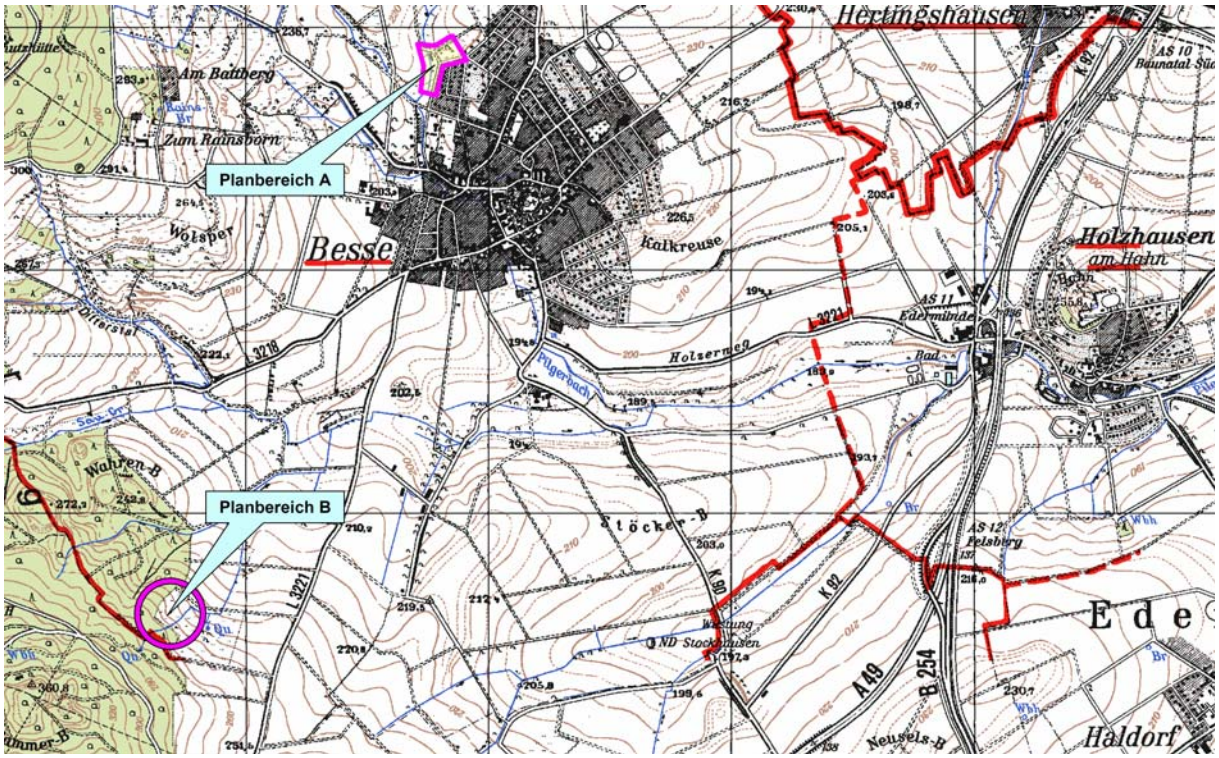
Gemeinde Edermünde, OT Besse

Begründung mit textlichen Festsetzungen
zur Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Teichstraße“



0330 - Stand: 28.07.2020 Übersichtsplan (ohne Maßstab)

BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 – e-mail: meissner-sbw@t-online.de

Inhaltsverzeichniss:

1. Einführung 4
1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes 4
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich 4
1.3 Planverfahren 4
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 5
2.1 Regionalplanung 5
2.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan 5
2.3 Bebauungspläne 6
3. Planungsziel 6
3.1 Entwicklungsziele 6
3.2 Gebietserschließung/ ÖPNV 10
3.3 Ver- und Entsorgung 10
4. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 11
4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB 11
4.1.1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO 11
4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB 11
4.2.1 Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO 12
4.2.2 Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO 12
4.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB 13
4.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO 13
4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO 13
4.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB 14
4.5 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze 14
4.6 Regelungen zur Sicherstellung des Einsatzes erneuerbarer Energien und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 23 und 24 BauGB 14
4.7 Regelungen des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 BauGB 14
4.8 Natur und Landschaft 15
4.8.1 Grünordnerische Festsetzungen gem.§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V. mit § 91 HBO 15
4.8.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB 18
5. Örtliche Bauvorschriften gem. 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung 18
5.1 Gebäudegestaltung 18
5.2 Böschungen, Stützmauern 19
5.3 Oberflächenbefestigung 19
6. Hinweise 20
6.1 Sicherung von Bodendenkmälern 20
6.1 Schutz des Mutterbodens 20
6.2 Verwertung von Erdaushub 20
6.3 Berücksichtigung von Gehölzen/Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen 21

