegenschaften

RVV Wiesbaden-Rheingau-Taunus  
Schwalbacher Straße 6  
65185 Wiesbaden

Bearbeitung durch:

**PLANERGRUPPE ASL**

Heddernheimer Kirchstraße 10,  
60439 Frankfurt a. M.,  
Fon: 069 / 78 88 28, Fax: 069 / 789 62 46,  
E-Mail: info@planergruppeasl.de

Dipl.-Ing. Ronald Uhle  
Dipl.-Ing. Bettina Rank  
Dipl.-Ing. Claudia Uhle

Projektkoordination, Stadtplanung  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung

## Inhalt

<b>Begründung</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Lage und Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>7</b>
4.1	Vorgaben Regionalplan Südhessen	7
4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen	8
<b>5.</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>9</b>
5.1	Topografie	9
5.2	Bebauung	9
5.3	Verkehr	10
5.4	Ver- und Entsorgung	13
5.5	Grünordnung	13
5.6	Schutzgebiete	15
5.7	Bodenschutz	15
<b>6.</b>	<b>Planungsziele und rechtliche Festsetzungen</b>	<b>18</b>
6.1	Übergeordnete Planungsziele	18
6.2	Bebauung	19
6.3	Verkehrsflächen	24
6.4	Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
6.5	Ver- und Entsorgungsanlagen	27
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen	28
6.7	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	29
<b>7.</b>	<b>Planstatistik</b>	<b>29</b>

Anlage 1	Bestandsplan Planergruppe ASL, Frankfurt, Dezember 2020	
Anlage 2	Rechtsplan Planergruppe ASL, Frankfurt, Dezember 2020	

## **1. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat am 30.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26/2018 „Gemeindezentrum Niederseelbach“ beschlossen.

Die Evangelische Kirche beabsichtigt ein neues Gemeindezentrum zu errichten, da das bestehende Gemeindezentrums den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt und eine Sanierung aufgrund der schlechten Bausubstanz als unrentabel gilt.

Zur Errichtung des geplanten Neubaus wurde in Nachbarschaft der Johanniskirche ein Grundstück gekauft. Die Kirche verspricht sich von dem neuen Standort zudem gewisse Synergieeffekte, wie z.B. kurze Wege und die gemeinsame Nutzung der Sanitäreanlagen.

Die Fläche liegt im Außenbereich, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird. Neben der Erweiterungsfläche sind das Grundstück der Johanniskirche, die östlich der Kirche liegende Wiese sowie öffentliche Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Neben der Errichtung des Gemeindezentrums ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die zum Erhalt der historischen Kirche, unter besonderer Berücksichtigung ihrer denkmalpflegerischen Aspekte beiträgt sowie eine adäquate naturschutzrechtliche Kompensation das Ziel der Planung.

## **2. Rechtsgrundlagen**

Aufgrund der Überplanung des Außenbereichs ist der Bebauungsplan in einem zweistufigen Regelverfahren durchzuführen. Neben einer artenschutzrechtlichen Untersuchung werden eine Kompensationsplanung und die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Jahreszeitlich bedingt konnten die Untersuchungen hierzu noch nicht abgeschlossen werden. Weiterhin beabsichtigt die Kirche zur Klärung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ein Gutachten in Auftrag zu geben, sodass eine abschließende Kompensationsplanung und die Erarbeitung des Umweltberichtes erst im 2. Verfahrensschritt (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) erfolgt.

Folgende Rechtsgrundlagen sind für den Bebauungsplan maßgeblich.

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408).

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch G vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 G vom 07.05.2020 (GVBl. S. 314).

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 G vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).

### **3. Lage und Geltungsbereich**

Niederseelbach ist seit 1977 ein Ortsteil der Gemeinde Niedernhausen. Die Gemeinde gehört zum Rheingau-Taunus Kreis und liegt im Naturpark Rhein-Taunus.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortseingang von Niederseelbach.

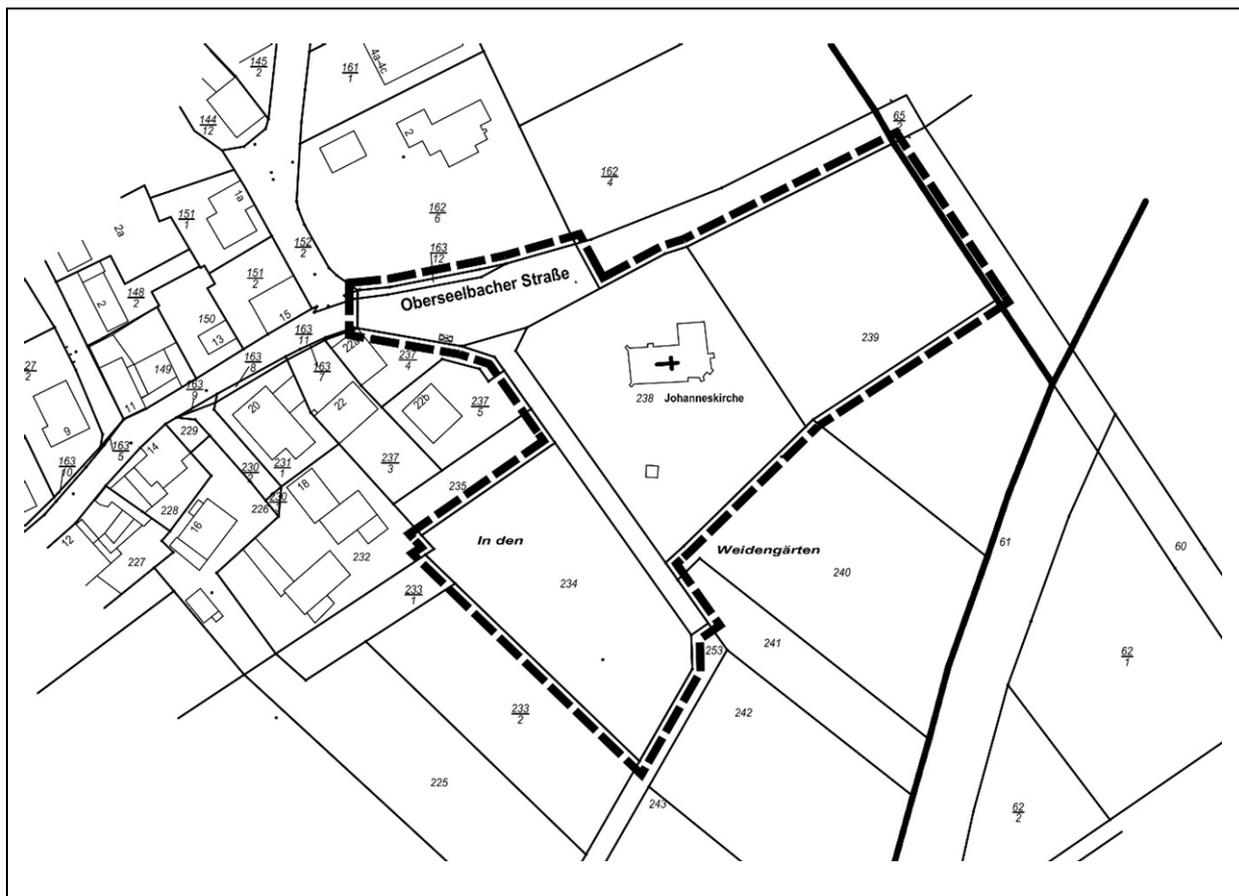


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan o. M., Planergruppe ASL, Stand November 2020

