

STADT FRITZLAR

Schwalm-Eder-Kreis

Bebauungsplan Nr. 4 „Am Spateneisen“

Gemarkung Geismar



Begründung - Vorentwurf

Juli 2024

Im Auftrag der Stadt Fritzlar
bearbeitet durch Dipl. Ing. Rüdiger Braun

BIL

Büro für Ingenieurbioogie und Landschaftsplanung

37213 Witzenhausen

Marktgasse 10

Tel.: 05542/71321-Fax: 72865

37085 Göttingen

Heinz-Hilpert-Straße 12

Tel.-Fax: 0551/4898294

INHALT

1	EINFÜHRUNG, ANLASS UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG	2
1.1	Anlass	2
1.2	Ziel und Begründung der Planung	2
1.3	Alternativenprüfung	3
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3	BESTAND, PLANUNGSVORGABEN, RECHTSVERHÄLTNISSE	4
3.1	Allgemeine Bestandsdarstellung	4
3.2	Regionalplan Nordhessen 2009	7
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Landschaftsplan	8
3.5	Verhältnis zu externen Planungen	8
3.6	Flächen mit rechtlicher Bindung/Schutzausweisungen	9
3.7	Denkmalschutz	9
4	PLANUNGSZIEL- UND KONZEPT	9
4.1	Städtebauliche Entwicklung	9
4.2	Art der baulichen Nutzung	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3.1	Grünflächen, Anpflanzungen	10
4.3.2	Gestaltung	10
4.3.3	Verkehrerschließung	10
4.3.4	Infrastruktur	11
5	UMWELTPRÜFUNG, UMWELTBERICHT	11
5.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
5.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	12
5.3	Methoden der Umweltprüfung, räumliche und inhaltliche Abgrenzung	13
5.4	Vorläufige Aussagen des Umweltberichtes	14
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	17
5.6	Maßnahmen zum Ausgleich	18
6	KOSTEN	18
7	FLÄCHENBILANZ	19

1 Einführung, Anlass und Begründung der Planung

1.1 Anlass

Die Stadt Fritzlar plant die Erweiterung des Wohnbaugebietes „Am Spateneisen“ im Stadtteil Geismar. Es handelt sich um den 2. Bauabschnitt des Baugebietes, der nordöstlich an den schon vorhandenen Bauabschnitt 1 anschließt. Aufgrund der in Fritzlar weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland soll nunmehr die aus dem Jahr 2022 stammende Erschließungs-Konzeption für das ca. 1,4 ha große Gebiet umgesetzt werden. Grundlage hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Spateneisen“.

Für das neue Wohngebiet liegt, wie oben beschrieben, eine Erschließungskonzeption vor. Diese sieht die Ausweisung von 12 neuen Baugrundstücken vor, die durch 3 kleine, von der Haupteerschließungsstraße „Am Spateneisen“ abzweigende Erschließungsstraßen erschlossen werden. Die Baugrundstücke haben eine Größe zwischen 680 und 760 m². Vorgesehen ist in der Planung auch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens auf einer nordwestlich gelegenen, ca. 720 m² großen Fläche, die als Teilgeltungsbereich 2 in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Die Erschließung sowie Vermarktung der neuen Grundstücke erfolgt durch die Hessische Landgesellschaft (HLG) im Auftrag und in Abstimmung mit der Stadt Fritzlar. Die Bebauung soll sich am Bestand des 1. Bauabschnitts orientieren, der eine Einzelhausbebauung auf kleineren Grundstücken vorsieht.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan weist die Planungsflächen als „*Gemischte Baufläche - Planung*“ aus, der Bebauungsplan wird daher aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

Umweltprüfung / Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Spateneisen“ wird gem. § 2 (4) BauGB ein Umweltbericht erstellt, der die mit der Umsetzung dieser Bauleitplanung verbundenen Umweltauswirkungen untersucht und bewertet. Der Umweltbericht ist unter Kap. 5 dargestellt, er wird gemäß § 2a BauGB eigenständiger Bestandteil dieser Begründung.

