



**Stadtteil Singlis
Bebauungsplan Nr. 4
„Über der Eisenbahn“**

Begründung

Stadtbau +
Städtebau und Architektur

Stadt Borken (Hessen)

Stadtteil Singlis Bebauungsplan Nr. 4 „Über der Eisenbahn“

Begründung

Auftraggeber
Stadt Borken (Hessen)

Auftragnehmer
Stadtbau +
Städtebau und Architektur

Dipl.-Ing. Stefan Schlüter
Architekt und Städtebauarchitekt
Fingerhutweg 14
34128 Kassel

Telefon: 05 61 / 81 68 727
Email: s.schluerer@stadtbauplus.de

www.stadtbauplus.de

Kassel, Juli 2018

Inhalt

1	Allgemeines	1
1.1	Aufstellungsbeschluss	1
1.2	Zielsetzungen des Bebauungsplanes	1
1.3	Rechtsgrundlagen	1
1.4	Lage des Plangebietes	1
1.5	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.6	Bestandteile des Bebauungsplanes	3
1.7	Übergeordnete Planungen	3
1.7.1	Regionalplan Nordhessen 2009	3
1.7.2	Wasserschutzgebiete	3
1.7.3	Altflächen	3
1.7.4	Flächennutzungsplan	3
1.7.5	Bahnlärm	4
1.8	Bestand	5
1.8.1	Naturraum	5
1.8.2	Boden	5
1.8.3	Nutzungsstruktur	6
1.8.4	Verkehr	7
2	Planung, Begründung der Festsetzungen	8
2.1	Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	8
2.2	Art der baulichen Nutzung	8
2.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
2.4	Bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen	9
2.5	Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen	9
2.6	Öffentliche Grünfläche	9
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
2.7.1	Grundstücksfreiflächen	10
2.7.2	Gehölzschnitt	10
2.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
2.8.1	Dächer	11
2.8.2	Einfriedungen	11
2.9	Naturschutzrechtliche Belange	12
2.9.1	Rechtliche Grundlagen	12
2.9.2	Umweltauswirkungen	12
2.9.3	Artenschutz	13
2.10	Ver- und Entsorgung	14
2.11	Brandschutz	14
2.12	Bodenordnung	15
2.13	Flächenbilanz	15

2

Abbildungen

Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab	2
Lärmindex Tag-Abend-Nacht, ohne Maßstab	4
Lärmindex Nacht, ohne Maßstab	4
Ausschnitt BodenViewer Hessen, ohne Maßstab	6
Luftbild Plangebiet	7

Tabellen

Flächenbilanz	15
---------------	----

1 Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Borken (Hessen) hat in ihrer Sitzung am 06.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Über der Eisenbahn“ in dem Stadtteil Singlis beschlossen.

1.2 Zielsetzungen des Bebauungsplanes

Die Stadt Borken (Hessen) beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Über der Eisenbahn“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von zwei Wohnbaubaugrundstücken auf bisher unbebauten Flächen am südlichen Ortsrand von Singlis zu schaffen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

