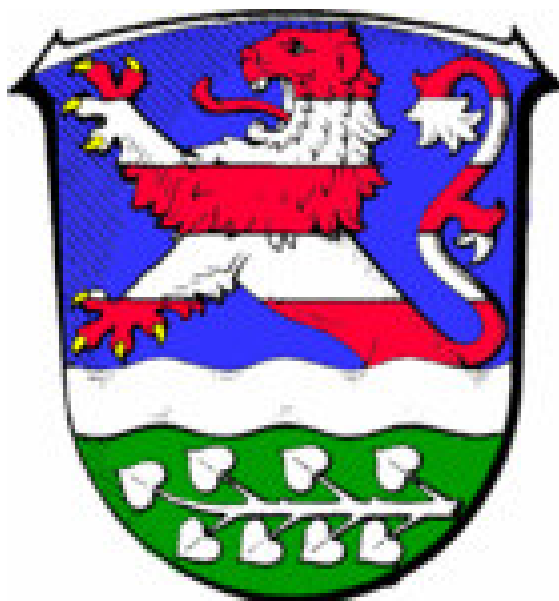




Gemeinde Neuental
Hauptstraße 8
34599 Neuental

Bauleitplanung der Gemeinde Neuental
im Ortsteil Zimmersrode
Bebauungsplan Nr. 23
„Flurstück 64/5 Schulstraße“

Gemeinde Neuental, Ortsteil Zimmersrode



Bauleitplanung der Gemeinde Neuental Ortsteil Zimmersrode Bebauungsplan Nr. 23 „Flurstück 64/5 Schulstraße“

Begründung

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

April 2022





INHALTSVERZEICHNIS

Kapitel	Inhalt	Seite
1. Grundlagen		4
1.1	Veranlassung und Ziele	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Beschreibung der Änderungen der Art der baulichen Nutzung	5
1.4	Fotodokumentation	6
1.5	Vorgaben übergeordneter Planungen	8
1.5.1	Regionalplan Nordhessen	8
1.5.2	Flächennutzungsplan	9
2: Städtebauliche Planung		10
2.1	Art der baulichen Nutzung	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	11
2.4	Gestaltung baulicher Anlagen	11
2.5	Grundstücksfreiflächen und Flächen mit Pflanzbindungen, Zaunanlagen	11
2.6	Stellplätze	12
2.7	Erschließung Verkehr / Lärmschutzmaßnahmen	12
2.8	Ver- und Entsorgung, Regenrückhaltung	12
2.9	Gestaltung der Außenanlagen	12
2.10	Pflanzung entlang der Außengrenzen	12
2.11	Grünfläche	13
2.12	Nutzung des Regenwassers	13
2.13	Bodenschutz	13
2.14	Flächenbilanz Bestand/Planung	13
2.15	Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete	14
2.16	Brandschutz	15
3. Umweltbericht		16
3.1	Planungsziele und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	16
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
3.2.1	Schutzgut Mensch	17
3.2.2	Schutzgut Vegetation	18





Kapitel	Inhalt	Seite
3.2.4	Schutzgut Boden	20
3.2.3	Schutzgut Fauna, Schutzgebiete und Einzelbiotope	19
3.2.5	Schutzgut Wasser	21
3.2.6	Schutzgut Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete	21
3.2.7	Schutzgut Klima/Luft	22
3.2.8	Schutzgut Landschaftsbild	22
3.2.9	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	23
3.3	Wechselwirkungen	23
3.4	Eingriffsbilanzierungen	23
3.4.1	Kompensationsverordnung	24
3.5	Entwicklungsprognosen	24
3.5.1	Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung	24
3.5.2	Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	24
3.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	25
3.6.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	25
4.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	26





1. Grundlagen

1.1 Veranlassung und Ziele

Der neu aufzustellende Bebauungsplan dient der Anpassung und Fortentwicklung von Zimmersrode, da insbesondere in der Umgebung von Kassel ein hoher Bedarf an Wohnflächen besteht und das Mittelzentrum Kassel durch den nahen Autobahnanschluss der A 49 innerhalb von 25 Minuten erreicht wird.

Die Planungsfläche ist nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Flurstück Schulstraße“, in dem parallel im Verfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt wird, soll durch eine Anpassung an die Anforderungen der Nutzungsart eine entsprechende planungsrechtliche Absicherung in diesem Plangebiet erfolgen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Flurstück 64/5 Schulstraße“ liegt am südwestlichen Ortsrand von Zimmersrode. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.



Abb. 1 - - - - - Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Flurstück 64/5 Schulstraße“





1.3 Beschreibung der Änderungen der Art der baulichen Nutzung



Abb. 2 Bebauungsplans Nr. 23 „Flurstück 64/5 Schulstraße“

Die Planungsfläche ist nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Flurstück Schulstraße“ wird parallel im Verfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 23 „Flurstück Schulstraße“ werden überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Es entstehen 3 Baugrundstücke. Zur Abschirmung der angrenzenden Friedhofsfläche ist am Nordrand des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Im nordwestlichen Bereich verbleibt eine zusammenhängende Fläche als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB.





1.4 Fotodokumentation des Plangebietes

Die nachfolgende Fotodokumentation zeigt das Plangebiet des Bebauungsplans.