Im Norden wird das Bebauungsplangebiet durch die Oberseelbacher Straße (L 3273) begrenzt. Die Teilfläche des Kreuzungsbereichs mit dem nach südostenverlaufenden Wirtschaftsweg (jetzigen Zufahrt zur Kirche) ist Bestandteil des Geltungsbereichs. Die östliche Abgrenzung des Plangebiet führt entlang der Bahnlinie (Frankfurt-Limburg). Die südliche und westliche Plangebietsgrenze verläuft zur offenen Landschaft entlang der Flurstücke Nr. 239, 238 und 234. Im Nordwesten schließt der bebaute Bereich der Ortslage an.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke in der Gemarkung Niederseelbach:

#### Flur 1

163/11 tlw., 163/12 tlw., 253 tlw., 234, 238, 239

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,92 ha.

## 4. Übergeordnete Planungsvorgaben

### 4.1 Vorgaben Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010), bekannt gemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011), ist der Geltungsbereich als Fläche „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ und „Vorranggebiet Siedlung – Planung“ dargestellt. Im Norden und Westen schließen Flächen für „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ an. Im Süden sind weitere Flächen als „Vorranggebiet Siedlung – Planung“ dargestellt.

Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ist die Bahnlinie dargestellt. Weiter östlich sind Flächen als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.

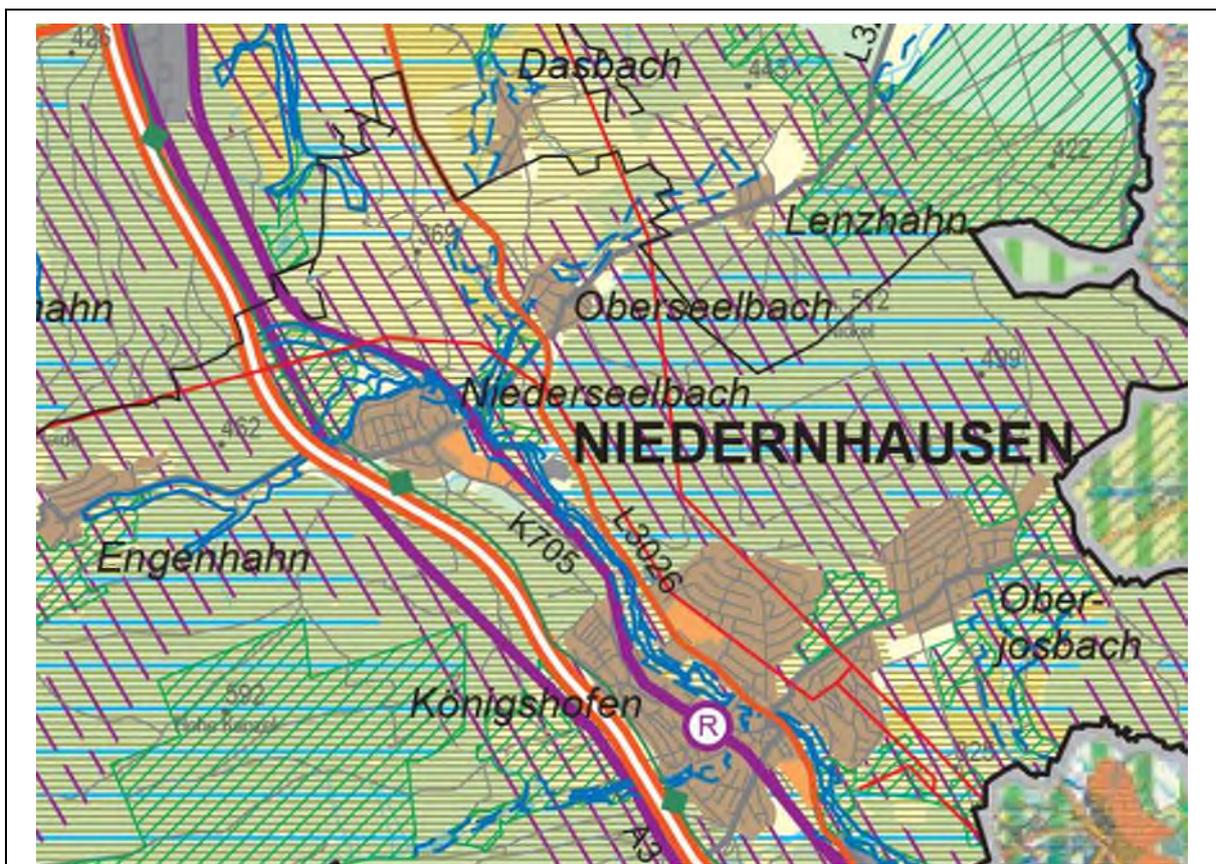


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, o. M.

Die Planung entspricht den Vorgaben der Regionalplanung.

## 4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen aus dem Jahre 2000 stellt das Plangebiet wie folgt dar:

Die Oberseelbacher Straße L 3272 wird als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Die Johanniskirche ist als Fläche für den Gemeinbedarf Bestand mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Der westliche und südwestliche Teil des Plangebietes ist als Wohnbaufläche Planung dargestellt. Der restliche Geltungsbereich ist Grünland Bestand (Biotopschutz nach § 23 möglich).

Um die Gemeinbedarfsfläche und der angrenzenden Mischgebietsfläche Bestand, die im nordwestlichen Teil an das Plangebiet angrenzt, verläuft eine Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bestand (Darstellung der Innenabgrenzung). Des Weiteren ist ein Naturdenkmal Bestand vermerkt.