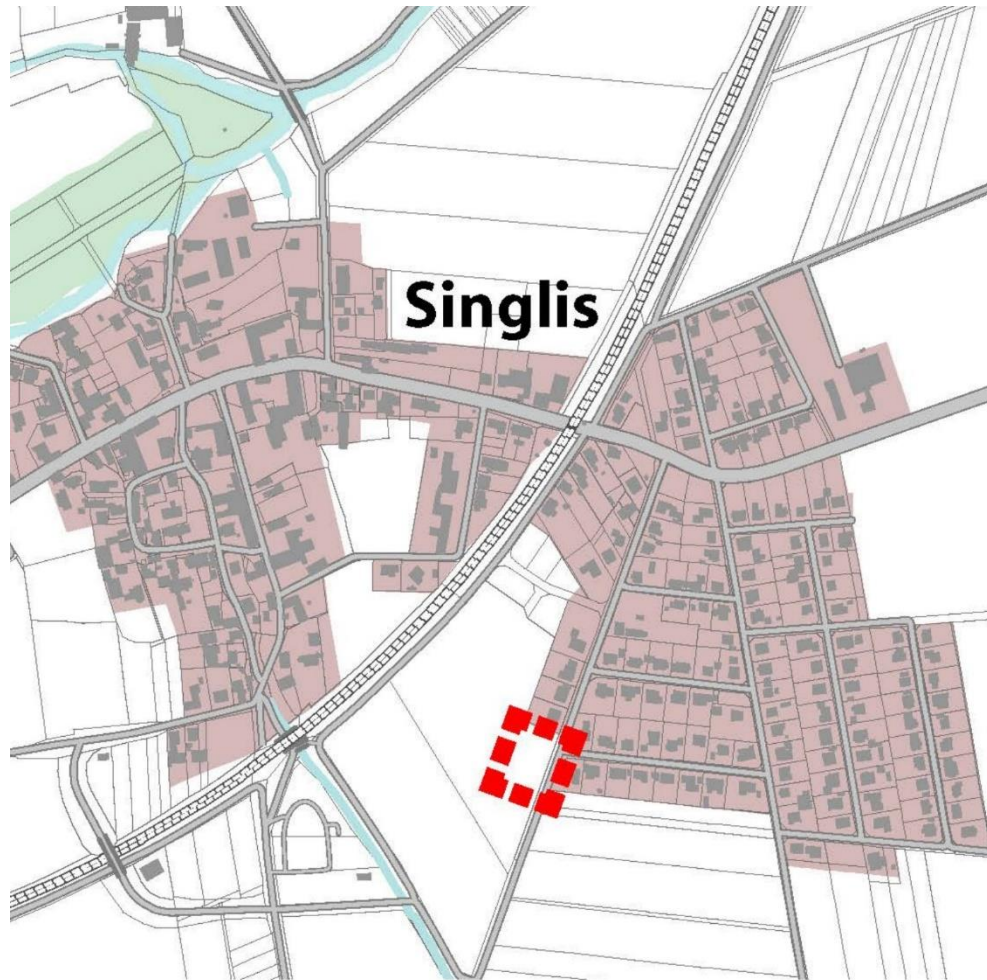
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 – 248)

1.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Stadtteiles Singlis und wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Nordöstlich grenzt ein Baugebiet an, das seit den 1970er Jahren mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut wurde. Unmittelbar nördlich des Plangebietes wurden auf der westlichen Straßenseite der Kronrieschstraße in den vergangenen Jahren mehrere Wohnhäuser errichtet.

Das Plangebiet ist südlich und westlich von ebenen, strukturarmen Ackerlandflächen umgeben. Nordwestlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 120 m die Trasse der Main-Weser-Bahn, die sich als zweigleisige elektrifizierte Hauptstrecke darstellt.

■ Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab



1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 28/28,
- im Osten durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Kronrieschstraße,
- im Süden durch eine Parallele zur südlichen Grenze des Flurstücks 28/28 in einem Abstand von 48 m und
- im Westen durch eine Parallele zur westlichen Grenze des Flurstücks 49/3 in einem Abstand von 35 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Singlis: 28/29 (teilweise), 44/3 (teilweise) und 49/3 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,22 ha.

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Über der Eisenbahn“ im Stadtteil Singlis wird nach § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.7 Übergeordnete Planungen

1.7.1 Regionalplan Nordhessen 2009

In dem Regionalplan Nordhessen 2009 sind die Flächen des Plangebietes als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Über der Eisenbahn“ steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Regionalplanes Nordhessen.

1.7.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten.

1.7.3 Altflächen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen i. S. von § 57 des Hessischen Wassergesetzes) bekannt.

1.7.4 Flächennutzungsplan

In dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Borken (Hessen) aus dem Jahr 1993 sind die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt.