Abb. 3 Blick von der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze (Schulstraße/Jahnstraße) auf die geplanten Wohnbauflächen



Abb. 4 Blick von der Jahnstraße auf die geplanten Wohnbauflächen





Abb. 5 Blick von Süden nach Norden in Richtung geplanter Fläche zur Entwicklung von Natur



Abb. 6 Blick von der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze nach Südosten (Schulstraße)





1.5 Vorgaben übergeordneter Planungen

1.5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen ist der Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplans als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das primär zugewiesene regionalplanerische Ziel liegt in der Offenhaltung der Fläche für eine landwirtschaftliche Bodennutzung vor anderen Raumansprüchen.



Abb. 7 Ausschnitt aus dem Ostblatt des Regionalplans Nordhessen 2009
Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ○ Geltungsbereich Flächennutzungsplan
⇨ Hinweis Geltungsbereich

Die in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. In diesen Gebieten sind Nutzungen und Maßnahmen nicht zulässig, die die landwirtschaftliche Bodennutzung einschließlich Tierhaltung ausschließen oder wesentlich erschweren.

Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs u. a. 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
- Flächen für Photovoltaikanlagen, wenn die Genehmigungsfähigkeit durch Abstimmung mit den anderen Fachbelangen hergestellt werden kann.
- keine agrarstrukturellen Gesichtspunkte entgegenstehen
- Belange von Klima, Wasserwirtschaft und Naturschutz nicht beeinträchtigt werden
- das Landschaftsbild nicht nachteilig verändert wird





1.5.2 Flächennutzungsplan

Die Flächen des Bebauungsplans sind im vorliegenden rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuental als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof (F) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit erforderlich. Gemäß § 6 Abs. 1 bedarf der Flächennutzungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Kassel). Über die Genehmigung ist binnen 3 Monaten zu entscheiden.

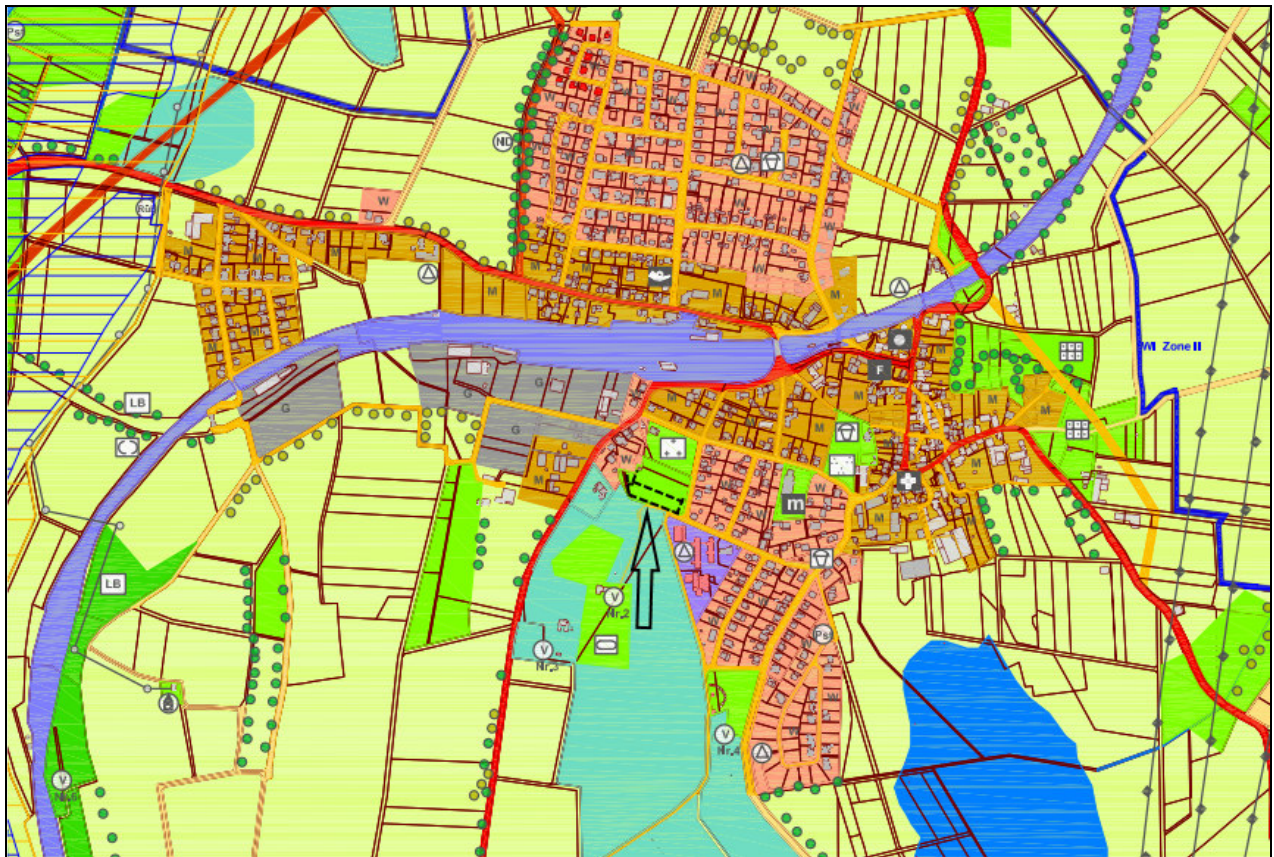




Abb. 8 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof im Geltungsbereich  Geltungsbereich  Hinweis Geltungsbereich

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans, die gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen kann, bedarf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan damit nach Abschluss des Planverfahrens nicht mehr der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Der Bebauungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens rechtswirksam durch Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.