Anlage 1
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Teichstraße“ 22
1. Anlass und Ziel der Planung 22
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....23
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....24
3.1 Regionalplanung 24
3.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan 25
3.3 Bebauungspläne 25
3.4 Fachplanungen/ Untersuchungen..... 25
4. Vorhabenbeschreibung 26
5. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....27
5.1 Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum..... 28
5.2 Schutzgüter 32
6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens 44
7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens 45
8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 46
9. Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 50
10. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen.....51
11. Zusammenfassung.....51
12. Referenzliste der Quellen.....52
13. Städtebauliche Kenndaten 52

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung einer Wohnbaufläche zu schaffen. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die Ausweisung dient der Deckung des Bedarfs an Mietwohnungen und Wohneigentum.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Edermünde, OT Besse und umfasst folgende in der Gemarkung Besse liegende Flurstücke:

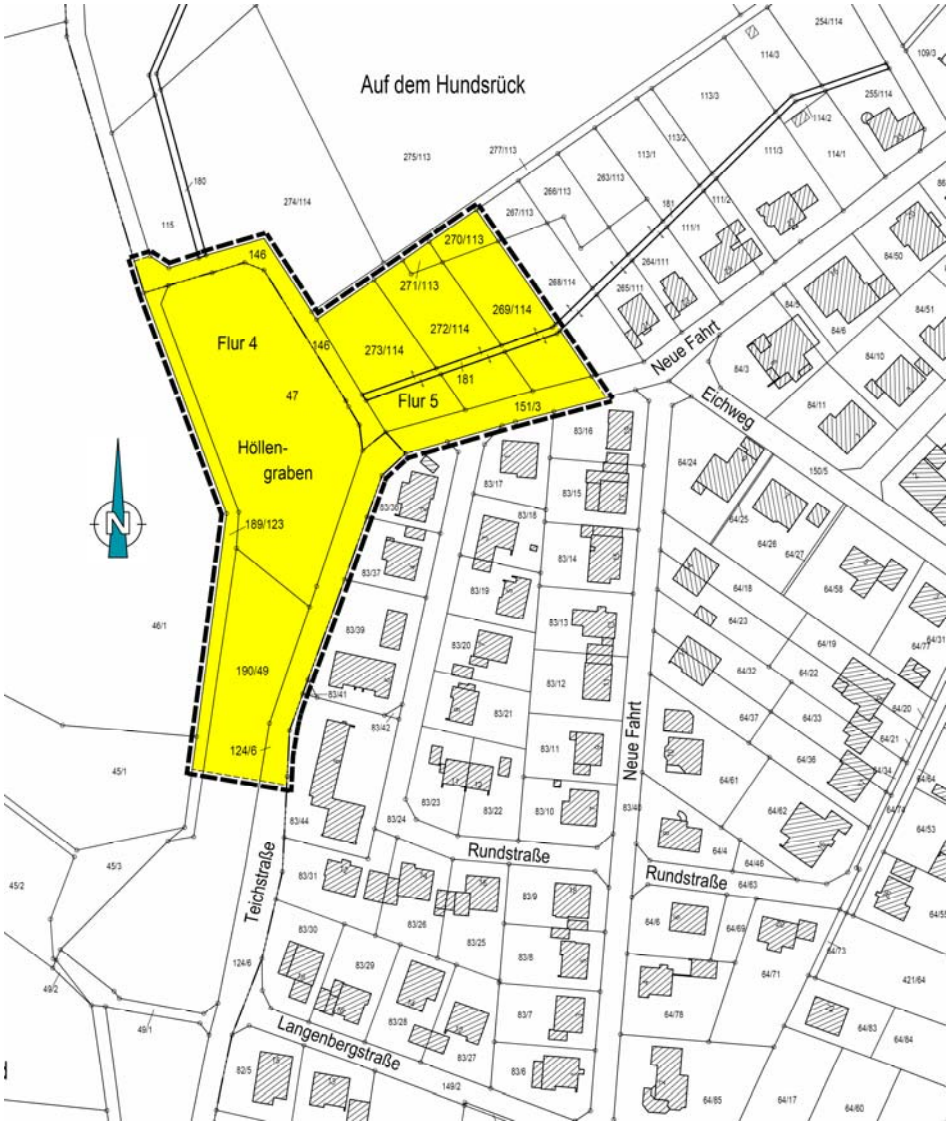
Flur 4:

189/123, 47, 190/49 (tlw.), 124/6 (tlw.).

Flur 5:

146 (tlw.), 273/114, 271/113, 272/114, 269/114, 270/113, 181 (tlw.) und 151/3 (tlw.).