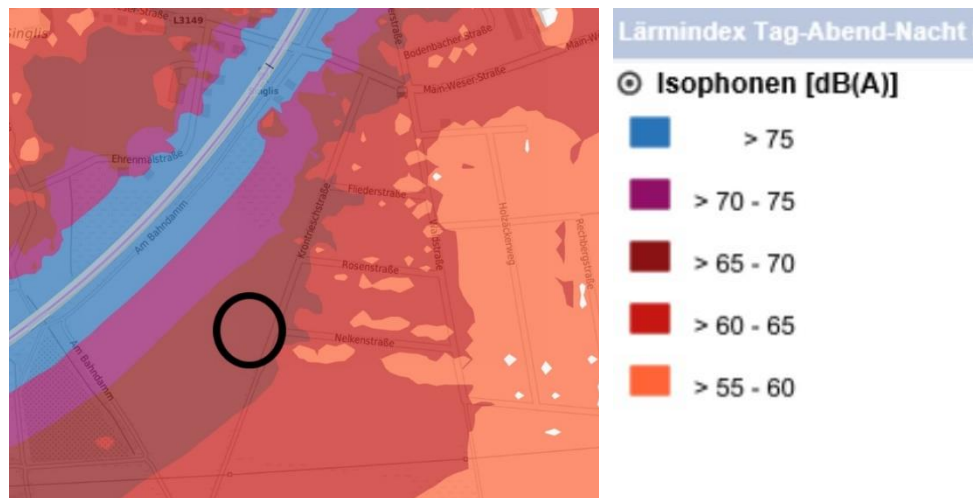
4

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird entsprochen.

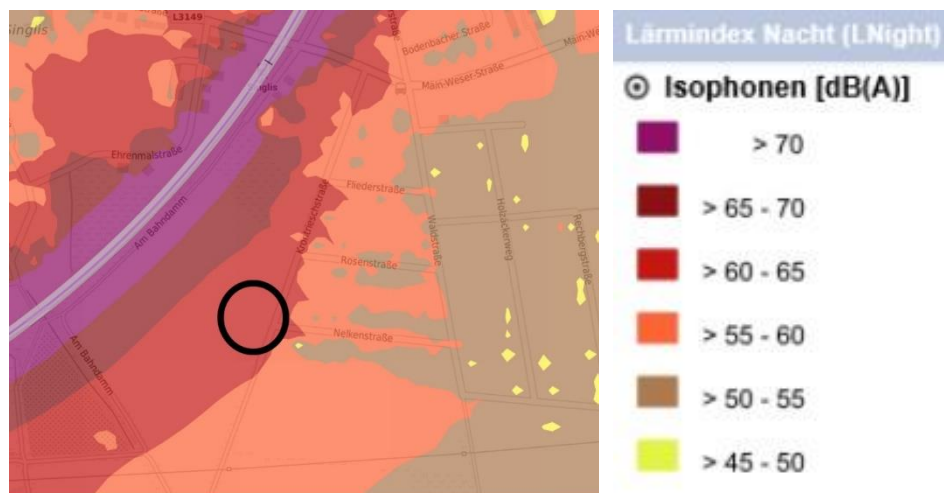
1.7.5 Bahnlärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Bahnlärm. Dabei werden gemäß der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten.

■ **Abbildung 2: Lärmindex Tag-Abend-Nacht, ohne Maßstab¹**



■ **Abbildung 3: Lärmindex Nacht, ohne Maßstab²**



1 <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de>

2 <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de>

1.8 Bestand

1.8.1 Naturraum

Naturräumlich liegt Borken (Hessen) weitgehend in der westhessischen Senke (Haupteinheit 343) zwischen dem Kellerwald im Westen und dem Knüll-Hochland im Osten.