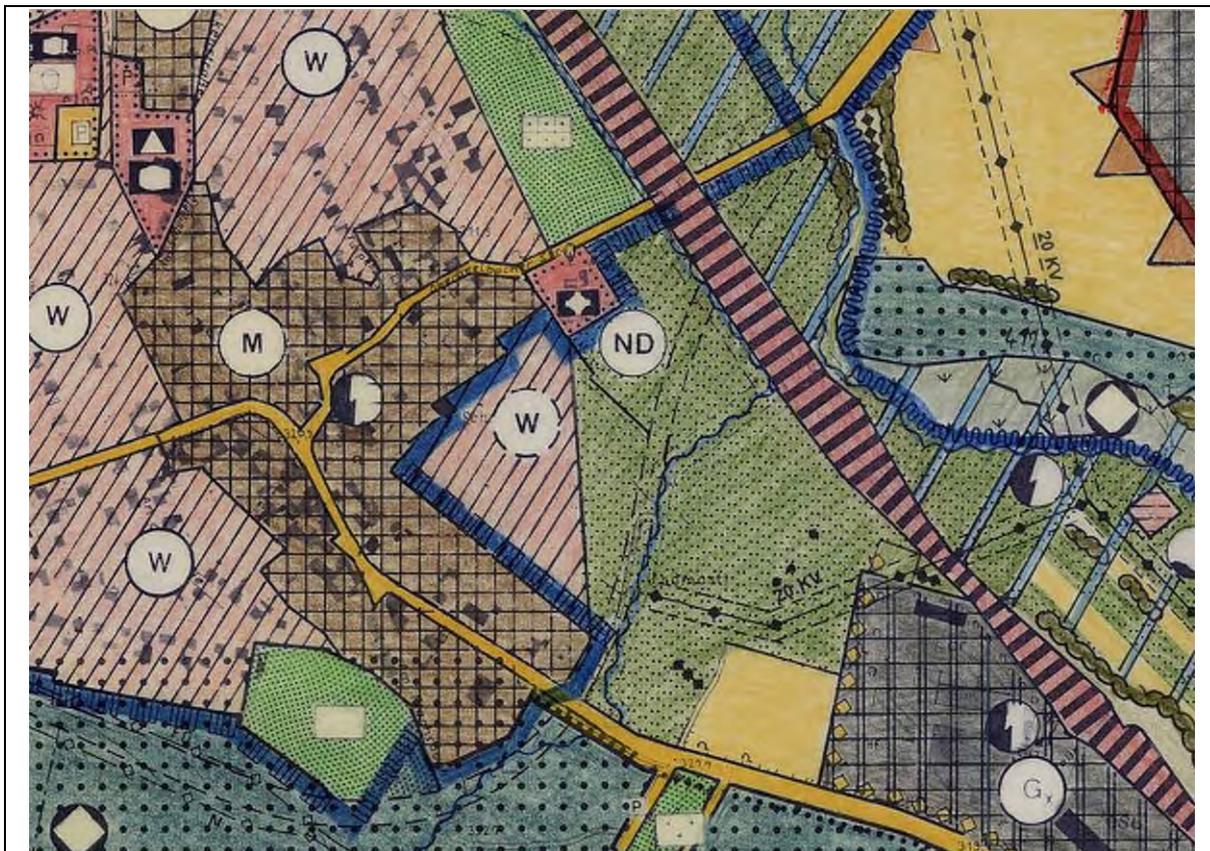


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Niedernhausen, 2000, o.M.  
Planergruppe ASL, Frankfurt

Aufgrund des geplanten Gemeindezentrums ist es notwendig, einen Teil der Wohnbaufläche geplant in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen umzuwidmen. Die verbleibenden Flächen sollen als Ausgleichsflächen für geplante / rechtskräftige Bebauungspläne dargestellt werden.

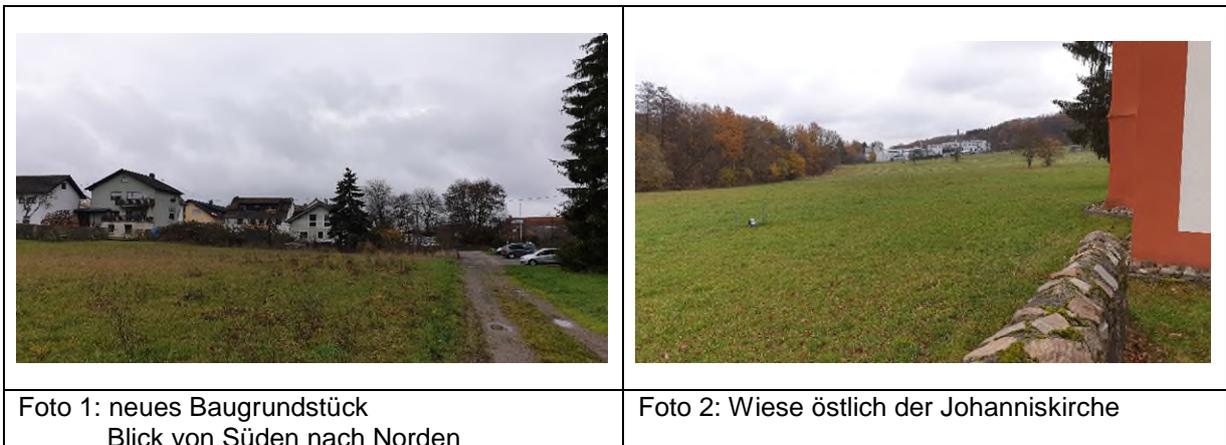
Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

## 5. Bestandsanalyse

### 5.1 Topografie

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten mit einem Gefälle von ca. 3 % und von Norden nach Süden mit ca. 1%.

Der höchsten Punkt, mit ca. 311 m ü. NN, liegt im Nordwesten und Westen des Geltungsbereiches und der tiefste Punkt im Osten mit ca. 308 m ü. NN. Das südliche Niveau des Plangebietes liegt zwischen ca. 309 - 310 m ü. NN.



### 5.2 Bebauung

#### Bebauung / Denkmalschutz

Die im Plangebiet liegende Johanniskirche und die umgebende Natursteinmauer sind als ein denkmalgeschütztes Einzelkulturdenkmal in der Denkmaltopografie des Landes Hessen erfasst.



Foto 3: Evangelische Johanniskirche



Foto 4: die Johanniskirche umgebende Natursteinmauer

Auf dem Kirchengrundstück befindet sich zudem ein provisorisch anmutendes Toilettenhäuschen. Ansonsten sind keine weiteren baulichen Strukturen erfasst.

Im Nordwesten schließt eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, zum Teil in historischen Hofreiten, an.