Die Fläche wird begrenzt, im Westen und Norden durch Flächen der Landwirtschaft, im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung und im Süden durch eine öffentliche Grünfläche.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Edermünde hat am 27.11.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnbaugebiet Teichstraße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2017 bekannt gemacht.

Die Gemeinde Edermünde hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

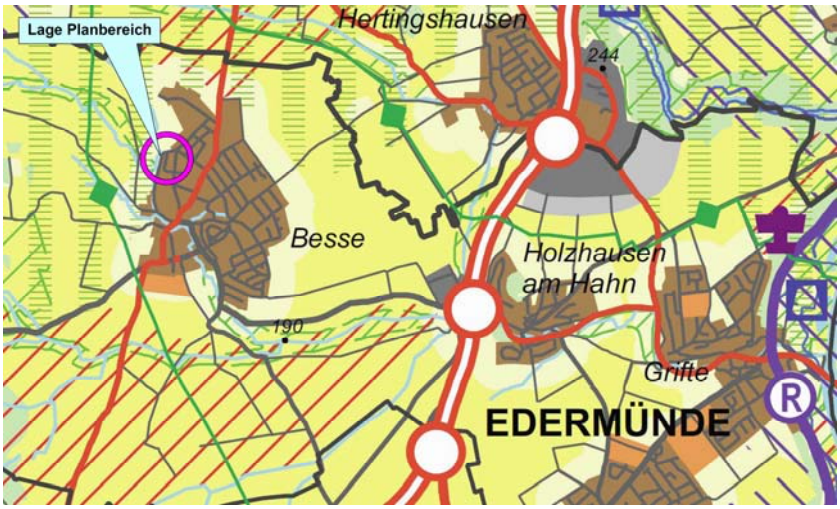
Entsprechend den Bestimmungen des 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie Erörterung der Planung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Nach dem Entwurfsbeschluss am 00.00.2020 wurden die Planunterlagen in der Zeit vom 00.00.2021 bis 00.00.2021 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite der Gemeinde Edermünde einsehbar. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 00.00.2021 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.

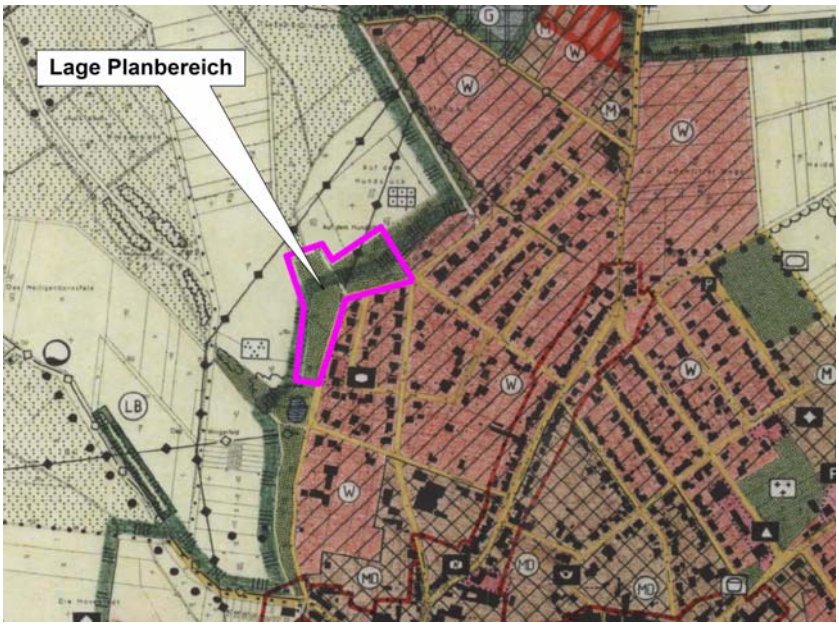


Auszug aus dem RPN 2009

2.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit dem 09.05.1996, ist der nordöstliche Teil der Änderungsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und der restliche Teil als Grün- und Parkanlage festgesetzt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Da die Planfläche als Allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll, wird gemäß § 8 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Teichstraße“ gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren).

Landschaftsplan

Bezogen auf den Planbereich wurden im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes am westlichen Ortrand kleingartenartige Gebiete mit vereinzelten Gartenhäusern in der Bachaue festgestellt.

Zu den Kleingärten bestehen landschaftspflegerische Planungsaussagen zur Gestaltung von Grünflächen. Danach ist im Flächennutzungsplan eine dem Bedarfentsprechende Kleingartenparzellenzahl auszuweisen, um die weitere Entwicklung von Freizeitgärten im Außenbereich von Besse zu verhindern.

Weitergehende Entwicklungsziele für den Planbereich und sein direktes Umfeld liegen nicht vor.

