

# G E M E I N D E E D E R T A L

Kreis Waldeck-Frankenberg

## Bebauungsplan Nr. 3 Edertal – OT Wellen

„Am Sandbusch“



Begründung

Dezember 2019

Im Auftrag der Gemeinde Edertal  
bearbeitet durch Dipl. Ing. Rüdiger Braun

**BIL**

**B ü r o f ü r I n g e n i e u r b i o l o g i e u n d L a n d s c h a f t s p l a n u n g**

37213 Witzenhausen  
Marktgasse 10  
Tel.: 05542/71321-Fax: 72865

37085 Göttingen  
Heinz-Hilpert-Straße 12  
Tel.-Fax: 0551/4898294

## INHALT

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>ZIELSETZUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG</b> | <b>3</b>  |
| 1.1      | Anlass  | 3         |
| 1.2      | Begründung                                    | 3         |
| 1.3      | Standortalternativen                          | 4         |
| 1.4      | Verfahren                                     | 4         |
| <b>2</b> | <b>LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>    | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>BESTAND</b>                                | <b>6</b>  |
| 3.1      | Bestandsdarstellung                           | 6         |
| 3.2      | Regionalplan Nordhessen 2009                  | 8         |
| 3.3      | Landschaftsrahmenplan                         | 8         |
| 3.4      | Flächennutzungsplan                           | 9         |
| 3.5      | Landschaftsplan                               | 10        |
| 3.6      | Schutzgebietsausweisungen                     | 10        |
| 3.6.1    | Heilquellenschutzgebiet                       | 10        |
| 3.6.2    | Geschützte Biotope                            | 11        |
| 3.7      | Altlasten                                     | 11        |
| <b>4</b> | <b>WEITERE ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE</b>   | <b>11</b> |
| 4.1      | Nachbarschutz                                 | 11        |
| 4.2      | Belange des Naturschutzes (Artenschutz)       | 13        |
| <b>5</b> | <b>PLANUNG</b>                                | <b>13</b> |
| 5.1      | Planungsziele                                 | 13        |
| 5.2      | Art der baulichen Nutzung                     | 14        |
| 5.3      | Maß der baulichen Nutzung                     | 14        |
| 5.4      | Verkehrerschließung                           | 14        |
| 5.5      | Infrastruktur                                 | 15        |
| 5.6      | Grünflächen, Bepflanzungsflächen              | 15        |
| 5.7      | Gestaltung                                    | 15        |
| 5.8      | Maßnahmen zum Klimaschutz                     | 16        |
| <b>6</b> | <b>UMWELTPRÜFUNG</b>                          | <b>16</b> |
| 6.1      | Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung        | 17        |
| 6.2      | Ausgleichsmaßnahmen                           | 19        |
| <b>7</b> | <b>FLÄCHENBILANZ</b>                          | <b>19</b> |

**Anlage:** Geruchsgutachten. Dipl. Ing. S. Diener, Büro Barth & Bitter, Hannover

# 1 Zielsetzung und Begründung der Planung

## 1.1 Anlass

Die Gemeinde Edertal plant aufgrund weiterhin vorhandener Nachfrage die Neuausweisung von Bauland in mehreren Ortsteilen. Für den Ortsteil Wellen ist nach Prüfung mehrerer Alternativstandorte eine Fläche am nördlichen Ortsrand vorgesehen. Das Grundstück schließt westlich und südlich an vorhandene Bebauung an. Sämtliche Erschließungseinrichtungen sind vor Ort bzw. können auf kurzem Weg herangeführt werden. Erforderlich ist der Bau einer neuen Erschließungsstraße, die das Plangebiet von Osten her erschließt.

Durch die Planung sollen ca. 23 neue Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die neuen Baugrundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Edertal und werden von ihr entsprechend der vorhandenen Nachfrage vermarktet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Edertal hat daher am 08. November 2018 die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Sandbusch“ für den Ortsteil Wellen beschlossen. Zugleich wurde die 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

## 1.2 Begründung

Zielsetzung der Planung ist, die weiterhin bestehende Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Edertal zu bedienen. Die Gemeinde ist aufgrund

- der vorhandenen Infrastruktur (z.B. Gewerbe der Grundversorgung, verkehrlich günstige Anbindung durch ÖPNV, Autobahn BAB 49),
- der Nähe zu den Mittelzentren Fritzlar und Bad Wildungen und dem Oberzentrum Kassel und
- der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit Edersee und Nationalpark Kellerwald

als Wohnstandort weiterhin beliebt und nachgefragt. Die vorhandene Bevölkerung soll am Standort gehalten und Zuwanderung ermöglicht werden. Es ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahlen sich in den kommenden Jahren auf dem derzeitigen Niveau stabilisieren bzw. steigen werden. Diese sind seit 2015 leicht gestiegen, der Ersatz abgängiger Bausubstanz sowie der Trend zu weniger Einwohner je Wohneinheit machen den Neubau weiterer Wohneinheiten weiterhin erforderlich.

Für den Ortsteil Wellen liegen derzeit 12 schriftliche Bewerbungen für neue Baugrundstücke bei der Gemeinde vor, für die anderen Ortsteile liegen ebenfalls schriftliche Bewerbungen vor.