2. Städtebauliche Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Bebauungsplangebiets werden größtenteils als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 2.325 m². Davon nehmen die Flächen für das Allgemeine Wohngebiet ca. 1.725 m² ein, so dass bei Einzelhausbebauung 3 gleichgroße Grundstücke von ca. 575 m² entstehen. Im Nordwesten des Plangebietes verbleibt eine kleinere Fläche als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Größe von ca. 600 m².

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen,
2. der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe der baulichen Anlagen

bestimmt werden. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (Nr. 1) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen (Nr. 2) festzusetzen. Die zulässige Größe der Grundfläche der neuen baulichen Anlagen beträgt GRZ 0,3 für das Allgemeine Wohngebiet (WA).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgelegt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) auf 8,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird für das Wohngebiet (WA) ebenfalls auf 8,50 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) gilt das Abstandsmaß von Oberkante festgelegter an das Grundstück angrenzender Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Als Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe gilt das Abstandsmaß von Oberkante festgelegter an das Grundstück angrenzender Verkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

Mit diesen Festsetzungen werden Bedingungen geschaffen, die die geplanten Gebäude nicht zu stark einschränken, aber bei entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten durch die festgelegte Gebäudehöhe keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zulassen. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.





Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete betriebsnotwendige Teile baulicher Anlagen (z. B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen etc.).

2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Mit der Beibehaltung der großzügigen Ausdehnung des Baufenster wird ebenso wie mit dem Verzicht auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise das Ziel verfolgt, ein hohes Maß an Flexibilität gegenüber den unterschiedlichen betrieblichen Anforderungen der Nutzer zu wahren. So sind im Geltungsbereich sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

2.4 Gestaltung baulicher Anlagen

Die funktional relevanten Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudegestaltung bleiben zur Sicherstellung der Anforderungen auf das notwendige Maß beschränkt. Die Firstrichtung wird parallel zur Schulstraße in Ost-West-Richtung festgelegt. Gleichzeitig soll zur Vermeidung potenzieller Konflikte durch primär außenwirksame Gestaltfestsetzungen die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden. Dementsprechend wurden in den Bebauungsplan differenzierte bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO zur Gestaltung von Dachflächen und Fassaden, zur Material- und Farbwahl aufgenommen. Diese sind vornehmlich in der Verwendung matter, gedeckter Farbtöne für Dach- und Fassadenflächen (baulich, farblich oder durch Begrünung) zu finden.

2.5 Grundstücksfreiflächen, Flächen mit Pflanzbindungen, Zaunanlagen

Grundsätzlich wird eine Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild wie auch eine innere Gliederung durch die festgesetzten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen“ entlang der Außengrenzen der Grundstücke sowie weitere Pflanzverpflichtungen angestrebt. Die textlichen Festsetzungen enthalten für alle Anpflanzungen eine Liste empfohlener Baum- und Straucharten.

Als Einfriedung ist im straßenseitigen Vorgarten eine transparente Zaunanlage in einer Höhe von maximal 1,20m und im Einmündungsbereich von Straßen zur Gewährleistung der Einsehbarkeit eine transparente Zaunanlage von maximal 1,00 m gestattet. Im restlichen Garten ist eine transparente Zaunanlage bzw. ein Sichtschutzzaun von 1,50 m Höhe zugelassen. Einfriedungen aus Stein oder anderen wärmespeichernden Materialien sind nicht gestattet.





2.6 Stellplätze

Die PKW Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (Ökopflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Fugenanteil von mindestens 20 Prozent o. ä.) zu befestigen, sofern die Vorgaben des DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ dies zulassen. Das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. Für Stellplätze findet die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuental Anwendung.

2.7 Erschließung Verkehr / Lärmschutzmaßnahmen

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die vorhandene Schulstraße. Die Straßenverkehrs- und Wegeflächen sind so zu dimensionieren, dass die Abfallentsorgungsfahrzeuge die Grundstücke ungehindert anfahren können. Forderungen von passiven Lärmschutzmaßnahmen sind ausgeschlossen und werden durch den Träger der Straßenbaulast für die Landesstraße nicht übernommen.

2.8 Ver- und Entsorgung, Regenrückhaltung

Ein Schmutzwasserkanal liegt bereits innerhalb der angrenzenden Schulstraße. Die neuen Schmutzwasserleitungen werden an den vorhandenen Hauptsammler des Kanals angeschlossen. Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu fassen und darf nicht auf die öffentlichen Flächen gelangen. Für die Hausanschlüsse sind durch den Eigentümer Kontroll- bzw. Revisionsschächte vorzusehen.