2.3 Bebauungspläne

Für den Entwicklungsbereich bestehen keine verbindlichen Bauleitplanungen.

3. Planungsziel

3.1 Entwicklungsziele

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich, soll der hohen Nachfrage nach Wohnraum entgegengewirkt werden.

Aufgrund bestehender Arbeitsverhältnisse und Arbeitsorte in der Gemeinde Edermünde sowie in dem in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Oberzentrum Kassel besteht in der Gemeinde Edermünde seit Jahren eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen. Der nach wie vor hohe Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere aus der Edermünder Bevölkerung, ergibt sich aus der Veränderung der Alters-, Haushalts- und Familienstruktur sowie der Wohngewohnheiten und -bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung zusammen mit dem Bedarf der neu zugezogenen bzw. zuziehenden Bürger.

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Standortfestlegung evtl. Reserveflächen und Rückraumgrundstücke erfasst, deren Erschließung nicht gesichert ist. Die Frage der Grundstücksverfügbarkeit wurde mit den betroffenen Eigentümern geklärt. Im Ergebnis war und ist festzuhalten, dass überwiegend keine Verkaufsbereitschaft besteht. Aufgrund der durchgeführten Bestandsaufnahmen und den Erörterungsergebnissen mit den Eigentümern bestehen keine nennenswerten Baulandreserven im Bereich der Ortslagen.

Um der hohen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen, wurden in den letzten Jahren Innerortsbereiche nachverdichtet und innerörtliche Baulücken geschlossen. Diese Entwicklung hat zu einer Stabilisierung gemeindlicher Infrastruktureinrichtungen sowie zur Vitalisierung innerörtlicher Siedlungsräume beigetragen.

Im Bereich der Gemeinde Edermünde sind derzeit keine Gebäudeleerstände zu verzeichnen. Aufgrund der hohen Nachfrage stehen frei werden Gebäude in der Regel nur kurzfristig leer.

Im Rahmen der „Bauland-Offensive Hessen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wurde für die Gemeinde Edermünde ein Wohnungsdefizit ermittelt. Um die Lücke zwischen Bedarf und Angebot an Wohnraum zu reduzieren ist eine rasche Baulandentwicklung eine zentrale Aufgabe der Kommunen, die das Land Hessen mit dem Programm unterstützen möchte.

Im Rahmen der Bebauung von neu ausgewiesenen Baulandflächen in der Gemeinde Edermünde ist eine vermehrte Bautätigkeit von Mehrfamilienhäusern festzustellen. Das neu geschaffene Wohnungsangebot trägt zwar zur Entlastung des Wohnungsdefizites bei, deckt jedoch nicht den Wohnungsbedarf in der Gemeinde Edermünde.

Nach wie vor besteht ein hoher Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen. Nach bisherigen Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass ein Teil der Eigentümer ihre selbstgenutzten Wohngebäude aufgrund veränderter Lebensumstände veräußert und eine bedarfsgerechte Eigentumswohnung erwirbt. In der Folge ist mit einer Belebung des örtlichen Immobilienmarktes zu rechnen. Erfahrungsgemäß ist in den neu erworbenen Altimmobilien eine höhere Bewohnerzahl und eine jüngerer Personenkreis zu verzeichnen. Dies führt wieder zu einer Belebung innerhalb der älteren Siedlungsbereiche.

Da innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung stehen, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. Das geplante Wohngebiet kann in die Gesamtplanung integriert und mit der benachbarten Siedlungsstruktur vernetzt werden.

Aus regionalplanerischer Sicht handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenverdichtung.

Planungs-/Nutzungskonzept

Für das **Teilgebiet 1** hat die Gemeinde Edermünde im Rahmen einer Konzeptvorgabe eine Ausschreibung durchgeführt. Entsprechende Investoren sollten die Möglichkeit erhalten, ein Konzept zu entwickeln, das sowohl im klassischen Mietwohnungsbau als auch im Bereich von Wohneigentum die Bedürfnisse der heutigen Zeit abdecken. Es sollen anteilig barrierereduzierte Wohneinheiten entstehen, die sich durch unterschiedliche Wohnungsgrößen unterscheiden, sowohl für Senioren als auch für Familien ein geeignetes Wohnkonzept beinhalten und nach aktuellen energetischen Standards gebaut werden.

Ansicht von Westen
Entwurfsverfasser: Freudenstein Ötzel GmbH, 34281 Gudensberg

Auf der **Teilgebietsfläche 1**, die sich derzeit noch im Eigentum der Gemeinde Edermünde befindet, sind drei Gebäude mit ca. 35 Wohneinheiten (WE) geplant. Die durchschnittliche Größe der Wohnungen beträgt ca. 60 m² - 90 m². Das Angebot bietet Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Das Seniorenzentrum Besse, das von der Hephata Soziale Dienste und Einrichtungen gemeinnützige GmbH 34613 Schwalmstadt betrieben wird, ist bereit, für das Quartier ein Servicewohnen-Konzept anzubieten. Eine finanzielle Beteiligung am Servicewohnen-Konzept würde für alle Wohnungen vertraglich abgesichert.