Im Sommer 2019 fand ein Ortstermin mit Vertretern der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde statt. Der Johanniskirche kommt denkmalpflegerisch eine besondere Bedeutung zu, da sie sich nicht im Ortskern befindet, sondern außerhalb der Ortschaft platziert ist. Diesem Alleinstellungsmerkmal ist nach Ansicht der Oberen Denkmalschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Blickbeziehungen aus der freien Landschaft zur Kirche bestehen insbesondere aus Richtung Norden und Süden, wobei die hohen Nadelbäume im Süden des Kirchengeländes die Blickbeziehung stark einschränken.

Unter diesem Aspekt wird seitens der Behörde die im Regionalplan und Flächennutzungsplan dargestellte Baugebietsentwicklung kritisch gesehen. Es wurde vereinbart zunächst einen Architektenentwurf für das neue Gemeindezentrum auszuarbeiten, der dann Grundlage für die weitere Stellungnahme ist.

### 5.3 Verkehr

Im Bereich des Plangebietes verläuft die L 3273. Sie verbindet Niederseelbach mit dem Ortsteil Oberseelbach im Osten und den Idsteiner Stadtteil Engenhahn im Westen.

Von dem Kreisverkehr westlich von Oberseelbach führt die L 3026 Richtung Süden nach Niedernhausen. Zusätzlich zweigt im Ortskern von Niederseelbach die Kreisstraße K 705 nach Süden ab und verbindet Niederseelbach mit Königshofen und dem Kernort Niedernhausen.

Die Autobahn A3 führt westlich an Niederseelbach vorbei, die nächsten Anschlussstellen sind Idstein im Norden und Niedernhausen im Süden. Östlich des Ortes Niederseelbach verlaufen die Bahntrassen der Regional- und S-Bahnen sowie die Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main, die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in Niedernhausen oder Idstein.

### 5.3.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über die im Norden des Geltungsbereiches verlaufende, Oberseelbacher Straße L 3273 erschlossen.



Foto 5: Oberseelbacher Straße L 3273  
Blick von Westen nach Osten



Foto 6: Anschluss an die Oberseelbacher Straße  
Blick von Süden nach Norden

Von der Oberseelbacher Straße führt von Norden nach Süden ein, ca. 4,50 m breiter und ca. 47 m langer (asphaltierter Weg) in das Plangebiet. Er dient der Erschließung der Flurstücke 237/4 und 237/5 der Oberseelbacher Straße Nr. 22 a und 22 b sowie der Parkplatzfläche der Kirche. Die 8 Stellplätze sind gepflastert.



Foto 7: Parkplatz Kirche

### 5.3.2 Fuß- und Wirtschaftswege

Der, von der Oberseelbacher Straße abzweigende Erschließungsweg endet auf der Höhe der kirchlichen Parkplätze. Im weiteren Verlauf geht er in einen unbefestigten Fuß- und Wirtschaftsweg über.



Foto 8: Fuß- und Wirtschaftsweg  
Blick von Norden nach Süden

Die Erschließung des neuen Baugrundstückes macht eine Ertüchtigung, bzw. den teilweisen Ausbau des Weges erforderlich.

### 5.3.3 ÖPNV

Die Rheingau-Taunus-Verkehrsgesellschaft (RTV) ist Teil des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV). Die RTV verfügt über keine eigenen Busse und Bahnen. Sie fungiert als Steuerungszentrale die lokalen Verkehrsleistungen im öffentlichen Personennahverkehr.

In Niederseelbach befinden sich Bushaltestellen an der Oberseelbacher Straße, im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Hier halten die Buslinien 218, 220 und 240.

- Linie 218: Niederseelbach – Engenhahn
- Linie 220: Engenhahn-Niederseelbach-Dasbach-Idstein-Dasbach-Oberseelbach-Lenzhahn und Engenhahn-Niederseelbach-Königshofen-Niedernhausen-Oberjosbach
- Linie 240: Wehen-Neuhof-Engenhahn-Niederseelbach-Oberseelbach und Wehen-Neuhof-Engenhahn-Niederseelbach-Königshofen-Niedernhausen

Die Gemeinde Niedernhausen beabsichtigt den Kreuzungsbereich neu zu ordnen. Insbesondere sollen die Bushaltestellen barrierefrei ausgebaut werden. Die hierfür nötigen Flächen sollen im Bebauungsplan gesichert werden.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

### **5.4.1 Abwasser**

Innerhalb der Erschließungsstraße mit seinem verlängerten, nicht ausgebauten, Wirtschaftsweg verläuft ein Mischwasserkanal (DN 800) mit gesamtörtlicher Bedeutung. Es besteht die Möglichkeit das Schmutzwasser des Gemeindezentrums in diesen Kanal einzuleiten. Bezüglich des Niederschlagswassers empfiehlt sich jedoch eine Versickerung auf dem Baugrundstück. Die evangelische Kirche wird daher ein Bodengutachten in Auftrag geben, welches die Rahmenbedingungen für eine Versickerung klärt.

### **5.4.2 Wasser**

Das Wasserdargebot ist nach Auskunft der Gemeinde Niedernhausen ausreichen. Anschlussleitungen, an die das neue Gemeindezentrum angebunden werden kann, sind vorhanden.

### **5.4.3 Strom und Kommunikationsleitungen**

Strom und Kommunikationsleitungen befinden sich in der Oberseelbacher Straße, bzw. auch in dem Straßenabzweig zur Kirche. Hier bestehen auch Anbindungsmöglichkeiten für den geplanten Neubau.

## **5.5 Grünordnung**

Entlang der Oberseelbacher Straße, seinem abzweigenden Erschließungsweg und des weiterverlaufenden Feldweges befinden sich Säume oder verkehrsbegleitenden Grünstrukturen. Der Feldweg ist unbefestigt, zum einen Teil noch geschottert, zum anderen Teil bewachsen.

Bei den Freiflächen an der Kirche handelt es sich um Rasenflächen. Von der Oberseelbacher Straße wird dieser Bereich durch eine Hecke aus verschiedenen Gehölzen abgeschirmt. Im Norden des „Innenhofes“ der Kirche befindet sich eine Linde, die als Naturdenkmal ausgewiesen ist. Südlich der Kirche stehen weitere fünf große Bäume, ein Laubbaum und vier Nadelbäume. Bei der östlichen und westlichen Fläche im Geltungsbereich handelt es sich um Wiesenflächen. Sie werden gemäht und zur Futtermittelherstellung genutzt, temporär findet auch eine Beweidung mit Schafen statt.