1.2 Ziel und Begründung der Planung

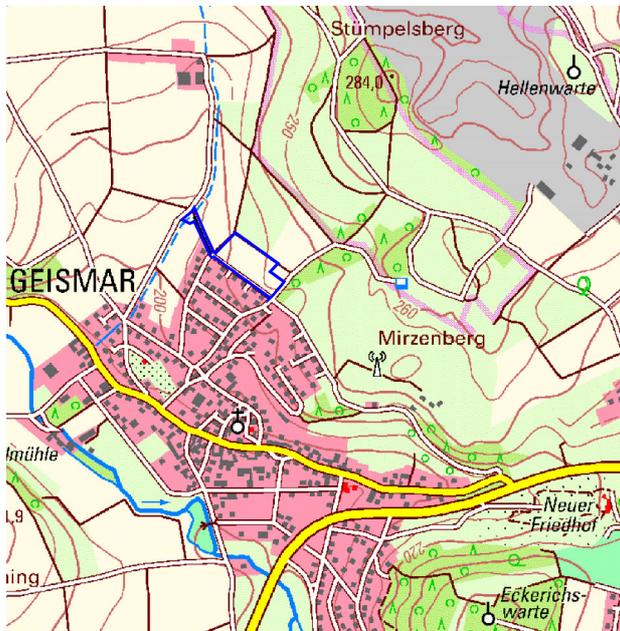
Die Stadt Fritzlar reagiert mit der vorliegenden Planung auf die weiterhin bestehende Nachfrage nach bezahlbarem Bauland. Angesichts der auch bundesweit diskutierten Wohnungsknappheit und der offensichtlichen Verfehlung der durch die Politik angestrebten Neubauziele in den vergangenen Jahren, möchte die Stadt Fritzlar einen Beitrag zur Minderung der vorhandenen Wohnungsnot leisten. Die neu ausgewiesenen Bauflächen treffen in der Stadt auf eine weiter bestehende Nach-

frage von Bauinteressenten. Die nachgefragte Lage der Stadt ergibt sich vor allem aus dem vorhandenen Truppenstandort in Fritzlar, der geringen Entfernung zum Nationalpark Kellerwald mit angeschlossenen Naherholungsgebiet Edersee sowie der günstigen Anbindung an das Oberzentrum Kassel. Die Stadt ist als Mittelzentrum ausreichend mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen Grundbedarfs versorgt. Durch seine schöne Altstadt (Dom) mit einer traditionsreichen Geschichte hat Fritzlar eine große kulturhistorische Bedeutung und der Tourismus ist ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor.

1.3 Alternativenprüfung

Der Standort für das neue Wohngebiet wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans untersucht und hinsichtlich alternativer Standorte abgeprüft. Als Ergebnis wurde die Fläche als *Mischbaufläche – Planung* im Flächennutzungsplan dargestellt. Da außerdem die erforderliche Erschließungsinfrastruktur überwiegend vorhanden ist und die Straße „Am Spateneisen“ durch die Entwicklung des Gebietes nunmehr beidseitig der Erschließung dienen kann, ist der Standort als derzeit beste Alternative anzusehen.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich



Lageplan (Auszug TOP 50, o.M.)

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Geismar. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Geismar, Flur 3 Nr. 21/1, 22/1, 24, 25, 27/1, Nr. 34 (teilw.), 100, 103/2, 104/3 (teilw.)

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt **ca. 1,55 ha**

3 Bestand, Planungsvorgaben, Rechtsverhältnisse

3.1 Allgemeine Bestandsdarstellung



Abb. 1: Geltungsbereich 1 des B-Plans Nr. 44

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Erschließungsstraße „Am Spateneisen“ an und besteht im Wesentlichen aus einer derzeit noch ackerbaulich genutzten Fläche (Abb. 3 und 4). Eine südöstliche Teilfläche wird als Grünland genutzt (Abb. 2). Am nordwestlichen Rand befinden sich in den Geltungsbereich einbezogene Flächen, die ehemals als Gärten genutzt wurden und seit längerer Zeit verbracht sind (Abb. 5).