Mit dem Konzept soll Personen, die einem Unterstützungs- und Pflegebedarf haben, eine Vielzahl von Angeboten zur Verfügung gestellt werden, die Ihnen den Alltag erleichtern und ein hohes Maß an Sicherheit bieten. Dazu zählen pflegerische oder haushaltsnahe Dienstleitungen, wie z. B. Assistenzsysteme/ Hausnotruf, Ambulante Pflege oder Tagespflege, Hausmeister sowie Reinigungs-, Einzugs-, Wäsche-, Einkaufs-, oder Speisenservice.
Zukünftige Bewohner können die Vorzüge des selbstbestimmten Wohnens genießen und doch auf Unterstützung sowohl in Notsituationen als auch im Alltag zurückgreifen.

In diesem Zusammenhang wird eine Einbindung der gemeindlichen Altenwohnungen in das Servicewohnen-Konzept angestrebt. Die Altenwohnungen befinden sich in dem Gebäudekomplex *Rundstraße 8.* Das Wohngebäude liegt in unmittelbarer Nähe zum Entwicklungsgebiet.

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze im Bereich des Teilgebiets 1 werden auf dem Plangrundstück nachgewiesen.

Für das **Teilgebiet 2** liegt ein privates Entwicklungskonzept vor. Auf der privaten **Teilgebietsfläche 2** ist ein Gebäude mit 8 Wohneinheiten vorgesehen. Die Wohnungen werden barrierereduziert gestaltet. Das geplante zweigeschossige Gebäude wird mit einem Staffelgeschoss versehen und erhält einen Aufzug. Dächer werden als begrünte Flachdächer ausgebildet.

Entwurfsverfasser:
Hüther Architekten
34117 Habichtswald

Ansicht von Südwesten

Für das Wohnhaus ist ein Kellergeschoss mit einer Tiefgarage geplant. Innerhalb der Tiefgarage stehen 7 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Im Zufahrtsbereich zur Garage sind 5 weitere Stellplätze sowie eine Fläche für Fahrräder vorgesehen.

Die **Teilgebietsfläche 3** dient einer weiteren Wohnbebauung. Die Ausnutzbarkeit des Grundstücks ist etwas geringer und orientiert sich an der westlich angrenzenden Bebauung.

Entwicklungsskizze ohne Maßstab

Mit Hilfe von Investoren wurde ein Konzept erarbeitet, das Mietwohnungen und Wohneigentum vorsieht. Durch unterschiedliche Zuschnitte und Größen von Wohnungen entsteht ein Angebot zur Förderung des Mehrgenerationenwohnens.
Das geplante Wohnungsangebot richtet sich u. a. auch an einen Personenkreis, der einen gut ausgestatteten alten- und behindertengerechten Wohnraum sucht. Aus einer zunehmenden Alterung und höhere Lebenserwartung entstehen Bedürfnisse, die ein entsprechendes Angebot fordern. Die vorhandene große Nachfrage Wohnungssuchender kann durch das in Edermünde bestehende Angebot derzeit nicht gedeckt werden. Dieser Personenkreis steht zudem in Konkurrenz zu den steigenden Singlehaushalten, die ebenfalls einen bedarfsgerechten Wohnraum suchen.

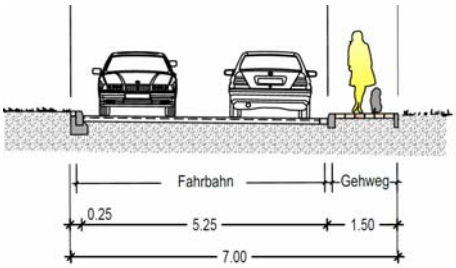
3.2 Gebietserschließung/ ÖPNV

Gebietserschließung

Die Teilgebiete 1 und 2 werden über die Gemeindestraßen *Neue Fahrt* und *Teichstraße* sowie über die Wegeparzelle 146 erschlossen.

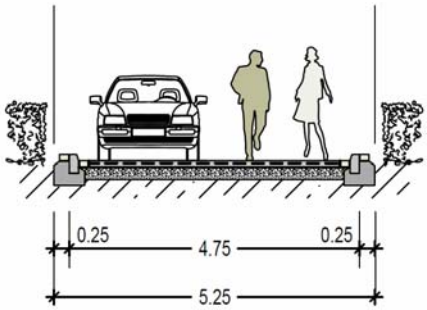
Neue Fahrt und *Teichstraße* sind im östlichen Randbereich mit einem Gehweg versehen. Der Gehweg ist unterschiedlich breit ausgebildet und zum Teil durch benachbarte Gehölze überwuchert. Da sich der Gehweg in einem schlechten Zustand befindet und über keine ausreichende Breite verfügt, besteht die Notwendigkeit zu einer Neuanlegung.