Eine genaue Bewertung der ökologischen Wertigkeit der Wiesenflächen bzw. deren Bedeutung für den Artenschutz kann erst im Frühsommer 2021 erfolgen.





Foto 13: Baumbestand Fichten  
Blick von Süden nach Norden



Foto 14: westlicher Geltungsbereich  
Wiesenfläche



Foto 15: östlicher Geltungsbereich  
Wiesenfläche

Die Grünflächen und Gehölzstrukturen haben eine hohe Bedeutung in Hinblick auf ihre Erholungsfunktion und auf das Mikroklima. Die Grünflächen östlich und südlich der Kirche Plangebiet prägen das offene Landschaftsbild mit ihrem Blick auf die Johanniskirche.

Die sich auf dem Kirchengelände befindlichen Nadelbäume sind standortfremd und verdecken den freien Blick auf die Kirche. Gleiches gilt für einen kleinen Nadelbaumhain, der sich weiter südlich am Feldweg befindet.

## 5.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Taunus. Schutzgebiete sind im Bebauungsplan nicht betroffen.

## 5.7 Bodenschutz

Zum Thema Bodenschutz sind im Regionalplan 2010 (Seite 95 – 96) folgende Ziele formuliert:

*„Bodenschutz als Lebens- und Siedlungsraum sollen erhalten und nachhaltig gesichert werden.*

*Böden sind schonend und sparsam zu nutzen. Die Versiegelung ist auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Die Wiederverwendung von bereits für Siedlungs-, Gewerbe- und Infrastrukturanlagen genutzten Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bisher anders genutzter Böden.*

*Böden mit hoher Leistungsfähigkeit für Produktion (Land- und Forstwirtschaft) und Regelung im Stoffhaushalt, Böden mit hohem Filter- und Speichervermögen für den Grundwasserschutz, Böden von kultur- und naturgeschichtlicher Bedeutung, besondere erdgeschichtliche Bildungen und Böden der Extremstandorte sollen erhalten, vor Beeinträchtigungen und anderweitigen Inanspruchnahmen gesichert und schonend und standortgerecht genutzt werden.*

*Beeinträchtigte und/oder empfindliche Böden sind problemangepasst zu nutzen und zu verbessern. Schädliche Bodenveränderungen sind zu sanieren.*

*Erosionsanfällige Standorte sollen durch erosionsvermindernde Nutzungsformen vor Bodenabtrag gesichert werden. Bei Baumaßnahmen– einschließlich der Rohstoffgewinnung ist der Verlust von Oberboden zu vermeiden.*

#### *Begründung*

*Der Boden erfüllt für den Menschen und den Naturhaushalt wichtige Funktionen als Lebensraum, zur Regelung im Stoff- und Energiehaushalt, für die Produktion (Landwirtschaft, Ernährungssicherung und Forstwirtschaft) sowie als Archiv der Landschaftsgeschichte. Quantitativer und qualitativer Bodenschutz hat als Teilaspekt der Freiraumsicherung ausgeprägte Querschnittsaufgaben.*

*Besondere Aufmerksamkeit soll denjenigen Böden gelten, die hinsichtlich einer oder mehrerer Bodenfunktionen besonders leistungs- bzw. funktionsfähig sind. Das Gleiche gilt für Bodentypen und -formen, die zumindest regional selten sind. Wegen ihrer hervorgehobenen Bedeutung im Naturhaushalt sind sie bei Entscheidungen über Nutzungsänderungen mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen.*

*Zu den Grundsätzen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Böden gehört es, dass nur diejenigen Flächen versiegelt werden, deren Nutzung und Funktion dies unbedingt erfordert. Beeinträchtigte und/oder gegenüber bestimmten Nutzungen empfindliche Böden*

*sollen problemangepasst genutzt werden. Nach Möglichkeit soll ihre Leistungs- und Funktionsfähigkeit verbessert bzw. wiederhergestellt werden. Dazu gehört beispielsweise, dass erosionsanfällige Standorte durch erosionsvermindernde Nutzungsformen vor Bodenabtrag gesichert und dass belastete Böden saniert werden.*

*Da Bodenbelastungen oft mit Wertverlusten und erheblichen Kosten für die Allgemeinheit verbunden sind und zerstörte Böden i. d. R. nicht wiederhergestellt werden können, sind bei allen Planungen und Vorhaben etwaige Beeinträchtigungen des Bodens aus Gründen der Vorsorge und Sorgfaltspflicht so weit wie möglich zu vermeiden.*

*Dadurch, dass der Entwicklung des Innenbereichs durch Flächen sparende Bauweise, Nachverdichtung und Wiedernutzung von Baulandbrachen (Flächenrecycling) Vorrang vor einer baulichen Entwicklung im Außenbereich eingeräumt wird, lässt sich die Inanspruchnahme unbelasteter Böden verringern. Versiegelte Böden sollen entsiegelt werden.*

*Der Regionalplan enthält keine separate, flächenhafte Darstellung für den Bodenschutz; vielmehr sind diese Erfordernisse in Orientierung an einzelnen schutzwürdigen Bodenfunktionen in die Instrumente der Freiraumsicherung einbezogen.*

*Erfordernisse des Bodenschutzes sind als schutzbedürftige Bodenfunktionen in die Ziele und Grundsätze zur Sicherung von Freiraumfunktionen integriert.*

*Darüber hinaus bestehen weitgehende Konformitäten bei den Grundsätzen der Freiraumsicherung und des Bodenschutzes hinsichtlich der Reduzierung von Flächeninanspruchnahmen, Versiegelung und (Schad-)Stoffeinträgen.“*

Gemäß Boden-Viewer Hessen, Herausgeber: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Internetabfrage 14.12.2020) liegen aus dem Bodenflächenkataster folgende Informationen zum Geltungsbereich vor:

GEN\_ID 21

Bodeneinheit Pseudogley-Braunerden, Pseudogley-Parabraunerden, Pseudogleye

Ausgangsgestein vorwiegend Lösslehm mit Gesteinsbeimengungen

Das Ertragspotential, Nitratrückhaltevermögen und Filtervermögen im Geltungsbereich ist mittel.