„Mit Ausnahme der ebenen Flussniederungen von Schwalm, Eder und Fulda bildet die Westhessische Senke ein überwiegend lößbedecktes Hügelland. Tertiäre Sande, Kiese und Tone mit der bei Borken eingelagerten Braunkohle bilden stellenweise auch ärmere Böden. Insgesamt aber ist die Westhessische Senke ein nahezu wald-freies fruchtbares Ackerbaugebiet mit guten Weizen- und Zuckerrübenböden, welche mit ihrem hohen Wasserspeichervermögen die relative Trockenheit dieses Gebietes von weniger als 600 mm Jahresniederschlag auszugleichen vermögen. Aus den wenigen vorhandenen Waldresten lässt sich die Westhessische Senke natur-landschaftlich als überwiegendes Perlgras-Buchenwaldgebiet ansprechen, in dem ausgedehnte Flussauewälder, besonders auch an der Schwalm, zweifellos breiten Raum einnahmen. Im Bereich der früheren Talauen schreitet heute der Ackerbau gegen das dort früher dominierende Grünland vor, erweist sich aber bei häufig kiesigem Untergrund als besonders stark grundwasserabhängig. Im Schwalmgrund bewahrt ein unbespanntes Hochwasserrückhaltebecken das Grünland vor dem Umbruch.“³

1.8.2 Boden

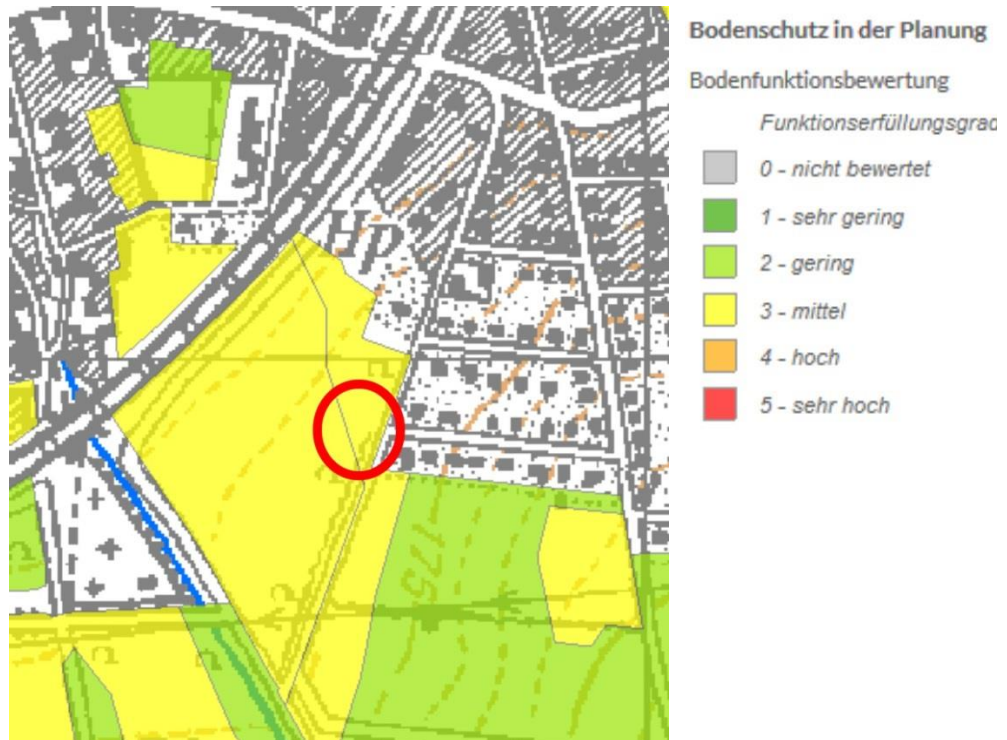
Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von 173 m ü NN und ist nahezu eben.

Die Böden in dem Plangebiet sind entsprechend ihrer jeweiligen Nutzung anthropogen überformt. In den befestigten Straßenflächen sind die Böden stark gestört, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitgehend verloren gegangen. Im Bereich des vergrasteten Straßenrandstreifens sind die Böden weitgehend ungestört, die Grasnarbe und die Gehölzwurzeln erhöhen die Filterfunktion des Bodens und verhindern gleichzeitig Erosion. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen werden die Bodenfunktionen durch die intensive Bodenbearbeitung und den Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln beeinträchtigt.