Mit 770 Einwohnern zählt Wellen zu den größeren Ortsteilen, im Ort sind noch 3 Gaststätten sowie eine Tankstelle vorhanden. Vor allem aber verfügt der Ortsteil als einziger über eine stündliche Nahverkehrsanbindung nach Fritzlar bzw. Kassel (Linie 500).

### **1.3 Standortalternativen**

Die Gemeinde Edertal besteht aus 13 Ortsteilen mit Einwohnerzahlen zwischen ca. 200 und ca. 980. Der größte Ortsteil ist Bergheim mit ca. 980 Einwohnern, Sitz der Gemeindeverwaltung ist Giflitz mit ca. 865 Einwohnern. In Wellen leben derzeit ca. 770 Einwohner. Eine hinsichtlich der Einwohnerzahl deutlich größere Kerngemeinde, in der Zuwachsflächen für Wohnbaulandausweisungen zu konzentrieren wären, ist nicht vorhanden. Die Ausweisung neuer Bauplätze in der geplanten Anzahl in Wellen ist somit auch vor dem Hintergrund der vorhandenen Nachfrage angemessen.

Innerhalb des Ortsteils wurden alternative Flächen in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) geprüft und eine größere Fläche am nördlichen Ortsrand ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 wird diese Fläche bauleitplanerisch weiterentwickelt. Aufgrund der Nachfrage erfolgt gegenüber der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche eine Erweiterung nach Norden. Für diese Erweiterung muss der Flächennutzungsplan geändert werden, dies erfolgt als 12. Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Der vorgesehene Standort bietet den Vorteil einer günstigen Erschließung, Versorgungsanlagen sind in den angrenzenden Siedlungsflächen vorhanden. Außerdem kann die Straße „Sandbuschweg“ für eine verkehrliche Teilerschließung genutzt werden. Vorhandene Baulücken an dieser Straße wurden geprüft, eine Bebauung ist aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich. Insgesamt ist der Standort daher für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes gut geeignet.

### **1.4 Verfahren**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Edertal hat am 08. November 2018 die Durchführung von zwei Bauleitplanverfahren zur Änderung Nr. 12 des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Sandbusch“ für den Ortsteil Wellen beschlossen. Die Aufstellung der Bauleitpläne erfolgt gemäß § 2 BauGB als Verfahren mit 2-stufiger Beteiligung der Bürger sowie der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Parallel zur Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert.

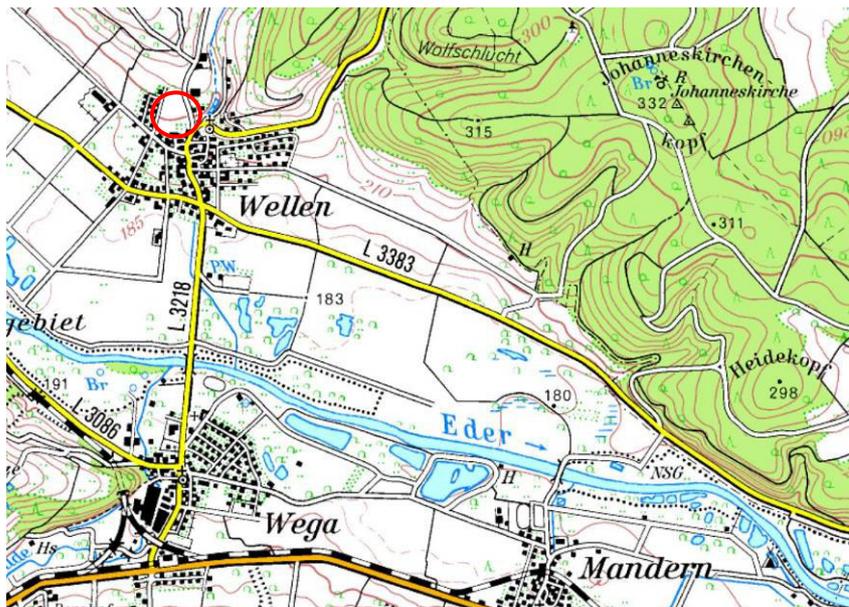
Nach der Offenlage beider Bauleitpläne gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2019 wurde die verkehrliche Erschließung des Baugebietes sowie die Ausgleichsfläche geändert. Daher wurden beide Pläne im Januar / Februar 2020 erneut für einen Monat offen gelegt.

Bestandteil der Bauleitpläne ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert werden. Dieser beinhaltet weiterhin einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG, in dem Auswirkungen des Vorhabens auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten untersucht werden. Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan und dem Flächennutzungsplan als gesonderter Teil beigelegt.

Zum Ausgleich gemäß Eingriffsregelung nach BNatSchG wird eine Maßnahmenfläche festgesetzt, die als 2. Geltungsbereich im Bebauungsplan ausgewiesen wird.

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Wellen. Es grenzt im Westen und Süden an vorhandene Bebauung an, im Norden schließt die ackerbaulich geprägte Flur und im Osten die unterhalb einer Böschung nach Norden verlaufende Straße „Grundweg“ an.



Lageplan (Auszug TOP 50, o.M.)