Gemäß der Bewertung Bodenschutz in der Planung erfolgt die Einschätzung des Plangebietes:

Fläche südlich der Kirche, als Ausgleichsfläche vorgesehen:

Gemarkungsnummer 672

Wert	3322	
Stufe	2	gering
Teilmethode	Stufe	Bezeichner
Standorttypisierung	3	mittel
Ertragspotenzial	3	mittel
Feldkapazität	2	gering
Nitratrückhaltevermögen	2	gering

Die Fläche östlich der Kirche, zum Teil für eine Bebauung, zum Teil als Ausgleichsfläche vorgesehen:

Gemarkungsnummer	672	
Wert	3422	
Stufe	3	mittel
Teilmethode	Stufe	Bezeichner
Standorttypisierung	3	mittel
Ertragspotenzial	4	hoch
Feldkapazität	2	gering
Nitratrückhaltevermögen	2	gering

## **6. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Übergeordnete Planungsziele**

Primäres Ziel der Planung ist die Errichtung eines neuen Gemeindezentrums für die Evangelische Kirchengemeinde in Niederseelbach. Bei der Planung des Gemeindezentrums sind die denkmalpflegerischen Aspekte von besonderer Bedeutung. Ziel ist hier die Bewahrung des Alleinstellungsmerkmals als solitäre Kirche am Ortsrand mit ihrem weit sichtbaren Erscheinungsbild. Die Planung hat zudem Auswirkungen auf das Grundstück der Johanneskirche, sodass es in den Geltungsbereich in den Bebauungsplan mit aufgenommen wurde.

Die Erschließung des Gemeindezentrums erfordert einen teilweisen Ausbau bzw. eine teilweise Ertüchtigung der Zufahrtsstraße. Im Hinblick auf das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohngebiet soll im Bebauungsplan eine Trasse für eine mögliche Baugebietszufahrt gesichert werden. Derzeit ist jedoch noch unklar, wann oder ob das Baugebiet in Angriff genommen, sodass ein Ausbau der Trasse auf absehbare Zeit nicht erfolgen wird.

Die Grünflächen betreffend ist es Ziel die erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen und ggf. erforderlich Artenschutzmaßnahmen im direkten Umfeld durchzuführen. Aus diesem Grund ist auch die östlich der Kirche liegende Wiesen- / Weidenfläche Bestandteil des Baugebietes.

## **6.2           Bebauung**

### **6.2.1           Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Es erfolgt eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche für die im Plangebiet befindliche evangelische Johanniskirche sowie für die Fläche zur Errichtung des neuen Gemeindezentrums.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

##### Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

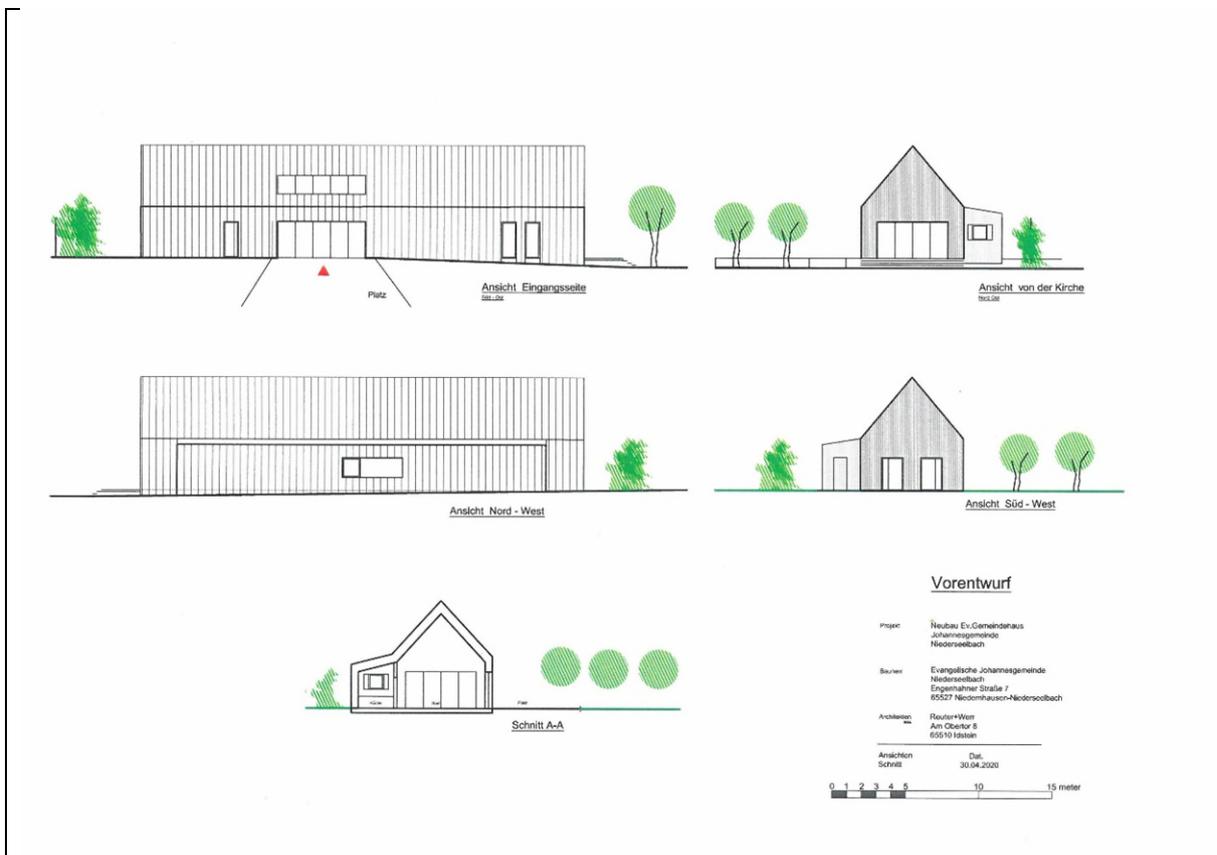
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Flächen mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen.

### **6.2.2           Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Bei der Johanniskirche handelt es sich um ein geschütztes Einzelkulturdenkmal, welches in Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Seitens der evangelischen Kirche wurde ein Architektenentwurf beauftragt und mit der Oberen Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Danach soll das Gemeindezentrum im Norden des Flurstücks 234 angeordnet werden, sodass der freie Blick auf die Kirche, **auch aus südwestlicher Richtung, nicht** beeinträchtigt wird. Das Gebäude selbst verfügt über ein Vollgeschoss und ordnet sich so auch in der Höhenentwicklung der nördlich gelegenen Bestandsbebauung unter und konkurriert nicht mit dem historischen Kirchenbau.



Lageplan - April 2020 - Architekturbüro Reuter und Werr



Ansichten Schnitt - April 2020 - Architekturbüro Reuter und Werr

### **Nachrichtliche Übernahme:**

Denkmalgeschütztes Einzelkulturdenkmal

### **Hinweise und Empfehlungen:**

#### Denkmalschutz

Vorhaben an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden und denkmalgeschützten Gesamtanlagen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Dies beinhaltet z.B. auch, die Abstimmung der äußeren Gestaltung von Neu-, An- und Umbauten in der Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude.