2.9 Gestaltung der Außenanlagen

Die Herstellung von Schotterflächen ist nur auf Wegen zur Garage bzw. Wegflächen erlaubt. Nackte Schotterflächen zur Gestaltung von Vorgärten bzw. Gärten sind untersagt, da diese keinen ökologischen Wert besitzen. Erlaubt bleiben ausdrücklich zur Förderung von Insekten Flächen, auf denen ein Gemisch von Kalkschotter mit Oberboden aufgetragen wird, auf dem blühreiche Stauden und Magerwiesen entstehen.

2.10 Pflanzung entlang der Außengrenzen

Zur Einbindung in das Landschaftsbild sind die Außengrenzen der Grundstücke mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu gestalten (siehe Artenliste Textliche Festsetzungen). Folgende Arten können dabei Verwendung finden: An Obstgehölzen *Prunus domestica* (Zwetschge), *Prunus avium* (Süßkirsche), *Malus domestica* (Apfel) sowie *Juglans regia* (Walnuss), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer pseudoplatanus*





(Bergahorn) und *Carpinus betulus* (Hainbuche). Als Nadelgehölz wird nur die standortgerechte Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

In der Strauchschicht können folgende Arten Verwendung finden: *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehdorn), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Rosa canina* (Hundsrose), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Cornus sanguinea* (Hartriegel) u. a.

2.11 Grünflächen

Zur Förderung der Insektenfauna wird empfohlen, mindestens 25 % der nicht befestigten privaten Grundstücksfläche extensiv als blühreiche Magerwiese anzulegen.

2.12 Nutzung des Regenwassers

Die Nutzung des Regenwassers unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zur Bewässerung und Brauchwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere bei Starkregenereignissen leistet das kurzfristige Auffangen von Niederschlägen einen bedeutenden Beitrag zur Regenrückhaltung und somit zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems.

2.13 Bodenschutz

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Der im Rahmen des Erdaushubs anfallende Mutterboden ist fachgerecht zu abzutragen, zu erhalten und nach Bauende auf dem Grundstück möglichst wieder aufzutragen oder fachgerecht zu entsorgen. Falls auf dem Grundstück Altlasten vorkommen sollten, sind diese auf Kosten des Bauherrn fachgerecht zu entsorgen.

2.14 Flächenbilanz Bestand/Planung

Geltungsbereich Bebauungsplan	Gesamtfläche in m ²	GRZ 0,3 in m ²	GRZ 0,15 in m ²	Grünfläche in m ²	Hausgarten in m ²
BESTAND Friedhof	2.325	0	0	0	0
PLANUNG Wohngebiet	2.325	518	259	600	948





2.15 Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt derzeit innerhalb folgender 4 WSG/HQS:

- 1) WSG, Zone III,
für die Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen (TB) Bischhausen“,
festgesetzt mit Verordnung vom 22.01.1974 (StAnz. 10/74 S. 502)
zu Gunsten des Wasserverbandes (WV) Neuental-Jesberg, ehem. WV Zimmersrode,
- 2) WSG, Zone III A,
für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen V, VI, VIII Haarhausen“,
festgesetzt mit Verordnung vom 14.04.1976 (StAnz. 22/1976 S. 959)
zu Gunsten des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg, Homberg,
- 3) WSG, Zone III A,
für die Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen IX Haarhausen“,
festgesetzt mit Verordnung vom 31.07.1986 (StAnz. 33/1986 S. 1609)
zu Gunsten des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg, Homberg,
- 4) HQS, Zone IV,
für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Wildungen,
festgesetzt mit Verordnung vom 22.06.1977 (StAnz. 31/1977 S. 1543)
zu Gunsten des Hessischen Staatsbades Bad Wildungen.

Die jeweils für die relevanten Zonen maßgebenden Verbots-/Gebotstatbestände gemäß den o. g. Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

II. Hinweise hinsichtlich Rechtsverfahren zum Grundwasserschutz

Die WSG unter 2) und 3) befinden sich in einem Änderungsverfahren mit dem Ziel, ein gemeinsames neues WSG „Wassergewinnungsgebiet Haarhausen“ zu Gunsten des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg, Homberg, festzusetzen.

Nach heutigem Stand werden die Geltungsbereiche der betreffenden Bauleitplanungen so wie bisher auch weiterhin innerhalb einer Zone III A liegen. Die für eine etwaig neu ausgewiesene Schutzzone geltenden Festsetzungen wären dann zukünftig zu beachten und einzuhalten.

Das HQS unter 4) befindet sich in einem Änderungs- bzw. Neufestsetzungsverfahren. Nach heutigem Stand werden die Geltungsbereiche der betreffenden Bauleitplanungen zukünftig nicht mehr in diesem HQS liegen.





2.16 Brandschutz

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung darf der Mindestdurchmesser der Wasserleitung nicht unter NW 100 liegen und der Fließüberdruck darf in Löschwasserversorgungsanlagen bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar (0,25 MPa) nicht unterschreiten. Es muss zur Brandbekämpfung die für Wohngebiete erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Im Abstand von 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen und auf diese ist durch Hinweisschilder hinzuweisen. Zur Ergänzung sind Zisternen mit einzubeziehen, falls die erforderliche Wassermenge nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden kann.

Bei für das Anleitern bestimmten Stellen bei einer Oberkante über 8 m müssen die für den zweiten Rettungsweg erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden und jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss über Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein.