Abb. 2: Nordöstliche Teilfläche



Abb. 3: Blick von der Planungsfläche nach Südwest auf die vorhandene Wohnbebauung



Abb. 4: Blick nach Westen, rechts die Planungsfläche und links Erschließungsstraße



Abb. 5: Aufgelassene Gärten am nordwestlichen Rand der Planungsfläche

3.2 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (Abb. 6) ist der Geltungsbereich als *Vorbehaltsfläche Landwirtschaft* ausgewiesen. Die Fläche liegt weiterhin in einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*. Da die Planungsfläche im vom Regierungspräsidium genehmigten Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt ist, wird davon ausgegangen, dass es keine Zielkonflikte mit dem Regionalplan gibt. Hinsichtlich der Lage in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen wird auf die im Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene umfangreichen Anpflanzungen mit positiven Auswirkungen auf das Klima verwiesen.



Abb. 6: Regionalplan Nordhessen 2009 (Planbereich rot umrandet)

3.3 Flächennutzungsplan



Abb. 7: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan weist die Planungsflächen als „*Gemischete Baufläche Bestand*“ aus. Der Bauleitplan stimmt daher mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein.

3.4 Landschaftsplan

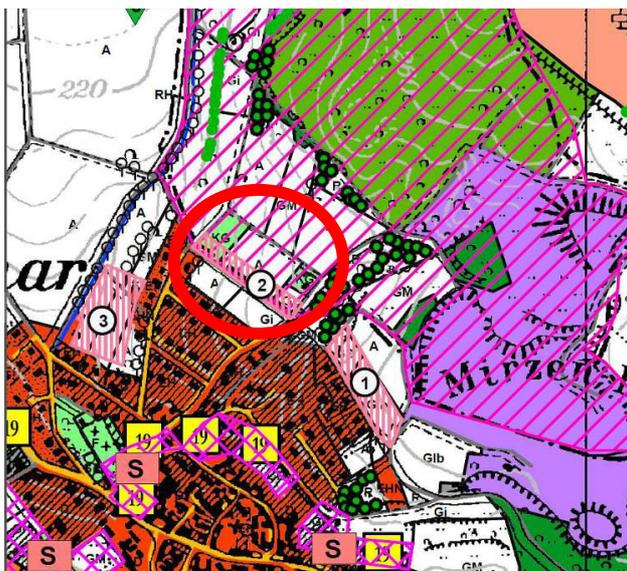


Abb. 8: Auszug aus dem Landschaftsplan - Entwurfsplan

Im Landschaftsplan aus dem Jahr 2002/2003 ist die Planungsfläche im Bestand als *Ackerfläche* mit Lage im ehemaligen Standortübungsplatz dargestellt. Die nördlich im Geltungsbereich liegende Grünfläche wird als Kleingarten eingestuft. Das neue Baugebiet wurde im Landschaftsplan mit Alternativflächen folgender Maßen bewertet:

Die Fläche bietet sich zur Bebauung an, da vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann und eine Bebauung eine gute Ortsabrundung bedeutet.

Bewertung: geeignet, die Fläche hat 1.Priorität, da die Abrundung hier besser ist.

Als Kompensation wird eine Ortsrandgestaltung mit Gehölzen (Obstwiese, Hecke) vorgeschlagen, die so auch im B-Plan festgesetzt wird.

3.5 Verhältnis zu externen Planungen

Das Gebiet wird von bestehenden Versorgungseinrichtungen erschlossen, die im südlich angrenzenden Baugebiet vorhanden sind. Übergeordnete Planungen des Bundes und des Landes sowie zur Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Energie, Kommunikation, Abwasser etc. sind nicht bekannt.

3.6 Flächen mit rechtlicher Bindung/Schutzausweisungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der qualitativen Zone IV des zu Gunsten der Stadt Bad Wildungen amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten „Heilquellen der Stadt Bad Wildungen“. Die Schutzgebietsverordnung vom 22.06.1977 (StAnz. 31/1977 S. 1543) ist zu beachten.

Sonst liegen keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Ausweisungen vor.