Einzeldenkmäler befinden sich auf folgendem Flurstück:

- Flurstück 238, Flur 1 Gemarkung Niederseelbach - Johanneskirche und Natursteinmauer

### **6.2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Bezüglich der denkmalgeschützten Kirche und deren Anlagen im Plangebiet GB2 sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur baulichen Nutzung getroffen. Bauliche Maßnahmen innerhalb der Gesamtanlagen und im Umfeld von Einzelkulturdenkmälern stehen unter dem Genehmigungsvorbehalt der Denkmalschutzbehörden, sodass hier An- oder Umbaumaßnahmen, die dem Denkmalschutz widersprechen, ausgeschlossen werden können.

Das neu zu errichtende eingeschossige Gemeindezentrum fügt sich mit seiner Gebäudestellung und den gewählten Ausnutzungen mit einer GRZ (1) von max. 0,2 und einer GFZ von max. 0,2, in die Örtlichkeit ein, sodass den denkmalpflegerischen Aspekten Rechnung getragen wird.

Im Fall der Verbreiterung der Straße entfallen die bestehenden Parkplätze für die Kirchenbesucher. Diese werden auf der Fläche für das neue Gemeindezentrum angeordnet. Hierfür wird eine GRZ (2) von max. 0,4 festgesetzt.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

#### (§§ 16, 19, und 20 BauNVO)

Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl (1), der Grundflächenzahl (2) nach § 19 Abs. 4 BauNVO, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse werden jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

#### Plangebiet GB 1:

Die zulässige Grundflächenzahl (2) nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann für den Bau von Stellplätzen und Zuwegungen um einen Wert in Höhe von 0,2 gegenüber der Grundflächenzahl (1) überschritten werden, wenn die Herstellung aus wasserdurchlässigen Materialien erfolgt. Die GRZ (2) beträgt dann max. 0,40.

### **6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

Die Festsetzung der baulichen Höhen nehmen Bezug auf die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen. Im Plangebiet GB1 sind geneigte Dächer vorgesehen, sodass maximale Trauf- und Firsthöhe sind in m über NN festgesetzt werden.

Als Bezugspunkt ist die Kanaldeckelhöhe mit 309,54 m ü. NN in der angrenzenden Straßenverkehrsfläche angegeben.

Zur Ermittlung der Höhen wird eine Sockelhöhe von 0,50 m, eine Geschosshöhe (für Gemeindesaal) von 3,50 m und eine Drenpelhöhe von 0,50 m angenommen. Die Dachhöhe ohne Drenpel beträgt 4,00 m (45° Dachneigung bei 8 m Bautiefe). So ist die maximal zulässige Traufhöhe auf 314,00 m ü. NN und die Firsthöhe auf maximal 318,00 m ü. NN begrenzt.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Höhe der baulichen Anlagen

#### (§§ 16 und 18 BauNVO)

#### Traufhöhe

Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze in m über NN vorgegeben. Die maximale Höchstgrenze der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

### Firsthöhe

Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze in m über NN vorgegeben. Die maximale Höchstgrenze der Firsthöhe ist die Oberkante Dachhaut First.

### **Hinweise und sonstige Planzeichen:**

Kanaldeckelhöhen gemäß Angaben der Gemeinde Niedernhausen, Angabe in m über NN.

## **6.2.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)**

Im Plangebiet GB1 ist die offene Bauweise festgesetzt. Zur Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte ist das Baufenster für das Gemeindezentrum soweit nördlich wie möglich im Plangebiet GB1 angeordnet (s. Kapitel Denkmalschutz).

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Bauweisen (§22 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes GB1 ist die offene Bauweise definiert.

#### Offene Bauweise

Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

#### Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)

#### Baugrenzen

Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.

## **6.2.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen errechnet sich für das Kirchengebäude ein Stellplatzbedarf von 7 Stellplätzen (160 Besucher / 25 > 7 Stpl.). Eine rechtlich zwingende Vorgabe für die Errichtung der Stellplätze besteht nicht, da die historische Kirche schon weit vor Gültigkeit der Satzung gebaut war. Der Versammlungssaal des neuen Gemeindezentrums bietet Platz für maximal 70 Personen, sodass sich nach der Satzung ein Stellplatzbedarf von 3 Stellplätzen errechnet.

Da die Kirche und der Versammlungsraum des Gemeindezentrums nicht gleichzeitig genutzt werden, können 7 Stellplätze als maximaler Bedarf für beide Einrichtungen angenommen werden.

Im Falle einer Verbreiterung des Zufahrt- / Wirtschaftsweges aufgrund einer künftigen Wohngebietserschließung, müssen die vorhandenen Stellplätze vor der Kirchenmauer aufgegeben werden. Aus diesem Grund ist vorgesehen, die Stellplätze auf dem Grundstück des Gemeindezentrums zu errichten. Hierfür weist der Bebauungsplan eine speziell gekennzeichnete Fläche aus.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

##### Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen des Plangebietes GB1 zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen und den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.

##### Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

### **6.3 Verkehrsflächen**

#### **(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

Die vorläufige Überprüfung ergab, dass innerhalb der bestehenden Verkehrsfläche der Oberseelbacher Straße auch die Errichtung zweier barrierefreier Bushaltestellen möglich ist. Die Oberseelbacher Straße ist daher adäquat zum Bestand als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die im Geltungsbereich von Norden nach Süden verlaufende Erschließungsstraße soll im Fall einer künftigen Wohngebietserschließung auf 9,50 m (Fahrbahn 5,50 m, beidseitigen Fußwege mit jeweils 2,00 m) verbreitert werden können. Es erfolgt eine entsprechende Festsetzung.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Oberseelbacher Straße: Festsetzung als Straßenverkehrsfläche entsprechend des Bestandes

Erschließungsstraße

Mögliches Wohngebiet: Festsetzung als Straßenverkehrsfläche mit einer Ausbaubreite von 9,50 m.

#### **6.4 Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

Die Laubbäume auf dem Kirchengelände sind zur Erhaltung festgesetzt. Die vorhandenen Nadelbäume sollen perspektivisch gerodet werden. Zum einen handelt es sich um nicht standortgerechte Bäume, zum anderen sollen die Blickbeziehungen auf die Kirche aus denkmalpflegerischen Gründen verbessert werden.