Bei der Errichtung von verkehrsberuhigten Zonen und der Anlage von Stichstraßen oder Wohnwegen sowie rückwärtiger Bebauung muss die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr berücksichtigt werden und die örtliche Feuerwehr sollte bei der Planung beteiligt werden.





3. Umweltbericht

3.1 Planungsziele und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht – als Bestandteil der Begründung – entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch beschrieben und bewertet werden. In dem Umweltbericht integriert ist die Berücksichtigung der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1 a BauGB (Bodenschutzklausel, Eingriffsregelung nach BNatSchG).

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Gemäß Baugesetzbuch sind hierbei die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Planung verbunden sind, zu prüfen und die durch Nutzungen entstehenden erheblichen Einwirkungen des Bebauungsplans zu beschreiben.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 2.325 m² in der Gemarkung Zimmersrode, Flur 3 umfasst eine für den Friedhof nicht mehr benötigte Teilfläche des Flurstücks 64/5. Diese Fläche unterliegt zurzeit einer mehrschürigen Wiesennutzung.



Abb. 9 ----- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 23 „Flurstück 64/5 Schulstraße“





Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 23 „Flurstück 64/5 Schulstraße“, der in der Gemarkung Zimmersrode in der Flur 3 liegt, befindet sich südwestlich der Ortslage von Zimmersrode

Das Plangebiet ist gemäß Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, nur eine kleine aufgrund fehlender Zuwegung nicht nutzbare Teilfläche verbleibt als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Schutzgut Mensch

Die als Mähwiese genutzte Teilfläche des Friedhofs (Plangebiet) liegt am südwestlichen Ortsrand von Zimmersrode, eingebettet zwischen dem im Norden angrenzenden Friedhof, einem Waldbestand im Nordwesten und Süden sowie von Wohnbauflächen im Osten und Südosten.

Die südöstliche Fläche des Geltungsbereichs schließt unmittelbar an die Wohnbebauung der Jahnstraße an. Die nächstgelegene Wohnbebauung im Nordwesten (Ziegenhainer Straße) befindet sich dagegen in einer Entfernung von etwa 90 m.



Abb. 10 Blick von der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze nach Südosten in Richtung Jahnstraße. Die Schulstraße verläuft am rechten Bildrand.

Die Einzelgrundstücke des Plangebiets sollen vom Süden her über die Schulstraße erschlossen werden.





Der südlich an die Schulstraße angrenzende Wald hat für die Naherholung (Spaziergehen) der ortsansässigen Bevölkerung nur eine untergeordnete Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes sind nicht bekannt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Ferner wird das Plangebiet durch den vorhandenen Gehölzsaum im Westen optisch und funktional in die nähere Umgebung eingebunden und durch den geplanten Gehölzsaum im Norden von der Friedhofsfläche abgesichert.

Bewertung: Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) entstehen keine nennenswerten Auswirkungen hinsichtlich Schall. Eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft verbleibt am Nordwestrand des Planungsgebietes.

Durch eine parallel im Verfahren geplante Änderung des Flächennutzungsplans wird die Nutzung der bisher als Wiese genutzten Friedhofsfläche planungsrechtlich neu strukturiert. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

3.2.2 Schutzgut Vegetation

Das Plangebiet unterliegt einer mehrschürigen Wiesennutzung. Es zeichnet sich durch 2-3 malige Mahd aus und wird aufgrund ihres Arteninventars pflanzensoziologisch in den Verband Cynosurion (Fettweiden) der Ordnung Arrhenatheretalia (Frischwiesen und –weiden, Parkrasen) gestellt.



Abb. 11 Blick auf die Wiese mit Arten des Cynosurion mit Weißklee, Löwenzahn und Weidelgras.





Neben einem hohen Grasanteil mit *Lolium perenne* (Weidelgras), *Poa trivialis* (Gewöhnliches Rispengras) zeichnen sich diesen Flächen ebenfalls durch schnittverträgliche Cynosurion-Arten wie *Trifolium repens* (Weißklee) und *Leontodon autumnalis* (Herbst-Löwenzahn) aus. Diese Arten treten stets als Charakterarten des Verbandes in großer Masse auf.

Punktuell treten weitere Ordnungscharakterarten wie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Wilde Möhre (*Daucus carota*) und Wicke (*Vicia sepium*) sowie Klassencharakterarten wie Weißklee (*Trifolium repens*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*) auf.

Bewertung: Die Flächen, die für das Allgemeine Wohngebiet vorgesehen sind, werden mehrschurig genutzt und weisen aus pflanzensoziologischer Sicht keine besonderen Arten auf.

3.2.3 Schutzgut Fauna, Schutzgebiete und Einzelbiotope

Fauna

Diese Wiesefläche ist lediglich für Schwebfliegen (*Tubifera trivittata*) und Käfer-Arten wie Roter Blumenbock (*Leptura rubra*), Wespenbock (*Plagionotus arcuatus*) und Blutroter Schnellkäfer (*Ampedus sanguineus*) interessant, die sich auf den Blüten der Umbelliferen niederlassen.