Die Gesamtbewertung der Bodeneigenschaften ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Im Plangebiet ist nach dieser Bewertung der Funktionserfüllungsgrad mittel.

6

■ Abbildung 4: Ausschnitt BodenViewer Hessen, ohne Maßstab⁴



Die Böden des Plangebietes haben gemäß den Aussagen des BodenViewer Hessen folgende Eigenschaften:

Bodenart:	überwiegend sandiger Lehm (sL); sandiger Lehm auf Sand (sL/S)
Standorttypisierung:	Stufe 3 mittel
Ertragspotenzial:	Stufe 4 hoch
Wasserspeicherfähigkeit: (Feldkapazität)	Stufe 3 mittel
Nitratrückhaltevermögen:	Stufe 3 mittel

1.8.3 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist unbebaut und wird in seinen überwiegenden Bereichen landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Ein ca. 5 m breiter Streifen entlang der Kronrieschstraße bzw. des Wirtschaftsweges in der südlichen Verlängerung der Kronrieschstraße ist mit Ruderalvegetation bewachsen. Im Bereich des Wirtschaftsweges wachsen in dem Grünstreifen zwei ältere Obstbäume.

4 <http://bodenviewer.hessen.de>

■ **Abbildung 5: Luftbild Plangebiet**



1.8.4 Verkehr

Das Plangebiet wird von der Kronrieschstraße, die als innerörtliche Sammelstraße dient und dem Wirtschaftsweg in der südlichen Verlängerung der Kronrieschstraße erschlossen. Die Kronrieschstraße ist mit der Fahrbahn und einem einseitigen Gehweg an der östlichen Straßenseite ausgebaut. Der Wirtschaftsweg ist auf eine Breite von 3 m asphaltiert.

Auf der Kronrieschstraße und dem Wirtschaftsweg verläuft der Radweg R 4.

Das Plangebiet wird durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Die Bushaltestelle „Borken Singlis, Siedlung“ und der Bahn-Haltepunkt „Borken Singlis“ befinden sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 250 m – 300 m.

2 Planung, Begründung der Festsetzungen

2.1 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen für bauliche Nutzungen ist gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB zu begründen.

Mit der Ausweisung des Wohngebietes werden landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer Größe von ca. 1.700 m² beansprucht. Das neu ausgewiesene Wohngebiet trägt dazu bei, die Eigenentwicklung des Stadtteils Singlis zu sichern. Dabei werden landwirtschaftliche Nutzflächen planungsrechtlich in Wohnbauflächen umgewidmet, die von der Kronrieschstraße erschlossen werden. Die Umwidmung dieser erschlossenen Flächen verursacht demnach keine Erschließungskosten für die Stadt Borken (Hessen) und ist daher unter stadtökonomischen Gesichtspunkten geboten. Mit der Entwicklung der neuen Wohnbaufläche wird die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur besser ausgelastet.

Aufgrund der geringen Größe der beanspruchten landwirtschaftlichen Nutzflächen von ca. 1.700 m² ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Über der Eisenbahn“ keine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe verbunden.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die sonst allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die baulichen Anlagen dieser Nutzungen können aufgrund ihrer Größe und ihrer baulichen Gestalt nicht verträglich in die geplanten Bau- und Nutzungsstrukturen eingefügt werden. Der Umfang der von derartigen Nutzungen ausgehenden Störungen wird hier als unverträglich angesehen, zudem ist die Erschließung des Plangebietes dafür nicht ausreichend dimensioniert.

2.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen werden gemäß den angrenzenden bestehenden Bebauungsstrukturen festgesetzt. Die Festsetzungen sollen zu einer verträglichen Einfügung von Neubauten in die angrenzende Bebauung beitragen.

Entsprechend der umgebenden Bebauung und dem Ortsbild in Singlis wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.4 Bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich von Bahnlärm, durch den die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden, sind die Außenbauteile von Wohngebäuden unter erhöhten Schallschutzanforderungen auszuführen. Damit soll den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB entsprochen werden.