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans umfasst folgendes Flurstück:

*Gemarkung Wellen                      Flur 8 Nr. 10/5 (teilw.) Am Sandbusch.*

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches 1 beträgt **ca. 2,12 ha**.

Als 2. Geltungsbereich ist eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gemäß BNatSchG ausgewiesen, auf der Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege eines Uferrandstreifens sowie zur Anlage einer Streuobstwiese durchgeführt werden sollen.

Der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

*Gemarkung Giflitz                      Flur 2 Nr. 391, 60/172 und 68/4 (alle teilweise)*

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches 2 beträgt **ca. 0,945 ha**.

## 3 Bestand

### 3.1 Bestandsdarstellung

Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine derzeit intensiv als Ackerland genutzte landwirtschaftliche Fläche am nördlichen Ortsrand von Wellen, die nördlich und westlich an vorhandene Bebauung angrenzt. Das Gelände steigt nach Norden leicht an. Im Westen begrenzt die Straße „Sandbuschweg“ die Planungsfläche, die bisher einseitig die Baugrundstücke des angrenzenden Siedlungskörpers erschließt (Abb. 1 und 2).



**Abb. 1:** Geplantes Neubaugebiet, Blick Richtung Norden. Links Straße „Sandbuschweg“



**Abb. 2:** Geplantes Neubaugebiet, Blick Richtung Süden. Rechts Straße „Sandbuschweg“

Im Süden grenzt der ältere Dorfkern mit Hofanlagen sowie einem Neubau an (Abb. 2). Ca. 50 m nord-östlich des geplanten WA-Gebietes liegt ein Reiterhof (Abb. 1 oben rechts).

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt einerseits über den bestehenden „Sandbuschweg“. Die übrige Fläche wird über eine neue Erschließungsstraße angebunden, deren Zufahrt vom Grundweg aus erfolgt.



**Abb. 3:** Blick vom Grundweg auf das neue Baugebiet

Zwischen der Planungsfläche und dem östlich angrenzenden „Grundweg“ befindet sich eine Baumreihe mit alten Obstbäumen (Abb. 4).



**Abb. 4:** Streuobstbestand entlang „Grundweg“ (Blick von Nord nach Süd)

### 3.2 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (Abb. 5) ist der Geltungsbereich als „*Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft*“ ausgewiesen. Hierzu heißt es im Regionalplan:

*„Die in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf.“*

Die Planungsfläche liegt im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage, da sie an zwei Seiten an vorhandene Bebauung angrenzt. Durch diese Lage sowie die Größe von ca. 2 ha liegt sie im Rahmen der o. g. Zulässigkeit für eine weitere Siedlungsentwicklung, zumal auch die Bodenwertzahlen (Ackerzahlen) großenteils zwischen lediglich 33-60 Punkten variieren.



**Abb. 5:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

### 3.3 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan ist die Planungsfläche als „*gering strukturierter, ackerbaulich geprägter Raum*“ eingestuft, an den nördlich ein „*reich strukturierter, ackerbaulich geprägter Raum*“ angrenzt. (Abb. 6 links).

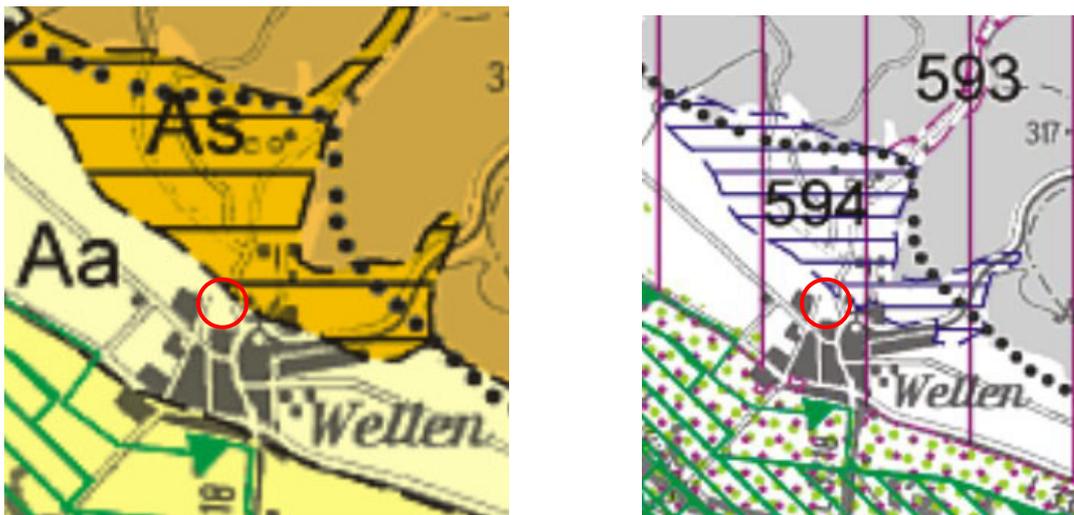


Abb. 6: Ausschnitt LRP – links Bestandskarte, rechts Entwicklungskarte

In der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans (Abb. 6 rechts) liegt die Planungsfläche in einem „Raum mit besonderer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung“. An diesen grenzt nördlich ein „Pflegeraum Landschaftsbild, 2. Kategorie“ an (Nr. 594 Edertal nördlich Wellen). Durch die Ausweisung breiter Grünflächen, die mit Gehölzen zu bepflanzen sind, wird den Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans Rechnung getragen. Insbesondere im Grenzbereich zum „Pflegeraum Landschaftsbild“ wird eine 16 m breite Eingrünung des neuen Ortsrandes vorgenommen.