Im Bereich der geplanten Stellplatzanlage sind, entsprechend den Vorgaben der Stellplatzsatzung, zwei Bäume zur Anpflanzung vorgesehen. Eine weitere Baumpflanzung empfiehlt sich im Bereich des Buswartehäuschens. Diese Fläche ist derzeit überwiegend versiegelt und kaum begrünt.

Derzeit sind ca. 1.300 m<sup>2</sup> im Plangebiet versiegelt. Auf das Kirchengebäude entfallen hier ca. 275 m<sup>2</sup>. Nach der Planung ist (einschl. des möglichen Ausbaus der Erschließungsstraße) eine Versiegelung bis zu ca. 2.500 m<sup>2</sup> zulässig. Somit erhöht sich der Anteil an der Versiegelung um ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

Zur Kompensation ist vorgesehen auf dem unbebauten Teilbereich des Grundstücks mit dem geplanten Gemeindezentrum eine Blühwiese in Verbindung mit einer die Parkplatzanlage begrenzenden Baumpflanzung anzulegen (Maßnahme 1). Auf dem östlichen der Kirche liegenden Grundstück ist vorgesehen eine Streuobstwiese (Maßnahme 2) anzulegen. Diese soll ggf. auch im Rahmen kirchengemeindlichen Engagements gepflegt und genutzt werden. Beide Flächen sind mit einer Kennzeichnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Eine detaillierte Überprüfung der Wertigkeit der beanspruchten Wiesenfläche ist für den Frühsommer 2012 vorgesehen. Insofern kann es noch zu Änderungen der Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen kommen.

Ähnliches gilt für die artenschutzrechtliche Untersuchung, die derzeit noch nicht abgeschlossen ist. In den Bebauungsplan sind daher vorläufig nur Hinweise über die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten aufgenommen.

## **Rechtliche Festsetzungen:**

### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### Erhaltung von Bäumen

Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

#### Anpflanzung

In und entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind, entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen, mind. vier Straßenbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgruben je Baum beträgt 8 m<sup>2</sup> bzw. 12 m<sup>3</sup>. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten. Die angegebenen Standorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht rechtsverbindlich und im Rahmen der Ausführungsplanung der Straßen- und Freiflächenplanung festzulegen. Von den übrigen festgesetzten Standorten sind Abweichungen bis zu 5 m zulässig. Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Pflanzliste 1 zu erfolgen.

#### Pflanzliste 1:

- Feldahorn	Acer campestre
- Feldahorn "Elsrijk"	Acer campestre "Elsrijk"
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Säulenhainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"
- Amberbaum	Liquidambar styraciflua
- Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
- Resista-Ulme	Ulmus spec.
- Japanische Zelkove	Zelkova serrata "Green Vase"

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### Maßnahme 1 Blühwiese

Im südlichen Bereich des Flurstücks 234 ist auf einer Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup> eine Blühwiese mit autochthonem Saatgut anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist extensiv zu pflegen, d.h. Mahd erst nach der Samenreife im Herbst, kein Mulchen. Das Mähgut ist abzuräumen. Im Übergang zum nördlich angrenzenden Parkplatz ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

### Maßnahme 2 Streuobstwiese

Auf dem Flurstück 239 ist auf einer Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind vorwiegend alte Obstsorten zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu nutzen, d.h. extensive Beweidung bei entsprechendem Schutz der Bäume oder alternativ 1 - 2 x jährliche Mahd. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.

### **Nachrichtliche Übernahme:**

Naturdenkmal Baum Linde

### **Hinweise und Empfehlungen:**

#### Artenschutz

Bei der Bebauung von Grünflächen sowie dem Abriss und der Umsetzung von Flächen und Gebäuden ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind und weitergehende Maßnahmen eingeleitet werden müssen.

Die Entfernung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29.02. zulässig. Vor der Entfernung von Höhlenbäumen ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

## **6.5 Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

### Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Gebiet ist mit Wasser, Strom und Kommunikationsleitungen versorgt. Die Versorgung von Neu- und Umbauten kann über das bestehende Leitungsnetz gesichert werden. Festsetzungen werden hierzu nicht erforderlich. Bezüglich des Schmutzwassers besteht die Möglichkeit dieses in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten. Das Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit versickert werden. Festsetzungen im Bebauungsplan können erst nach Vorliegen des Bodengutachtens getroffen werden.

## **6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen**

**(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)**

Für das Plangebiet werden einige Gestaltungsvorschriften aufgestellt. Der Bebauungsplan gibt hier einige wichtige Gestaltungsrichtlinien, z.B. die Gestaltung der Dachlandschaft, Einfriedungen etc. vor.

#### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Gestaltung von Gebäuden
- 1.1 Dachform und Dachneigung

##### Im Plangebiet GB 1 gilt:

Bei Hauptbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Satteldächer mit Dachneigung von 40-50°.

Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern sind zulässig:

- geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15-50°
- Flachdächer, wenn diese als Dachterrasse genutzt oder flächig begrünt werden.

2. Einfriedungen

Entlang von Verkehrsflächen sowie im Bereich von Vorgärten sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere muss gewährleistet sein. Dies kann beispielsweise durch einen ausreichenden Abstand der Einfriedung zur Oberkante des Geländes oder durch ausreichend große Spalten in der Einfriedung erreicht werden.

Zulässig, einzeln oder in Kombination sind:

- Hecken
- offen wirkende Metall- oder Holzzäune

3. Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind bei Anordnung an öffentlichen Verkehrsflächen durch straßenseitige Sichtblenden zu verdecken oder / und zu umpflanzen.

4. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Grundstückszufahrten und -wege, Stellplätze, Terrassen und Hofflächen dürfen nur im erforderlichen Umfang befestigt werden. Für Grundstückszufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Großflächige mit Schottersteinen etc. bedeckte Gartenflächen sind unzulässig.

## 6.7 Sonstige Hinweise und Empfehlungen

### Denkmalschutz

Weiterhin wird auf das nach dem Hessischen Naturschutzgesetz – HAGBNatSchG geschützten und bei der unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises eingetragenen Naturdenkmal "Linde" Niederseeelbach an der ev. Kirche hingewiesen.

### Archäologie

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

## 7. Planstatistik

Flächenart	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Fläche für den Gemeinbedarf</b>		<b>4.233</b>
Gemeindezentrum GB 1	1.527	
Kirche GB 2	2.706	
<b>Verkehrsfläche</b>		<b>1.491</b>
Straßenverkehrsfläche	1.491	
<b>Ausgleichsflächen</b>		<b>3.453</b>
Blühwiese	774	
Streuobstwiese	2.679	
<b>Summe</b>	<b>9.177</b>	<b>9.177</b>

## Flächenanteile