Das erforderliche Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile für schutzbedürftige Räume ist im öffentlich rechtlichen Zulassungsverfahren nach DIN 4109 zu ermitteln.

2.5 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Stellplätze sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen für Nebenanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Zulässigkeit von Garagen und Carports wird aus städtebaulichen Gründen geringfügig eingeschränkt, da derartige bauliche Anlagen aufgrund ihres Baukörpers Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben können.

2.6 Öffentliche Grünfläche

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Wegebegleitgrün als artenreicher Grünstreifen zu entwickeln. Aus Gründen des Artenschutzes sollte die Pflege auf eine zwei- bis dreimalige Mahd im Jahr beschränkt werden.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist aus Gründen des Arten- und Wasserschutzes unzulässig. Grundstückszufahrten sind mit einer Breite bis zu 4 m zulässig.

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

2.7.1 Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzungen für die Grundstücksfreiflächen dienen dem Schutz von Boden, Natur und Landschaft und dem Artenschutz.

Die Grundstücksfreiflächen sind gemäß § 8 HBO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Zur Wahrung des Landschaftsbildes und aus Gründen des Artenschutzes werden insbesondere die Pflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern als Nutz- und Zierarten empfohlen.

Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Vorzugsweise sind Obstbäume alter heimischer Sorten sowie Bäume der Pflanzliste der textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Die Grundstücksfreiflächen verfügen über eine ausreichende Größe für die Pflanzung der erforderlichen Bäume. Die Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung beeinträchtigt eine Sonnenenergienutzung nicht, da diese Bäume keine Wuchshöhe erreichen, die zu einer Verschattung von Solarkollektoren auf den Dachflächen führen.

2.7.2 Gehölzschnitt

Eine Rodung oder ein umfassender Rückschnitt von Gehölzen (z. B. „Auf den Stock setzen“) darf nur in der Zeit von 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Damit sollen Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen hinsichtlich der Artengruppe Vögel vermieden werden.

2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ist auf den privaten Baugrundstücken eine 4,5 m breite Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste der textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Die zu pflanzende Laubholzhecke dient der Abgrenzung der Wohnbaufläche zur offenen Feldflur, dem Artenschutz und ökologischen Zielsetzungen. Mit der Hecke wird ein von Gehölzen dominierter Ortsrand geschaffen, die Hecke bildet eine Ergänzung des Lebensraums für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist an der westlichen Grenze der relativ großen Baugrundstücke festgesetzt, so dass durch die Festsetzung die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht beeinträchtigt wird. Den vergleichsweise geringen Investitionen in die Anpflanzung und Pflege der Hecke stehen der ökologische Nutzen und die Verbesserung des Ortsbildes gegenüber, denen in der Abwägung Vorrang gegeben wird.

2.8.1 Dächer

Hinsichtlich der Gestaltung der Dächer werden aus städtebaulichen Gründen und zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in geringem Umfang ergänzende örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild wird maßgeblich durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer soll in der Ortsrandlage eine gestalterisch verträgliche Dachlandschaft, die sich an dem angrenzenden Bestand orientiert, sichergestellt werden:

- Für die Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45° zulässig.
- Für untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude sowie Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen zulässig.
- Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 8° mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 15 m² sind dauerhaft zu begrünen.

Die Dächer haben einen erheblichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer sollen dazu beitragen, neue Gebäude im Plangebiet städtebaulich in die bestehenden baulichen Strukturen des Ortes einzufügen. Den Bauherren bleibt ein breites Spektrum gestalterischer Möglichkeiten, in Abwägung mit den positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind die Einschränkungen für die Bauherren vertretbar.

Begrünte Dächer vermindern die Erwärmung der Dachflächen und somit die Aufheizung der Luft. Sie wirken als Staubfilter und luftbefeuchtend und bieten Insekten und Vögeln eine Ergänzung ihres Lebensraums. Unter ökologischen Aspekten haben sie demnach Bedeutung für den Ausgleich des Mikroklimas und als Lebensraum für Tiere. Den Investitionen in den Bau und die Pflege von Gründächern steht in der Abwägung der ökologische Nutzen gegenüber. Mittlerweile sind ausgereifte bauliche Systeme für Gründächer verfügbar, die über einen langfristigen Zeitraum betrachtet nur geringfügig höhere Kosten als herkömmliche Dächer verursachen. Die Kosten für die Pflege sind gering.