Es ist zu erwarten, dass Arten wie Fuchs, Dachs, Steinmarder, Waschbär, Igel, Reh u. a. in dem angrenzenden Wald umherstreifen.

Bewertung: Die mehrschurigen Wiesen des Plangebietes haben für die Fauna keine besondere Bedeutung. Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie (FFHRL) oder Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie (FFHRL) oder Vogelarten des Anhangs I bzw. nach Art. 4 (2) der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutz- und FFH-Gebiete

Das zusammenhängende ökologische Schutzgebietssystem NATURA 2000, das somit sowohl FFH- als auch Vogelschutzgebiete umfasst, dient durch den Aufbau eines kohärenten Netzes dem Erhalt bzw. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten.

Bewertung: Der Geltungsbereich umfasst keine FFH- und Vogelschutzgebiete.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind streng geschützte, rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete zur Erhaltung von Ökosystemen. In ihnen gilt ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen.





Bewertung: Im Geltungsbereich sind keine Flächen als Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, noch grenzen solche Schutzgebiete an den Geltungsbereich an.

Gesetzlich geschützte Biotope

Der § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes führt besonders geschützte Einzelbiotope auf.

Bewertung: Die innerhalb der mehrschürigen Wiese vorkommenden Pflanzen-Gesellschaften gehören zu keinem Biototyp, für den ein besonderer Schutzgrund besteht.

3.2.4 Schutzgut Boden

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit unversiegelt, so dass noch von einem weitgehend intakten Bodenprofil auszugehen ist. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung innerhalb des Plangebietes sind solifluidale Sedimente der lössleharmen Solifluktuionsdecken mit sauren Gesteinsanteilen (Holozän oder Pleistozän), aus 1 bis 3 dm Fließerde (Hauptlage) und/oder Fließschutt (Basislage) mit Sand- bis Tonstein über Fließschutt (Basislage) mit Sand- bis Tonstein (Buntsandstein). Die Böden enthalten Ton-, Lehm- oder Sandanteile (SL, SL/T) und sind der Bodeneinheit Braunerden und Regosole zuzuordnen.

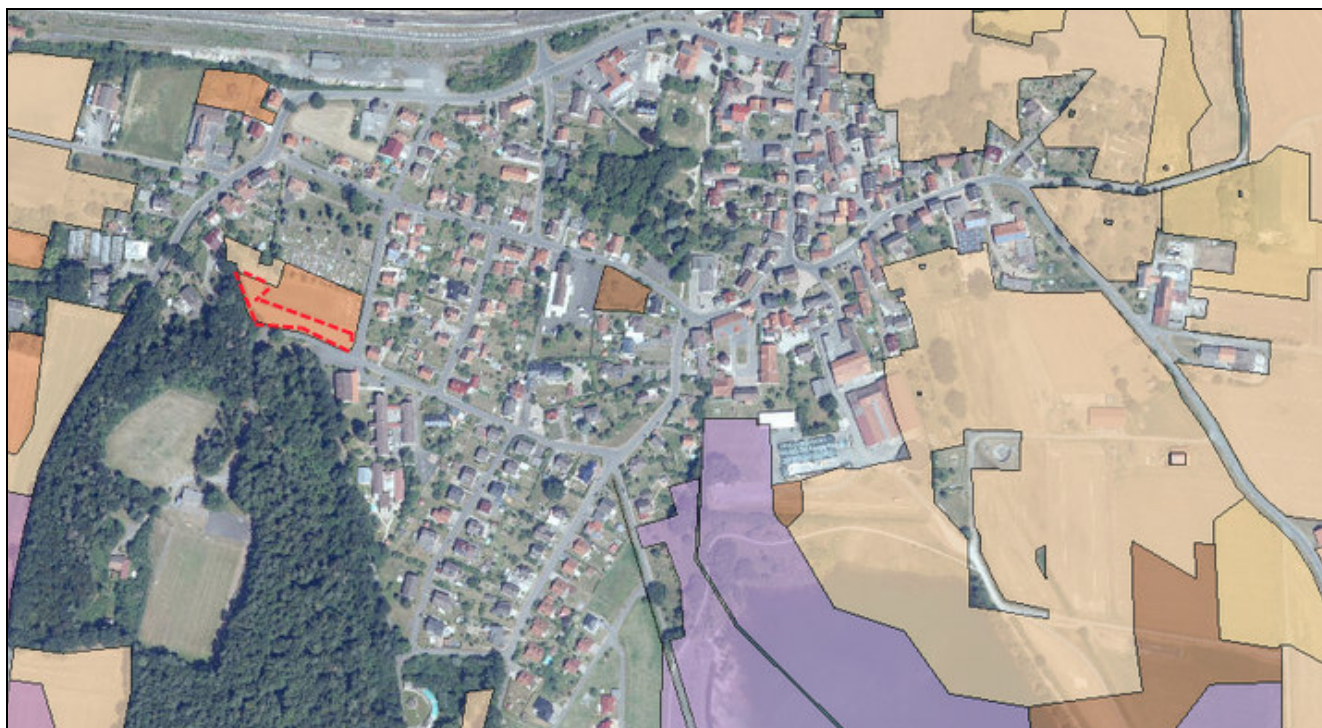


Abb. 12 Ausschnitt aus dem Bodenviewer. ----- Geltungsbereich des Bebauungsplans
Bodenklasse 4, Bodenart Sand/Lehm bzw. Sand/Lehm/Ton