Die ca. 4,4 m breite Fahrbahn der *Teichstraße* entspricht nicht den zukünftigen Anforderungen des Anliegerverkehrs. Ein entsprechender Ausbau wird erforderlich. Vorgesehen ist eine 5,5 m breite Erschließungsstraße mit einem ca. 1,5 m breiten Gehweg.



Straßenraum Teichstraße

Die Wegeparzelle 146 verfügt über einen geschotterten Fahrbahnbereich. Vorgesehen ist ein bedarfsgerechter Straßenausbau. Die Fahrbahnbreite der zukünftigen Anliegerstraße, die als Stichstraße ausgebildet wird, beträgt ca. 4,75 m. Hinzu kommt ein Sicherheitsstreifen von jeweils 0,25 m. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendemöglichkeit für Pkw und Kleintransporter mit einer wassergebundenen Decke vorgesehen.



Straßenraum Stichstraße

Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer

Fußgänger und Radfahrer erreichen den Entwicklungsbereich über das vorhandene Straßen- und Wegenetz.

Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die in der *Großenritte Straße* gelegene Bushaltestelle „Großenritter Straße“ gegeben. Die Entfernung zum Planstandort beträgt ca. 500 m. Über die kann das Plangebiet in angemessener Zeit erreicht werden. Der Haltepunkt ist mit folgenden Streckenabschnitten vernetzt:

Linie 56: Fuldabrück-Dörnhagen <> Guxhagen <> Edermünde <> Baunatal
Linie 402: Edermünde <> Gudensberg <> Fritzlar (AST-Verkehr)

3.3 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch die vorhandenen Anlagen des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg sichergestellt. Zu diesem Zweck ist eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich.

Der Standort kann durch Erweiterung des örtlichen Netzes mit **Erdgas** versorgt werden.

Die **elektrische Versorgung** der Planbereichsfläche wird durch Ausbau des vorhandenen Anlagennetzes der EAM Netz GmbH sichergestellt.

Entsorgung

Das zukünftig anfallende **Schmutzwasser** wird im Trennsystem in das vorhandene Anlagennetz der abgeleitet. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kläranlage Grifte, die vom Abwasserverband Edermünde und Umgebung betrieben wird. Die Anlage kann das anfallende Schmutzwasser ohne Probleme aufnehmen. Hydraulisch kann der Schmutzwasseranteil bei der Abflussermittlung des geplanten Baugebietes vernachlässig werden.

Der nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss wird einer grundstücksbezogenen Versickerung zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser kann dabei naturnah gestalteten Regenrückhalteanlagen und/oder einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zugeführt werden.

Überschüssige Wassermengen werden in das vorhandene bzw. geplante Vorflutsystem eingeleitet. Der von Norden kommende Drainagegraben (Flurstück 180) sowie der von Osten kommende Drainagegraben (Flurstück 181) enden jeweils im Bereich der Wegeparzelle 146. Das von den Gräben anfallende Wasser wird über die Flurstücke 47 und 190/49 der südlich liegenden Teichfläche im Bereich der Naherholungsanlage zugeleitet. Da die Flurstücke bebaut werden sollen, besteht die Notwendigkeit zur Neuordnung.

4. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird für die Teilgebiete (TG) 1 bis 3 folgende Nutzung zugelassen:

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA)

4.1.1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert. Der über diese Festsetzungen definierte Grad der städtebaulichen Dichte orientiert sich an der Dichtestruktur umliegender Gebiete.

4.2.1 Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt auf	**TG 1**	**0,4**
	TG 2 + 3	**0,2**

Aufgrund der besonderen Grundstücksverhältnisse darf im Bereich der Teilgebietsfläche TG 1a die zulässige Grundfläche für die unter § 19 Absatz 4 BauNVO aufgeführten **Anlagen um bis zu 0,7** der gem. § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze überschritten werden.

4.2.2 Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt auf:	**TG 1**	**1,2**
	TG 2 + 3	**0,5**

Zahl der Vollgeschosse

In den **Teilgebieten 1 und 2**
sind 2 Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss (St) zulässig: **II + St**

Im **Teilgebiet** 3 sind 2 Vollgeschosse zulässig: **II**

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben.
Nach § 2 Abs. 5 Satz 1 HBO sind Geschosse oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Tiefgaragen sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

Staffelgeschosse werden zugelassen, sofern sie kein Vollgeschoss bilden. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe um mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Vor den zurückgesetzten Außenwänden eines Staffelgeschosses liegen i.d.R. begehbare Freisitze (Dachterrassen, richtiger „Söller“), die den Wohnwert der Staffelgeschosse erhöhen.