3.7 Denkmalschutz

Grundsätzlich befindet sich Fritzlar im Zentrum einer alten Kulturlandschaft. Insofern können bei Bodeneingriffen im Zuge der beabsichtigten baulichen Maßnahmen jederzeit archäologische Funde und andere Relikte aufgedeckt werden. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde; dunkle Bodenverfärbungen, Knochen ect.) entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf dem Bebauungsplan.

4 Planungsziel- und konzept

4.1 Städtebauliche Entwicklung

Die Straße „Am Spateneisen“ ist derzeit nur einseitig bebaut. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kann diese nun beidseitig zur verkehrlichen Erschließung genutzt werden, wodurch der Flächenverbrauch für Erschließungseinrichtungen an anderer Stelle reduziert wird. Dies wurde schon bei der Planung und Entwicklung des südlich angrenzenden Baugebietes sowie im Flächennutzungsplan berücksichtigt, die eine Wohnbebauung nach Nordosten unter Einbeziehung der Straße vorgesehen haben.

Für das südlich angrenzende Baugebiet „Bei der Pfütze“ wurde im Jahr 2002 ein städtebauliches Konzept erstellt, an dem sich auch der vorliegende Bebauungsplan orientiert, ohne die dort vorgeschlagenen Festsetzungen vollständig zu übernehmen.

Die vorhandene Bebauung südlich der Erschließungsstraße ist im Wesentlichen durch eine Einzelhausbebauung mit einem Vollgeschoss auf Grundstücken mittlerer Größe geprägt. An diese weiterhin nachgesuchte Art der Wohnbebauung soll im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angeknüpft und so ein einheitliches Ortsbild weiter entwickelt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan festgesetzt wird ein *Dörfliches Wohngebiet* gemäß § 5a BauNVO. Im Gegensatz zu den angrenzenden *Dorfgebieten* (MD) liegt hier der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung, die im vorliegenden Fall auch angestrebt wird.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung einer moderaten Grundflächenzahl von 0,4 nutzt die Möglichkeiten der BauNVO nicht voll aus. Dafür wird ein Dachgeschoss als Vollgeschoss zugelassen, sodass auf gleicher Grundfläche mehr Wohnraum gegenüber einer 1-geschossigen Bauweise möglich ist. Dies erfolgt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Boden. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sollen zu hohe Gebäude, z.B. durch aufragende Kellergeschosse, vermeiden.

4.3.1 Grünflächen, Anpflanzungen

Die ausgewiesenen Grün- und Bepflanzungsflächen dienen im Wesentlichen der Kompensation für die vorgenommenen Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung des BNatSchG (Ausgleichsflächen). Sie sollen darüber hinaus der Ausbildung eines neuen, begrünten Ortsrandes dienen.

Entlang der Erschließungsstraße ist entsprechend dem Entwicklungskonzept für das angrenzende Baugebiet die Pflanzung von klimaresistenten Bäumen zur Gliederung des Straßenraumes vorgesehen. Die Bäume sollen zugleich in den warmen Jahreszeiten einen Beitrag zur Abkühlung des Straßenraumes leisten.

4.3.2 Gestaltung

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgen auf der Rechtsgrundlage der §§ 9 und 91 Hessische Bauordnung. Sie werden gemeinsam mit dem Bebauungsplan als Gestaltungssatzung beschlossen.

Festgesetzt werden sollen Maßnahmen zur Gestaltung der Freiflächen, die zu begrünen und wasserdurchlässig herzustellen sind sowie zur Ausführung der Hausfassaden und Dachgestaltungen.

4.3.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Am Spateneisen“, die das Baugebiet an den überörtlichen Verkehr in Geismar anbindet. Um die Bauflächen optimal ausnutzen zu können und

insgesamt 12 Baugrundstücke erschließen zu können, sind 3 Stichstraßen zusätzlich geplant, die nach Nordosten in das Baugebiet hineinführen.

4.3.4 Infrastruktur

Anschlüsse für die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom können aus dem angrenzenden Baugebiet herangeführt werden oder liegen in der Erschließungsstraße bereits vor. Dies gilt gleichfalls für das Abwasser, das im Trennsystem gesammelt und abgeführt wird.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird getrennt gesammelt und abgeführt. Es soll zunächst in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und dann sukzessive abgegeben werden. Das Regenrückhaltebecken liegt ca. 100 m nordwestlich des neuen Wohngebietes, das Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal in dem Feldweg Flurstück 100 zum Becken geführt. Die konkrete Planung hierzu wird vom Ingenieurbüro Heer aus Fritzlar erstellt.