Die **Ackerzahl** (AZ), auch *Ackerwertzahl*, bzw. **Grünlandzahl** (GZ) bemisst die Qualität einer Acker-/Grünfläche. Sie liegt zwischen 10 (schlecht) und 100 (sehr gut), wobei ein Acker mit der **Ackerzahl** 50 etwa die Hälfte des Ertrags erwarten lässt wie ein Acker mit der **Ackerzahl** 100. Im Gegensatz zur





Bodenzahl (die nur die Qualität des Bodens bewertet) berücksichtigt die **Acker-/ Grünlandzahl** zusätzlich die Klima- und Geländeverhältnisse am Ort.

Die **Ackerwertzahl** bzw. **Grünlandzahl** liegt im Planungsgebiet nach HLNUG Bodenvierer Hessen zwischen **30-35**. Das Ertragspotential der Böden wird als gering eingestuft.

Bewertung Durch die geplante Ausweisung der Wohngebietsfläche wird das Bodenprofil entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) überformt, so dass diese Böden nicht mehr für den Naturhaushalt zur Verfügung stehen. Insgesamt sind die Böden innerhalb des Plangebietes nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Für das Plangebiet entsteht folgende maximale Flächenversiegelung:

Fläche Allgemeines Wohngebiet (WA)	Grundflächenzahl GRZ 0,3	50 % Überschreitung GRZ 0,15	Flächenversiegelung - gesamt -
1.725 m ²	518 m ²	259 m ²	777 m ²

3.2.5 Schutzgut Wasser

Für das Plangebiet liegt eine geringe Grundwasserneubildungsrate vor. Das Schutzz Potenzial der Grundwasserüberdeckung ist im Bereich der lehmig/tonigen Substrate größtenteils als hoch zu bewerten. Der Großteil des auf der Fläche anfallenden Oberflächenwassers versickert bzw. fließt bei Starkregenereignissen entsprechend der Geländeneigung nach Südosten (Richtung Jahnstraße) ab.

Bewertung: Die weitere Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser, da Abwässer der Kanalisation zugeführt werden und Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden sollen.

3.2.6 Schutzgut Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt derzeit innerhalb folgender 4 WSG/HQS:

1) WSG, Zone III,

für die Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen (TB) Bischhausen“,

festgesetzt mit Verordnung vom 22.01.1974 (StAnz. 10/74 S. 502)

zu Gunsten des Wasserverbandes (WV) Neuental-Jesberg, ehem. WV Zimmersrode,

2) WSG, Zone III A,

für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen V, VI, VIII Haarhausen“,

festgesetzt mit Verordnung vom 14.04.1976 (StAnz. 22/1976 S. 959)

zu Gunsten des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg, Homberg,





3) WSG, Zone III A,

für die Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen IX Haarhausen“,
festgesetzt mit Verordnung vom 31.07.1986 (StAnz. 33/1986 S. 1609)
zu Gunsten des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homburg, Homburg,

4) HQS, Zone IV,

für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Wildungen,
festgesetzt mit Verordnung vom 22.06.1977 (StAnz. 31/1977 S. 1543)
zu Gunsten des Hessischen Staatsbades Bad Wildungen.

Die jeweils für die relevanten Zonen maßgebenden Verbots-/Gebotstatbestände gemäß den o. g. Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

3.2.7 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Zimmersrode. Nördlich schließt sich die Friedhofsfläche an, südöstlich findet sich eine vorhandene Wohnbebauung entlang der Jahnstraße und südlich erstreckt sich ein Waldbestand. Die mehrschürigen Wiesen sind klimatisch als Kaltluftproduzent zu bewerten und entsprechend der Geländeneigung fließt die Kaltluft in Richtung Jahnstraße ab.

Besonders in den Sommermonaten erhält das Plangebiet Frischluft von dem benachbarten Waldgebiet, besonders am Tag entsteht aufgrund des Temperaturgefälles zwischen Wald- und Wiesenfläche eine geringe Luftzirkulation, die die im Wald produzierte Frischluft dem Plangebiet zuführt. Von der derzeitigen Nutzung innerhalb des Gebietes gehen keine klimatischen oder lufthygienischen Vorbelastungen aus.

Bewertung Die Art der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist nicht geeignet, zu klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigungen zu führen, so dass sich insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch die Realisierung der Planung ergeben.

3.2.8 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes wird von Wiesen bestimmt, an die sich im Südosten eine Wohnbebauung und im Süden ein Waldbestand anschließt.

Bewertung Es bestehen keine nutzungsbedingten Vorbelastungen des Landschaftsbildes. Das Plangebiet enthält aufgrund einer geringen Eigenart und Vielfalt nur wenige naturraumtypische Elemente, so dass dem Plangebiet nur eine geringe bis allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild zukommt. Die Umsetzung des Vorhabens führt zu geringfügigen Veränderungen des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes.





3.2.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.3 Wechselwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wirkungsgefüge bzw. deren gegenseitige Beeinflussung zu betrachten. Auf diese Weise können sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkannt und bewertet werden.