Zur Gestaltung von Staffelgeschossen siehe Ziffer 5.1.3 der örtlichen Bauvorschriften gem. § 91 HBO.

Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und die maximale bergseitige Traufhöhe (TH) in Meter wie folgt festgesetzt. Die Regelung dient einer gebietsverträglichen Entwicklung. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen steht in Abhängigkeit von der Dachform und orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

Zulässige Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe:		**TG 1 + 2**	**TG 3**
Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe:			
	Flachdach (<= 5°):	12,00	7,50
	Pultdach (5 bis <= 25°):	13,50	9,00
	Sonstige Dachformen (> 25°):	13,50	12,50
Traufhöhe in Meter		10,50	6,75

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzten Oberkanten- bzw. Firsthöhen für bauliche Anlagen nicht überschreiten.

Definition und Ermittlung von Trauf- und Firsthöhe

Traufhöhe

Als zulässige Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut. Bei Giebelseiten bezieht sich die Traufhöhe auf die waagrechte Verlängerung der Schnittlinie von den Traufseiten. Bei der Ermittlung der Traufhöhen wird vom unteren Bezugspunkt bis zur entsprechend definierten Schnittlinie gemessen.

Bei einseitig geneigten Dächern ist die Traufhöhe an der tiefer liegenden Traufseite zu messen. Bei einem Staffelgeschoss wird die Höhe im Schnittpunkt zwischen der Oberkante des Staffelgeschosses mit der Außenwand des darunterliegenden Geschosses gemessen.

Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe
Als zulässige First- bzw. Oberkantenhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Firstziegel/-element. Bei einseitig geneigten Dächern und bei versetzten Satteldächern sowie bei Flachdächern gilt der höchst Punkt der Dachfläche.

Entsprechend der Planzeichnung wird die **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO und der (untere) **Bezugspunkt** gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO in den Baugebietsteilflächen unterschiedlich festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes von folgender Straßenoberkante gemessen:

Teilgebiete 1a + 1b:	*Teichstraße* (Flst. 124/6)
Teilgebiete 1c + 2:	Wegeparzelle Flst. 146
Teilgebiet 3:	*Neue Fahrt* (Flst. 151/3).Wegeparzelle Flst. 146

Tiefgaragen
Im Teilgebiet 2 sind Tiefgaragen ausnahmsweise bis 1,5 m über Straßenoberkante (Endausbau) zulässig. Oberer Bezugspunkt ist die Unterkante der Garagendecke.

4.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

4.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Zur bedarfsgerechten Entwicklung wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen werden pro Grundstück Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgröße von 20 m² zugelassen.

Darüber hinaus werden im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) Stellplätze, Garagen, Carports (offene Garagen) und Zufahrten zu Tiefgaragen sowie Mülltonnenstellplatzflächen zugelassen. Die Anlagen müssen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes stehen.

4.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die vorhandenen, bzw. zu erweiternden Verkehrsflächen mit unverbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes in Fahrbahn und Gehweg dargestellt. Die Teichstraße sowie die Wegeparzelle 146 dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr.

4.5 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
gem. § 9 (1) 22 BauGB

Die erforderlichen Flächen für private Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind in der Planzeichnung dargestellt.

4.6 Regelungen zur Sicherstellung des Einsatzes erneuerbarer Energien und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 23 und 24 BauGB

Die Gemeinde Edermünde bereits auf der Ebene der Bauleitplanung das Ziel durch geeignete planungsrechtliche Vorgaben eine klimaeffiziente und ökologische Siedlungsentwicklung zu betreiben. Im Rahmen der vorliegenden Planung zur Entwicklung des Areals stehen die Neubauten mit ihrem Bedarf an Strom und Wärme als energetischer Hauptabnehmer im Fokus klimarelevanter Überlegungen. Hierzu besteht ein weithin anerkannter politischer und wissenschaftlicher Konsens, dass der Eintrag von klimarelevanten Gasen in die Atmosphäre zum Schutze des Klimas und Umwelt nachhaltig reduziert werden muss. In diesem Zusammenhang ergibt sich für die geplanten Gebäude ein Handlungsbedarf im Bereich der Art und Weise der Bereitstellung von Energie- und Wärmeversorgung sowie im Kontext einer energieeffizienten Ausnutzung.