2.8.2 Einfriedungen

Aus städtebaulichen Gründen und zur Gestaltung des Ortsbildes sind Einfriedungen als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

Damit wird sowohl dem Typus der angrenzenden Wohngebiete als auch traditionellen regionalen Vorbildern entsprochen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 1,20 m nicht überschreiten. Die Höhenbegrenzung dient u.a. der Vermeidung von Angsträumen im öffentlichen Raum.

Die Einfriedungen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen von der Grundstücksgrenze 0,5 m zurückbleiben, um die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen nicht zu beeinträchtigen.

2.9 Naturschutzrechtliche Belange

2.9.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Über der Eisenbahn“ in dem Stadtteil Singlis wird nach § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung der Eingriffe und deren Ausgleich sind nicht erforderlich, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist damit ausgesetzt.

Ebenso entfällt die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Unabhängig davon sind mögliche Umweltauswirkungen und die Belange des Artenschutzes auch im beschleunigten Verfahren zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

2.9.2 Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von den Siedlungsflächen in die offene Feldflur und stellt sich überwiegend als intensiv bewirtschaftetes Ackerland dar. Entlang der Krontrieschstraße bzw. des Wirtschaftsweges in der südlichen Verlängerung der Krontrieschstraße befindet sich ein ca. 5 m breiter, mit Ruderalvegetation und zwei älteren Obstbäumen bewachsener Randstreifen.

Mit der Entwicklung des Plangebietes als Wohnbaufläche kann das Ackerland bebaut und durch bauliche Anlagen und Freiflächen des Siedlungsraumes ersetzt werden. Der Lebensraum der offenen Feldflur wird durch den Lebensraum der Siedlungsflächen ersetzt. Mit den Hausgärten werden neue Vegetations- und Biotopstrukturen geschaffen, die Vegetationsausstattung mit Laubgehölzen wird bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes erhöht. Durch den Wegfall der intensiven

landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung kann sich der Boden auf den nicht bebauten und befestigten Flächen regenerieren. Der heutige Wegerandstreifen ist als artenreicher Grünstreifen zu entwickeln.

Die lokale klimatische Situation wird sich durch eine Bebauung des Plangebietes nicht ändern, da die Kalt- und Frischluftzufuhr im Plangebiet durch die an das Plangebiet angrenzenden großen Flächen der offenen Agrarlandschaft erfolgt.

2.9.3 Artenschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich von den Siedlungsflächen in die offene Feldflur können die Vegetationsstrukturen im Plangebiet Insekten, Kleinsäugetern und Vogelarten sowohl der Siedlungsflächen, als auch der offenen Agrarlandschaft als Lebensraumbestandteil dienen.

Vögel

Entsprechend den Vegetationsstrukturen des Plangebietes ist von einem Vogelvorkommen der typischen Stadtlebensgemeinschaft sowie Arten der offenen Feldflur auszugehen. Hinweise auf ein Vorkommen besonders empfindlicher Arten oder im Bestand gefährdeter Brutvögel (Rote Liste der Brutvögel Deutschlands) wurden bei der Ortsbegehung im Mai 2018 nicht gefunden. Im Fall der Bebauung des Plangebietes bestehen in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes vergleichbare Flächen als Ausweichquartiere. Ebenso wurden in den beiden Bäumen keine Höhlungen gefunden, die Höhlenbrütern als Fortpflanzungsstätte dienen könnten.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner siedlungsnahen Lage und der damit verbundenen Störungsintensität (z.B. Katzen und Hunde) und der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung keine Nistmöglichkeiten für Bodenbrüter, wie der Feldlerche. Es wird davon ausgegangen, dass der Verlust des potenziellen Lebensraumbestandteils für Arten der offenen Feldflur aufgrund der geringen Größe des Plangebietes keine nachteiligen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen hat, da die südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden weiträumigen offenen Flächen der Agrarlandschaft umfangreiche Ausweichquartiere bieten. Hinsichtlich der Feldlerche sind Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen nicht zu erwarten, es tritt kein Verbotstatbestand i. S. des § 44 (1) BNatSchG ein.