Zur weiteren Rückhaltung des Niederschlagswassers wird im Bebauungsplan der Einbau von Regenwasserzisternen vorgeschrieben.

5 Umweltprüfung, Umweltbericht

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung kann es zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen, deren Ausmaß und Erheblichkeit gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in einer Umweltprüfung zu untersuchen sind.

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

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (im Umweltbericht enthalten),
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
- Kartierung Avifauna, Haselmäuse, Reptilien.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind zunächst vorläufig, sie werden im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens und nach Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange weiter vervollständigt.

5.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hierzu wird auf Kap. 1.2 verwiesen.

5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Nachfolgende Zielaussagen sind relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Pufferfunktion für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Hessisches Wassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
	Baugesetzbuch	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.
Klima	Hessisches Naturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
	Baugesetzbuch	Vermeidung von Emissionen, Berücksichtigung von Plänen des Immissionsschutzrechts, Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
Mensch	TA Lärm, BImSchG + VO	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	Baugesetzbuch	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.
Luft	Bundesimmissionschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tier- und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	Baugesetzbuch	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, Vermeidung von Emissionen, Berücksichtigung von Plänen des Immissionsschutzrechts.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Hessisches Naturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Hessisches Naturschutzgesetz	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds sowie von Landschaftsplänen
Kultur und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter, zu berücksichtigen.

5.3 Methoden der Umweltprüfung, räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde den Untersuchungsrahmen sowie Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange für die Abwägung fest. Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen das Plangebiet selbst, die vorgesehenen Untersuchungen bzw. Gutachten sind unter Pkt. 5 oben dargestellt. Durch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden weitere Informationen zu den Belangen des Umweltschutzes eingeholt.

5.4 Vorläufige Aussagen des Umweltberichtes

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der mit Gehölzen bestandenen und brachgefallenen alten Gärten betroffen. Zur Abschätzung des Arteninventars wurden Untersuchungen des Plangebietes hinsichtlich des Vorkommens geschützter Vögel, von Haselmäusen und Reptilien in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse im Verlauf des weiteren Bauleitplanverfahrens in den Umweltbericht eingearbeitet werden.

Schutzgut Fläche

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Fläche geht es um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, um den Flächenverbrauch durch vermeidbare zusätzliche Bebauung zu verringern. Hierbei stehen z.B. Maßnahmen zur baulichen Verdichtung oder zur Nutzung aufgelassener Bauflächen sowie Baulücken im Focus der Betrachtung. Im Rahmen dieser Bauleitplanung steht vor allem die Nutzung schon vorhandener Infrastruktur im Vordergrund. Weiterhin soll durch eine geringere Grundflächenzahl bei gleichzeitiger Erhöhung der Geschossigkeit der Flächenverbrauch reduziert werden.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden bildet eine unersetzbare Ressource, es ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Vor diesem Hintergrund bildet der vorsorgende Bodenschutz einen Schwerpunkt des gesetzlichen Schutzauftrags und zielt vornehmlich auf den Schutz der vielfältigen Funktionen des Bodens. Aus der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz ergeben sich folgende Hauptziele des Bodenschutzes in der Bauleitplanung:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Der Eingriff in den Boden muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so gering wie möglich gehalten, Vermeidungsmaßnahmen geprüft werden.

Bodeneigenschaften im Planungsgebiet

Für die Beurteilung der Planungsfläche stehen, soweit es die landwirtschaftlich genutzten Flächen betrifft, detaillierte (1:5000) Bodenflächendaten zur Verfügung, wie sie im Bodenviewer (<http://bodenviewer.hessen.de/>) oder über WMS-Dienste (BFD50 und BFDL5) des HLNUG bereitgestellt werden.