### 3.4 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan weist den größten Teil der Planungsfläche als „Wohnbaufläche – geplant“ mit neuem, als „Grünfläche“ dargestelltem Ortsrand aus. Am östlichen Rand ist der Gehölzstreifen entlang des „Grundweges“ als „Fläche für Wald“ dargestellt.



Abb. 7: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Edertal

Das vorgesehene neue Wohngebiet reicht im Norden über die derzeit dargestellte Wohnbaufläche hinaus, die Erweiterung ist im Flächennutzungsplan als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ dargestellt. Die vorgesehene Nutzung entspricht in diesem Teilgebiet somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, daher ist eine Änderung dieses Plans erforderlich. Diese wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 Wellen als Flächennutzungsplanänderung Nr. 12 durchgeführt.

### 3.5 Landschaftsplan

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans Edertal von 2008 weist für die Planungsfläche keine Maßnahmen aus. Dargestellt ist der östlich angrenzende Streuobstbestand, der sich entlang des „Grundweges“ erstreckt.

### 3.6 Schutzgebietsausweisungen

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Nächstgelegene Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet 4822-304 „Untere Eder“ und das Europäische Vogelschutzgebiet 4822-402 „Ederau“. Aufgrund der Entfernung zum Eingriffsgebiet sind Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete nicht zu erwarten.

#### 3.6.1 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes „alt-HQS Bad Wildungen“. Beeinträchtigungen der Schutzziele der Schutzgebietsverordnung sind durch die Wohnbebauung nicht zu erwarten.

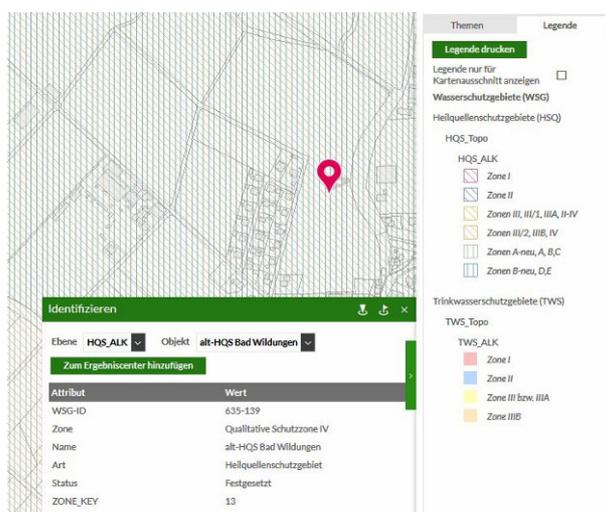


Abb. 8: Lage des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet (Auszug aus Hessen-Viewer)

### 3.6.2 Geschützte Biotope

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich gemäß den Daten von Natureg in der Hessischen Biotopkartierung erfasste Heckenzüge (Abb. 9 links) und Streuobstbestände (Abb. 9 rechts).

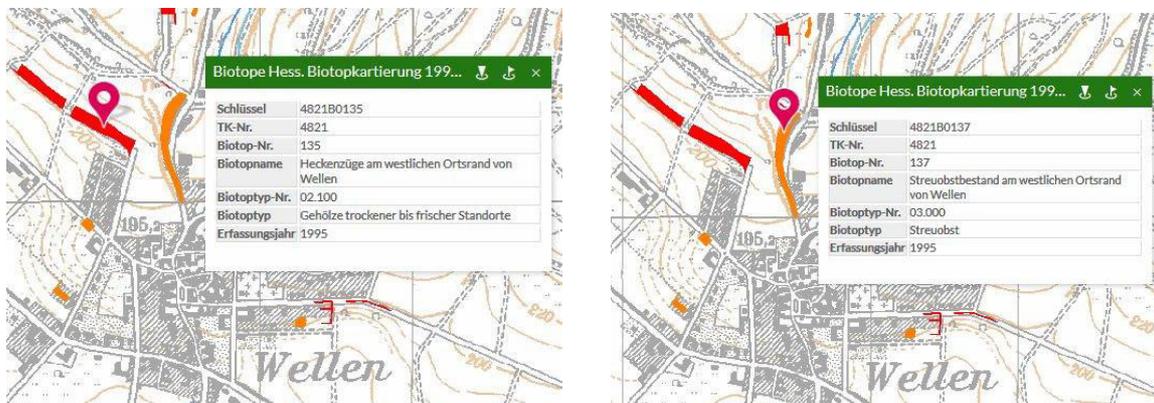


Abb. 9: Geschützte Biotope (Auszug aus Hessen-Viewer)

Für die ca. 11,0 m breite neue Zuwegung werden einige Gehölze hiervon in Anspruch genommen werden, ansonsten werden die Biotope durch die Planung nicht berührt. Sie werden jedoch durch die Ausweisung der Bepflanzungsflächen ergänzt. Außerdem findet so eine Verbindung bzw. Vernetzung der Gehölzflächen statt.