Amphibien

In dem Plangebiet sind keine feuchten, schattigen Biotop oder Gewässer vorhanden, die einen Lebensraum für Amphibien bieten könnten.

Reptilien

In dem Plangebiet sind keine über das ganze Jahr trockene und im Sommer sehr warme Standorte oder Strukturen vorhanden, die als Lebensraum für Reptilien dienen könnten.

Fledermäuse

In dem Plangebiet wurden keine Höhlungen in Bäumen gefunden, die Fledermäusen als Unterschlupf oder Fortpflanzungsstätte dienen könnten. Es ist anzunehmen, dass das Plangebiet von Fledermäusen bei nächtlichen Jagdfügen überflogen wird.

Verbote

Bei der Rodung und dem Rückschnitt von Gehölzen ist das dem allgemeinen Artenschutz dienende Rodungsverbot in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu beachten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die geringe Größe des Plangebietes einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen ausschließt. Auch ist nicht ersichtlich, dass die bei einer Umsetzung der Planung zu erwartenden Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden könnten. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind daher nicht erkennbar.

2.10 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die Ver- und Entsorgung durch Versorgungsträger oder die Stadt Borken (Hessen) angeschlossen werden.

Entsprechende Leitungstrassen für die Stadt Borken (Hessen) / die Versorgungsträger verlaufen in der Kronrieschstraße. Sind Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen geplant, sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz der Leitungen zu beachten.

2.11 Brandschutz

Die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16 t-Fahrzeugen bis zum jeweiligen Objekt befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird besonders hingewiesen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu beachten. Der Durchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt in Wohngebieten mind. 800 l/min.

Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen. Auf eingebaute Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 hinzuweisen. Die Hinweisschilder sollten nicht weiter als 10 m vom Hydrant entfernt angebracht werden. Unterflurhydranten sind so

anzuordnen, dass Zu- und Abfahrten z.B. für nachrückende Einsatzfahrzeuge bei der Benutzung der Hydranten nicht blockiert werden. Die Inbetriebnahme der Unterflurhydranten durch die Feuerwehr muss jederzeit möglich sein. Unterflurhydranten sollten nicht in Bereichen angeordnet werden, die durch den ruhenden Verkehr genutzt werden oder die zum Abstellen von Gegenständen oder Ablagern von Schnee genutzt werden. Die Projektierung sollte dementsprechend erfolgen.

Kann die erforderliche Wassermenge aus der zentralen Wasserversorgung nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden, sind zur Ergänzung Feuerlöschteiche oder Zisternen mit einzubeziehen. Diese ergänzenden Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 200 m von den betroffenen Objekten entfernt liegen und müssen für die Feuerwehr leicht zugänglich sein.

Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Zonen, der Anlage von Stichstraßen oder Wohnwegen sowie rückwärtigen Bebauungen sind die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr in jedem Fall zu berücksichtigen. Auf die Bestimmungen der §§ 4 und 5 der Hessischen Bauordnung (Zugänge und Zufahrten) wird verwiesen.

2.12 Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Maßnahmen zur Bodenordnung (Umlegung gemäß § 45 ff BauGB) sind nicht erforderlich.

2.13 Flächenbilanz

■ Tabelle 1: Flächenbilanz

Nr.	Flächennutzung	Fläche m ²
1.	Allgemeines Wohngebiet	1.679 m ²
2.	Straßenverkehrsfläche	240 m ²
3.	Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wohnweg	120 m ²
4.	Öffentliche Grünfläche	120 m ²
	Gesamt	2.159 m ²