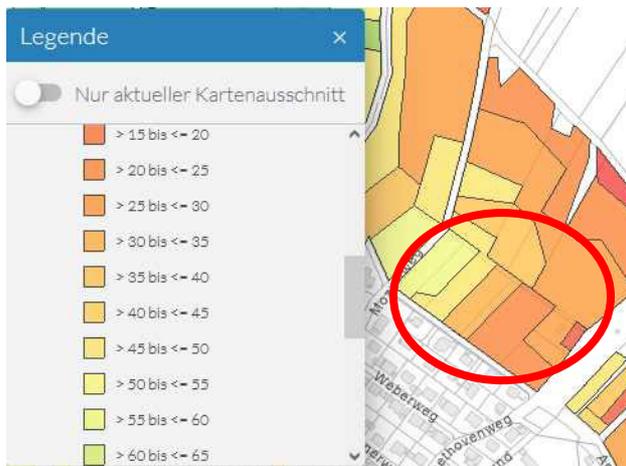


Abb. 9: Acker- Grünlandzahl im Geltungsbereich (aus Hess. Bodenviewer)

Betroffen sind im Plangebiet Böden mit mittleren Bodenwertzahlen (Abb. 9). Diese liegen für den größten Teil des Geltungsbereiches unter 45 Punkten. Die „Bodenfunktionsbewertung für den Bodenschutz in der Planung“ weist für die Fläche eine mittlere bis sehr geringe Einstufung auf, zusammengefasst aus einer Bewertung für Standorttypisierung, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen sowie Ertragspotenzial (Abb. 10).

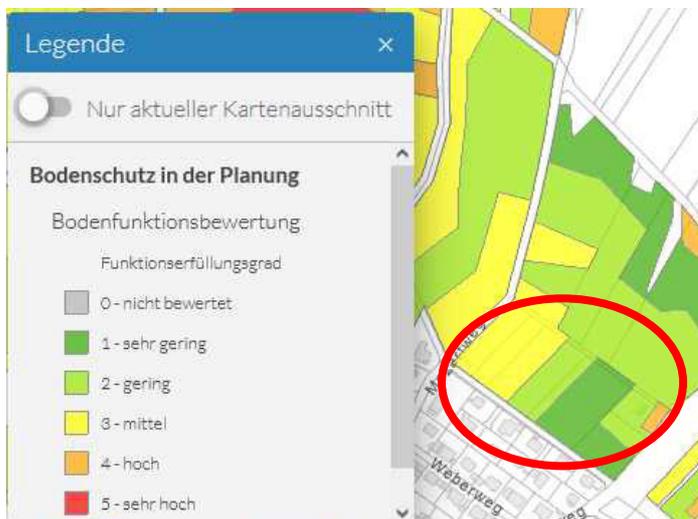


Abb. 10: Zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung der Planungsfläche sowie benachbarter Flächen. Quelle: Bodenviewer (<http://bodenviewer.hessen.de/>).

Alternativenprüfung

Zur Alternativenprüfung siehe Kap. 1.2 Begründung.

Kompensationsberechnung

Eine Berechnungen nach *Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB* (HLNUG 2019) wird im weiteren Bauleitplanverfahren nach Feststellung des endgültigen Eingriffsumfanges erfolgen.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird durch die geplante Maßnahme nur gering beeinträchtigt. Oberflächen-gewässer sind nicht betroffen. Durch die Neuversiegelung des Bodens vermindert sich die Grundwasserneubildungsrate, diese Beeinträchtigungen sollen durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, durch die Vorgabe zum Einbau einer Zisterne sowie durch den Bau des Regenrückhaltebeckens ausgeglichen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der qualitativen Zone IV des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten „Heilquellen der Stadt Bad Wildungen“. Die geplante Nutzung als Wohngebiet steht dieser Ausweisung nicht entgegen.

Schutzgut Klima, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Verlust an Kaltluftentstehungsflächen (Acker- und Grünlandflächen) ist in dem dörflichen Gebiet weniger bedeutsam. Die geplanten Gehölzpflanzungen sollen als klimatische Ausgleichsflächen dienen.