## 3.7 Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Eine informelle Anfrage beim Dezernats 31.1 Altlasten, Bodenschutz beim RP Kassel in Vorbereitung dieses Bauleitplanverfahrens ergab keine gegenteilige Bewertung.

## 4 Weitere zu berücksichtigende Belange

### 4.1 Nachbarschutz

Das neue Wohnbaugebiet schließt an vorhandene Wohnbebauung an. Die geplante Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet führt zu keinen Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke bzw. von deren Besitzern, die über das hinzunehmende Maß hinausgehen. Die Festsetzungen im bestehenden B-Plan insbesondere zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung sind mit der angrenzenden Baustruktur vergleichbar. Bei der Bepflanzung der ausgewiesenen Grünflächen mit Gehölzen wird das

Hessische Nachbarrechtsgesetz (Textliche Festsetzung Nr. 3.1) in Bezug auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beachtet.

#### Reiterhof, Ferkelaufzuchtbetrieb

50 m nordöstlich des Plangebietes liegt ein Reiterhof, der derzeit mit ca. 12-15 Pferden belegt ist. Neben den Stallungen und Außenanlagen gehört ein größeres Wohnhaus zu der Anlage, in dem bis zu 20 Kinder im Sommer als Feriengäste untergebracht werden können. Weiterhin befindet sich nördlich ein Ferkelaufzuchtbetrieb mit ca. 60 Sauen, der im Nebenerwerb bewirtschaftet wird.

Die Betriebe verursachen Emissionen, die auch auf das geplante Wohngebiet einwirken können. Zur Abschätzung, inwieweit diese Emissionen – auch unter Berücksichtigung einer maßvollen zukünftigen Betriebserweiterung – zu Überschreitungen gesetzlicher Grenzwerte im geplanten Wohngebiet führen können sowie zur Ermittlung von Maßnahmen, die mögliche Konflikte im Rahmen der Bauleitplanung bewältigen können, wurde ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist (*Dipl. Ing. S. Diener, Büro Barth & Bitter: Gutachtliche Stellungnahme zu der Geruchssituation im Bereich des B-Plan 13W1 in Edertal OT Wellen*).

In dem Gutachten wurden neben den genannten Emissionsquellen auch andere mögliche Geruchsquellen wie Verkehr sowie sonstiges Gewerbe berücksichtigt. Weitere Vorbelastungen durch andere Betriebe wurden auf Grund der vor Ort gegebenen Windrichtungssituation nicht erwartet. Auch der Einfluss von Kaltluftabflüssen aus dem Bereich der Emittenten in Richtung des B-Plangebietes wurde ausgeschlossen.

Die Bewertung erfolgt gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Die Prognose der Geruchsimmissionen erfolgt unter Berücksichtigung der TA Luft und der VDI-Richtlinie 3783 Blatt 13 (siehe Anlage). Die Ausbreitungsrechnungen werden unter Verwendung des Rechenmodells AUSTAL2000 durchgeführt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Die Immissionswerte werden in allen Bereichen des Bebauungsplangebietes, in denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten, eingehalten soweit die Schweinehaltung im Nebenerwerb mit nicht mehr als 60 Sauen und anschließender Ferkelaufzucht betrieben wird und die Entwicklung im Bereich des Reiterhofes nicht über die Haltung von 20 Pferden hinausgeht.*

*Es sind im Sinne der GIRL keine erheblichen Belästigungen für die betrachteten Bereiche des Bebauungsplanes zu erwarten.*

*Im vorliegenden Falle treten keine besonderen Geruchsimmissionen aus dem Kraftverkehr, dem Hausbrandbereich oder anderen nicht nach GIRL zu erfassenden Quellen auf. Außerdem ist die Art der zu betrachtenden Gerüche aus den landwirtschaftlichen Tierhaltungen bei den zu erwartenden Konzentrationen nicht Ekel oder Übelkeit auslösend, so dass kein Anlass besteht, niedrigere Immissionswerte als die in der GIRL genannten, anzusetzen.“*

Es ist danach davon auszugehen, dass von den genannten Betrieben keine Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung zu erwarten sind. Weiterhin werden die Interessen der Betriebseigner gewahrt, da eine zukünftige maßvolle Entwicklung der Betriebe berücksichtigt wurde.

## **4.2 Belange des Naturschutzes (Artenschutz)**

In Kap. 5 BNatSchG „Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope“ finden sich die Normen des besonderen Artenschutzes nach § 44ff BNatSchG, die besondere Anforderungen an die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben stellen. Es werden Verbotsstatbestände aufgezeigt, die für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen sind.

Die artenschutzfachliche Betrachtung ist im Umweltbericht enthalten (siehe Kap. 6).

# **5 Planung**

Das neue Wohngebiet dient der Schaffung neuer Bauflächen zu Wohnzwecken entsprechend der anhaltenden Nachfrage. Insgesamt sollen ca. 23 neue Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 700 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden.