Mit der vorliegenden Planung kommt es im Wesentlichen durch eine Neuversiegelung von mehrschürigen Wiesenflächen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden/Wasser nur zu sehr geringen Veränderungen des Wirkungsgefüges und ihrer gegenseitigen Beeinflussung. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

3.4 Eingriffsbilanzierungen

Um die Umwelt schützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG anzuwenden. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe sind bereits in dem Kapitel 2 ermittelt und beschrieben worden.

Die Gegenüberstellung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 mit dem vorhandenen Bestand (Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof) hat folgendes Ergebnis: Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit GRZ 0,3 können maximale Flächenversiegelungen von insgesamt 777 m² entstehen. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine ca. 3 m breite Pflanzfläche angelegt, die zur Abschirmung der Friedhofsfläche beitragen soll.

Im Hinblick auf die Planung ergeben sich somit hauptsächlich Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und für den Boden-/Wasserhaushalt durch den Verlust von Boden durch Versiegelung. Mit der Versiegelung entsteht ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher und Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere.





3.4.1 Kompensationsverordnung

Die abschließende Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren zeigt an, ob mit den zugeordneten Maßnahmen auch unter flächenmäßigen Gesichtspunkten hinreichender Ausgleich für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes geschaffen werden kann oder ob weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

Grundlage ist die Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (*Kompensationsverordnung- KV gültig vom 10.11.2018, gültig bis 31.12.2026.*)

Die unter Ziffer 10.510 genannten Werte zeigen die maximale Versiegelung der Bebauung für die entsprechend festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,3) auf.

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop		Biotopwert vorher	Biotopwert nachher
		vor Maßn.	nach Maßn.		
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
BESTAND (B)					
11.221 Wiesen	14	2.325	0	32.550	0
EINGRIFF (E)					
10.510 WA-GRZ 0.3	3	0	777	0	2.331
11.221 Hausgärten	14	0	648	0	9.072
AUSGLEICH (A)					
02.600 Gebüsch (neu)	20	0	300		6.000
11.225 Wiesen	23	0	600	0	13.800
Summe/Übertrag		2.325	2.325	32.550	31.203
Biotopwertdifferenz - 1.347					

Tabelle: Biotopwertbilanzierung für den Eingriff/Ausgleich





3.5 Entwicklungsprognosen

3.5.1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Mit der Planung entstehen einerseits Umweltauswirkungen (Pflanzen, Boden), die innerhalb des Geltungsbereichs ggf. kompensiert werden können. Andererseits besteht eine wachsende Nachfrage nach Baugebietsflächen, die in der vorgesehenen Planung Berücksichtigung findet.

3.5.2 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 wäre eine Nutzung, wie sie die vorliegende Planung vorsieht, planungsrechtlich nicht zulässig.

3.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

3.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Hieraus resultiert, dass Eingriffe, wo möglich, zu vermeiden oder zu minimieren sind. In der vorliegenden Planung ist diesen Grundsätzen Rechnung getragen worden:

- durch die Festsetzung der max. überbaubaren Flächen wird die Versiegelung minimiert.
- durch die Befestigung der Stellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Vegetation, Boden und Wasser verringert.
- das oberflächlich anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser soll teilweise vor Ort versickert werden und kommt somit der Grundwasserneubildung zugute.
- mit der Weiterentwicklung von neuen Gehölzflächen auf den privaten Grundstücken werden Eingriffe in Natur und Landschaftsbild vermieden.

All diese zuvor festgesetzten Maßnahmen wirken vermindernd auf die mit der Planung verbundenen Eingriffe.





4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 23 „Flurstück 64/5 Schulstraße“ dient der Anpassung und Weiterentwicklung von Zimmersrode, da insbesondere in der Umgebung von Kassel ein hoher Bedarf an Wohnflächen besteht und das Mittelzentrum Kassel aufgrund der Nähe zur Autobahn A 49 innerhalb von 25 Minuten erreicht werden kann.

Die Planungsfläche ist nach dem Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Umwidmung von der Grünfläche „Zweckbestimmung Friedhof“ in eine Allgemeine Wohngebietsflächen (WA) und in eine Grünfläche erfolgen.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Zimmersrode, eingebettet zwischen einem Waldbestand im Süden, dem angrenzenden Friedhof im Norden und der Wohnbebauung entlang der Jahnstraße im Südosten.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch werden durch die Planung nicht berührt. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Schutzgebiete, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind vernachlässigbar.

Im Sinne der Eingriffsregelung ergeben sich unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kompensation hauptsächlich Eingriffe für das Schutzgut Boden/Vegetation durch den Verlust von Wiesen und Versiegelung im Bereich des Plangebietes.

Das Planungskonzept zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 ist durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen so ausgerichtet, dass es die durch den Eingriff entstehenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt weitgehend vermeidet und minimiert.



PFL Nase & Partner
Ingenieurbüro für Bauleitplanung
und Landschaftsökologie
Hausmannstr. 7 • 34123 Kassel



Gemeinde Neuental
Hauptstraße 8
34599 Neuental

Kassel, den

Neuental, den

.....
(Dipl. Ing. Michael Nase)

.....
(Dr. Philipp Rottwilm, Bürgermeister)