Positiv auf das Klima soll sich die Einsparung an CO₂ durch die Vorgaben der Firstrichtungen zur optimalen Ausrichtung der Solarmodule sowie zur Vorgabe der Nutzung solarer Strahlungsenergie im B-Plan auswirken. Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung nicht zu erwarten, da das Baugebiet an ein schon vorhandenes Baugebiet anschließt und die vorgesehene Bebauung hinsichtlich ihrer Höhe und Baumasse ortstypisch sein wird.

Schutzgut Mensch

Von der neuen Wohnbebauung gehen keine Emissionen (Lärm, Licht oder Geruch) aus, die als Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch anzusehen sind. Vielmehr dient die Planung der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Die Erholungsfunktion des Planungsgebietes ist auf geringe visuelle Beeinträchtigungen beschränkt.

Zu erwartende vorhabenbedingte schwere Unfälle oder Katastrophen

Nach UVPG §2 (2) zählen zu den Umweltauswirkungen im Sinne dieses Gesetzes auch solche Auswirkungen eines Vorhabens, die aufgrund von dessen Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen (Wohnnutzung) sind schwere Unfälle oder Katastrophen nicht zu erwarten.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes sollen die nachfolgenden Maßnahmen durchgeführt und im B-Plan festgesetzt werden.

- Entlang der nördlichen Grenze sollen zur Eingrünung des Baugebietes Gehölzpflanzungen vorgenommen werden,
- Im Straßenraum sollen zur Verminderung der Aufheizeffekte Laubbäume gepflanzt werden,
- Gebot der Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung,
- Gebot der Verwendung von Photovoltaik auf mindestens 30 % der Dachflächen.

Boden-/ Wasserschutz

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

- Alle Zufahrten und Stellflächen sind versickerungsfähig – z.B. mit breitfugigem Pflaster oder Kies/Schotter – herzustellen.
- Auf dem Baugrundstück ist eine Rückhaltemöglichkeit für die Entnahme von Brauchwasser vorzusehen. Die Regenrückhaltung kann in Form einer Zisterne oder als Rückhalteteich erfolgen. Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) wird empfohlen.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen wasserdurchlässig belassen oder hergestellt und begrünt werden. Eine Vollversiegelung oder Befestigung der Vorgärten - abgesehen von den erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten ist unzulässig.
- Verbleibende Grundstücksfreiflächen dürfen nicht mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Schotter, Wasserbausteinen (sogenannte Schotter-/ Kiesbeete) überdeckt werden.

5.6 Maßnahmen zum Ausgleich

Hinsichtlich des Erfordernisses zum Ausgleich von Eingriffen gilt gemäß § 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht):

„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Im Baugesetzbuch (BauGB) § 1a (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) Abs. 3 wird hierzu ausgeführt:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Verwiesen wird in § 1a BauGB auf die *Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz*. Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen oder, soweit der Eingriff nicht vermeidbar ist, beeinträchtigte Funktionen des Naturhaushalts gleichartig (Ausgleichmaßnahmen) oder gleichwertig (Ersatzmaßnahmen) wiederherzustellen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden im vorstehenden Kap. 5.3 dargestellt.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sollen auf den nördlich ausgewiesenen Grünflächen durch im B-Plan festgesetzte naturschutzfachliche Maßnahmen erbracht werden. Eine genaue Bilanzierung und ob zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, wird im weiteren Bauleitplanverfahren geprüft.

6 Kosten

Alle mit der Realisierung dieses Bebauungsplans verbundenen Kosten werden über eine Umlage auf die Grundstückskosten erbracht.

7 Flächenbilanz

<i>Dörfliches Wohngebiet:</i>		8.655 m²
davon Anpflanzungsflächen	200 m ²	
<i>Verkehrsflächen:</i>		2.255 m²
davon Flächen besonderer Zweckbestimmung	1.145 m ²	
<i>Flächen für Versorgungsanlagen:</i>		550 m²
<i>Grünflächen:</i>		4.055 m²
davon öffentliche Grünfläche	170 m ²	
davon Fläche A1	908 m ²	
davon Fläche A2	1.645 m ²	
davon Fläche A3	1.332 m ²	
		<hr/>
Größe Geltungsbereich:		15.515 m²

Fritzlar, den

.....

Hartmut Spogat
Bürgermeister