## **5.1 Planungsziele**

Das Baugebiet soll sukzessive erschlossen werden. Es wird daher in 3 Teilbereiche unterteilt, die zeitlich nacheinander in Abhängigkeit von der Nachfrage zu entwickeln sind. Durch die zeitliche Staffelung der Baugebietsentwicklung sollen die durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt nur dann durchgeführt werden, wenn der tatsächliche Bedarf nachgewiesen wird. Hierdurch soll auch eine Zersiedelung verhindert und eine möglichst lange landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ermöglicht werden.

Bei der Entwicklung des Baugebietes hat zunächst die Entwicklung der Baugrundstücke entlang des „Sandbuschweges“ Vorrang, da hierfür keine neue Erschließungsstraße erforderlich ist. Diese muss erst bei der Entwicklung des Teilgebietes 2 teilweise gebaut werden und in vollem Umfang erst bei Entwicklung des Teilgebietes 3.

Angestrebt wird durch die Planung die Entwicklung eines neuen Siedlungskörpers, in dem sich durch äußere und strukturelle Gestaltungen eine Quartiersidentität ausbilden kann. Neben den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Baukörper wird als zentrales Element eine mittig angeordnete Grünfläche ausgewiesen, die als Freifläche im Sinne der Anwohner gestaltet werden kann. Durch die Anla-

ge eines Fußweges ist die Fläche auch für Anwohner entlang des „Sandbuschweges“ erreichbar und nutzbar.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Zielsetzung zur Schaffung neuer, überwiegend dem Wohnen dienender Bauflächen sowie in Anlehnung an die angrenzende Siedlungsstruktur wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zugelassen sind neben den gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen noch ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird gemäß BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet mit 0,35 festgesetzt, womit die Grenzen der BauNVO aus Gründen des Bodenschutzes nicht vollständig ausgenutzt werden. Um weitere Versiegelungen am Standort zu vermeiden, werden Überschreitungen der zulässigen Grundflächen, wie sie § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Stellflächen und Nebenanlagen ermöglicht, durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Die baulichen Anlagen werden durch eine Festsetzung der maximalen Firsthöhen so begrenzt, dass nicht zu hohe und für die dörfliche Randlage unangepasste Baukörper entstehen. Hierzu wird für die südlichen Baugebiete WA2, WA4 und WA6 eine zweigeschossige Bauweise zugelassen, während für die exponierteren, nördlichen Baugebiete eine eingeschossige Bauweise festgesetzt wird.

## **5.4 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für die Baugrundstücke des WA1 über die vorhandene Erschließungsstraße „Sandbuschweg“, deren Unterhaltskosten damit auf die doppelte Anzahl Baugrundstücke verteilt werden kann. Für ca. 6 neue Grundstücke sind damit keine neuen verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Für die übrigen Baugrundstücke ist der Bau einer neuen Erschließungsstraße erforderlich. Diese führt abzweigend vom „Grundweg“ in das neue Wohngebiet. Die Straße erschließt ringförmig zu beiden Straßenseiten die neuen Baugrundstücke. Im Norden werden durch eine kleine Stichstraße zwei zusätzliche Grundstücke erschlossen.

Ein Fußweg verbindet im mittleren Teil des Baugebietes die zentrale Grünfläche mit den angrenzenden Baugrundstücken und mit den Siedlungsflächen entlang des „Sandbuschweges“.

## 5.5 Infrastruktur

### Gas, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung mit Gas, Strom und Telekommunikation kann über die Infrastruktureinrichtungen der angrenzenden Wohngebiete erfolgen, an die die Erweiterungsbauten angeschlossen werden können.

### Wasser Abwasser, Niederschlagswasser

Die Wasserversorgung erfolgt über eine DN 200 Falleitung vom Hochbehälter nördlich Wellen. Von dieser führt eine DN 125 Leitung vom „Grundweg“ zum „Sandbuschweg“, an die die neuen Grundstücke angeschlossen werden können. Durch den vorhandenen Wasserdruck ist nach Auskunft des Versorgers auch die Bereitstellung von Löschwasser in der erforderlichen Menge gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt für die Grundstücke entlang des „Sandbuschweges“ im Mischsystem, sie werden an die im „Sandbuschweg“ vorhandene Abwasserleitung angeschlossen. Die übrigen Grundstücke werden im Trennsystem entwässert, der Einlauf befindet sich im „Grundweg“ im Bereich der Zufahrt der neuen Erschließungsstraße. Im Rahmen der Erschließung wird eine hydraulische Netzberechnung bzw. eine Schmutzfrachtberechnung für die Regenentlastung durchgeführt. Erforderliche Maßnahmen werden zu diesem Zeitpunkt in Abstimmung mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz geplant und durchgeführt.

## 5.6 Grünflächen, Bepflanzungsflächen

Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die zugleich auch als *Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* ausgewiesen sind. Die Flächen dienen der Entwicklung eines Gehölzsaumes zur Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum, wobei die nördliche Fläche als Streuobstbestand ausgebildet und die westliche Fläche mit heimischen Bäumen bepflanzt werden soll. Beide Grünflächen verbinden zugleich die unter Kap. 3.6.2 beschriebenen angrenzenden Gehölzbiotope im Sinne eines Biotopverbundes miteinander.

Die Gehölze dienen zugleich dem Klimaschutz, da sie CO<sub>2</sub> aus der Luft binden.

Als weitere Grünfläche befindet sich eine zukünftige Begegnungsfläche im Zentrum des neuen Wohngebietes. Neben möglichen Funktionen wie Kinderspielplatz, Sitz- und Begegnungsräumen u.a. sollen mindestens 20 % der Fläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, mit positiven ökologischen und klimatischen Effekten.

## 5.7 Gestaltung

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgen auf der Rechtsgrundlage der §§ 9 und 81 Hessische Bauordnung. Sie werden gemeinsam mit dem Bebauungsplan als Gestal-

tungssatzung beschlossen. Grundlage der Festsetzungen sind Gestaltungsziele, die für ein begrenztes Siedlungsgebiet definiert werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen und der Fassaden erfolgen gemäß dem städtebaulichen Ziel der Anbindung an die vorhandene Ortsbebauung. Gerade die Gestaltung der Dachflächen bzw. der Dachlandschaften prägen darüber hinaus das Erscheinungsbild der Siedlungseinheit. Entsprechend werden einerseits Farbgebungen und Gestaltungen für Dachflächen und auch für Fassaden vorgegeben, die sich orientieren am ortsüblichen Erscheinungsbild sowie den angrenzenden Bebauungen und die ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit garantieren, wobei die weiten Spielräume innerhalb der Festsetzungen andererseits ausreichend gestalterische Möglichkeiten für die Bauherren gewährleisten. Die gegebenen weiten Spielräume innerhalb der Festsetzungen für die Dachgestaltung und Farbgebungen gewährleisten, dass das angestrebte Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit nicht zu einer zu großen gestalterischen Gleichförmigkeit führt. Dies gilt ebenso für die Festsetzungen zur Fassadengestaltung, die zu stark abweichende Ausführungen, die für andere Regionen typisch sein mögen, für diesen Standort ausschließen.

Die Vorschriften zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen dienen u.a. dem Bodenschutz. Durch die Vorschrift, dass nicht bebaute Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen sind, sollen auch Teilversiegelungen der Vorgärten mit Kies oder Schotter verhindert werden.

## **5.8 Maßnahmen zum Klimaschutz**

Gemäß der so genannten Baugesetzbuch-Klimaschutznovelle von 2011 hat die Gemeinde im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung dem Belang des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Hierzu gehören vor allem Maßnahmen zur Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch Einsatz regenerativer Energien, aber auch andere Maßnahmen zur Bindung von CO<sub>2</sub> in der Luft, z.B. durch Gehölzpflanzungen.

In der vorliegenden Bauleitplanung wird als Maßnahme zum Klimaschutz die Stellung der baulichen Anlagen durch Vorgabe der Firstrichtung im WA 1 festgesetzt und so die Erzeugung regenerativer Energie gefördert. Die Firstrichtungen sind so gewählt, dass eine günstige Dachstellung zur Erzeugung von regenerativer Energie (Solar) erreicht wird. Durch das Bepflanzungsgebot entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches entsteht eine Gehölzfläche, die CO<sub>2</sub> längerfristig bindet.

## **6 Umweltprüfung**

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung kommt es zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes, deren Ausmaß und Erheblichkeit gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in einer Umweltprüfung zu untersuchen und deren Ergebnis in einem Umweltbericht zu dokumentieren ist.

Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung wurden folgende Gutachten und Untersuchungen beauftragt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (im Umweltbericht enthalten),
- Artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 44 BNatSchG,
- Geruchsgutachten,
- Untersuchungen zum Vorkommen der Feldlerche.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dokumentiert und bewertet, der der Begründung als eigenständiger Teil beigefügt ist.

## 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind vorgesehen (Auszug Umweltbericht):

### Natur-/ Landschaftsschutz

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden für die nördlichen, höher liegenden WA-Flächen geringere Geschosshöhen und Firsthöhen festgesetzt. Weiterhin dienen die festgesetzten Randbepflanzungen im Norden und Osten der Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum und der Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch neue Gebäude. Sie dienen zugleich als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Biotopen der offenen Feldflur (Acker, Ackerränder).

### Bodenschutz

Als Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushaltes sind die folgenden Festsetzungen im B-Plan anzusehen:

- Verzicht auf eine vollständige Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß BauNVO von 0,4 (festgesetzt: 0,35),
- Gebot der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen und Zufahrten auf den Flächen im Allgemeinen Wohngebiet,
- die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu belassen, zu begrünen und zu bepflanzen,
- eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen für Stellflächen und Nebenanlagen wird ausgeschlossen,
- durch die Ausweisung extensiver Gehölzflächen werden Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes durch intensive Bewirtschaftung vermieden,
- Verbot der Anlage von Kies- und Schotterbeeten mit abgedichtetem Untergrund.

Daneben sollen die folgenden bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen durchgeführt werden:

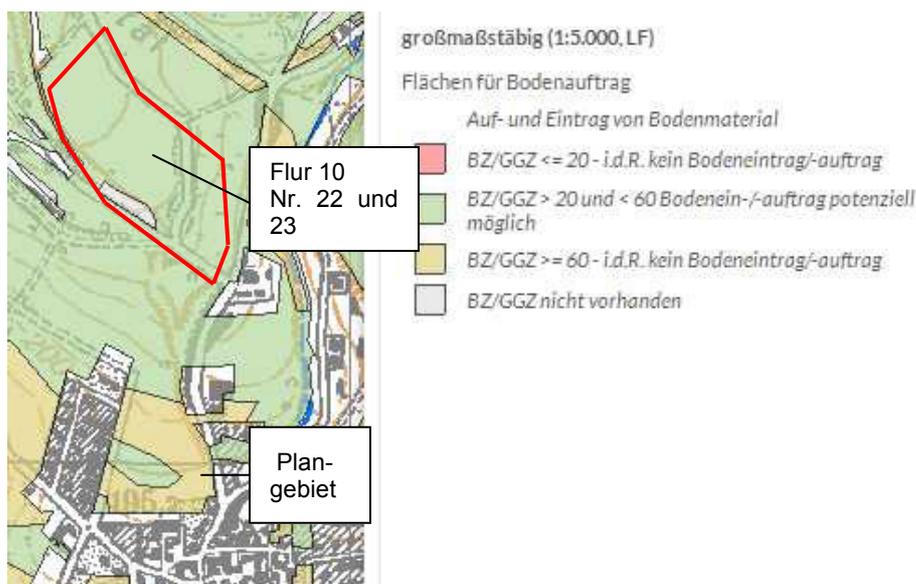
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs, Verwendung von Baggermatten insbesondere bei den Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad,
- Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche sowie nicht beanspruchte Böden vor Befahren zu schützen,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- nach Bauende Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens beseitigen.

Die Maßnahmen sollen Teil der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigungsunterlagen sein und von der Gemeinde entsprechend geprüft werden (Textliche Festsetzung Nr. 4.5 Bebauungsplan). Darüber hinaus wird angeregt, während der Bauarbeiten eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen bzw. diese seitens der Gemeinde den Bauherren zu empfehlen.

Neben den oben genannten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird festgesetzt, dass der für eine Bebauung in Anspruch genommene Boden im Plangebiet gesondert erworben und auf zwei Ackerflächen in Wellen, die ca. 300 m nördlich des Planungsgebietes liegen, aufgebracht wird. Bei den Flächen handelt es sich um die Flurstücke Flur 10 Nr. 22 und 23 (siehe Abb. 10 unten), die gemäß Bodenvierer Hessen aufgrund ihrer geringeren Bodenwertzahlen (Acker-/Grünlandzahlen zwischen 25 und 45) für einen Bodenauftrag geeignet sind (grüne Fläche).

Der aufzubringende Oberboden sollte vor Auftrag gesammelt und ordnungsgemäß zwischengelagert werden, sofern hierfür ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht. Dadurch soll ein zu häufiges Befahren der Auftragsflächen vermieden werden.

Durch den Bodenauftrag wird die Fläche hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen – vor allem als landwirtschaftlicher Produktionsstandort – aufgewertet. Der Bodenauftrag darf maximal 20 cm betragen. Eine Sicherstellung der Auftragsfläche für diese Maßnahme ist schriftlich vorzulegen.



**Abb. 10:** Auszug aus Bodenvierer Hessen (hellgrün: Bodenauftrag potentiell möglich)

## 6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Planung werden bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen durch Versiegelungen, Wohngärten, aber auch extensive Flächen mit Anpflanzungen heimischer Gehölze ersetzt. Die vorgesehenen Anpflanzungen können zusammen mit der Extensivierung dieser Flächen gemäß Umweltbericht einen großen Teil der Eingriffe kompensieren.

Darüber hinaus wird als Ausgleichsmaßnahme die Anlage einer Streuobstwiese auf einem ehemaligen Sportplatz in Giflitz festgesetzt. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben und im B-Plan textlich festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist als 2. Geltungsbereich im B-Plan dargestellt.

## 7 Flächenbilanz

|   |  |                                    |
|---|--|------------------------------------|
| <i>Wohngebiet</i>   |  | <i>15.980 m<sup>2</sup></i>        |
| davon überbaubare Fläche (Baufenster)                       | 12.310 m <sup>2</sup>                  |                                    |
| <i>Grünflächen:</i>   |  | <i>3.000 m<sup>2</sup></i>         |
| davon Flächen für Maßnahmen Naturschutz                     | 2.270 m <sup>2</sup>                   |                                    |
| <i>Verkehrsflächen:</i>                                     |  | <i>2.210 m<sup>2</sup></i>         |
| davon Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung               | 440 m <sup>2</sup>                     |                                    |
|   | <b><i>Größe Geltungsbereich 1:</i></b> | <b><i>21.190 m<sup>2</sup></i></b> |
| <i>Ausgleichsfläche, Flächen für Maßnahmen Naturschutz:</i> |  | <i>9.450 m<sup>2</sup></i>         |
|   | <b><i>Größe Geltungsbereich 2:</i></b> | <b><i>9.450 m<sup>2</sup></i></b>  |

Edertal, den .....

Klaus Gier  
 Bürgermeister