Zur Schadstoffbegrenzung wird festgelegt, dass bei Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen Kohle, Öl, Holz und Abfälle nicht verwendet werden dürfen. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen. Ausnahmsweise kann die Verwendung von Heizöl EL (extra leicht) sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird. Das Verbrennungsverbot gilt nicht für Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen und Kaminöfen kann zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Festsetzungen tragen nach Art und Umfang dazu bei, dass auf den Flächen des Geltungsbereiches ein klimaeffizientes und ökologisches Areal entsteht, welches im Interesse des Allgemeinwohls zu einer Verminderung des Energiebedarfs und der Schadstoffemissionen beitragen wird und zu einer zusätzlichen Aufwertung des Standortes führt.

4.7 Regelungen des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 BauGB

Im Bereich der Entwicklungsfläche verlaufen Entwässerungs-/Drainagegraben, die tlw. das Oberflächenwasser sowie das Sickerwasser ableiten. Zur Sicherstellung von Wasserabflüssen ist der von Osten kommende Graben (Flst. 181) in seiner Funktion als offener Graben zu erhalten. Eine Überbauung im Bereich der Flurstücke 273/114, 272/114 und 269/114 wird zugelassen. Für den weiterführenden Abschnitt westlich der Wegeparzelle bis zur Wegeparzelle 189/123, der fast immer trocken liegt, wird im zukünftigen Grenzverlauf der TG 1b und TG 1c eine Verrohrung zugelassen.
Realisierung der geplanten Bebauung sowie zur Aufrechterhaltung der Entwässerungsfunktion wird der östlich liegende Wegeseitengraben nach Westen in die Wegeparzelle 189/123 verlegt. Die dafür vorgesehene Fläche wird als Grünfläche (siehe Fläche F1) ausgewiesen. Die Wegeparzelle wird entwidmet.

4.8 Natur und Landschaft

Für Grundstücksbereiche werden Festsetzungen getroffen, die zu einer geordneten Entwicklung im Plangebiet beitragen. Die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten dient der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.

Zur Einbindung baulicher Hochbauanlagen sowie Erschließungsflächen, zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Verbesserung kleinklimatischer Bedingungen sowie zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft besteht die Notwendigkeit zur Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen.

In der Gehölzliste (siehe Empfehlungen/ Hinweise „Ziffer 6.3“) werden heimische, standortgerechte Laubholzarten aufgelistet, da sie am besten an die spezifischen Standortbedingungen angepasst sind. Die Pflanzen sind auch Bestandteil umfassender Nahrungsketten für die heimische Fauna. Langfristig übernehmen solche Strukturen vielfältige Biotop- und Artenschutzfunktionen.

4.8.1 Grünordnerische Festsetzungen gem.§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V. mit § 91 HBO

- **Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck**

Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Grünflächen anzulegen und entsprechend der n. g. Regelung zu bepflanzen sind.
Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht bebaubaren Flächenanteil sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m² dieses 15%-igen Grundstücksanteils ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Wird der v. g. Anteil nicht erreicht, ist jedoch mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Pflanzliste Ziffer 6.3).

- **Beschränkung von Steingärten und Steinschüttungen**

Eine Gestaltung von Gärten mit hoher Versiegelung ist als kritisch zu werten. Zum Schutz von Lebensräume für Tiere (Insekten und Bienen), Boden und Grundwasser sowie zur Minimierung von Bodenerwärmungen ist die Anlegung von sogenannten „Schottergärten“ mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag einzuschränken.

Gemäß § 8 HBO sind die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen auszubilden, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die HBO macht hierbei keine Angaben über die Ausgestaltung der Grünflächen. Den Eigentümern wird es insofern überlassen, ob sie die Freiflächen mit Rasen, Gehölzen, Zier- oder Nutzpflanzen gestalten. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen werden allenfalls dann zu den Grünflächen gerechnet, wenn sie nur eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Der Paragraph ist als grundsätzliche Forderung und insofern eher als „Auffangnorm“ zu verstehen, wenn andere Regelungen nicht greifen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO die zulässige Grundfläche des Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Schotterflächen (spätestens jedoch in der Kombination mit einer wasserundurchlässigen Folie) können in der Regel als bauliche Anlagen bewertet werden. Die Anrechnung dieser gestalterischen Schotterflächen ist nach der BauNVO bereits geltendes Recht, wird jedoch aufgrund der Verfahrensfreiheit der Baumaßnahme nicht weiter in die Berechnungen der Versiegelungen einbezogen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen auf maximal 3 % der Baugrundstücksfläche be-

grenzt. Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder –schüttungen innerhalb der zu öffentlichen Erschließungsanlagen gelegenen Vorgartenzone sind unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

- **Private Grünfläche F4** gem.§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Die Fläche F4 im Bereich des TG 3 wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche dient der kleingärtnerischen Nutzung sowie zu Erholungs- und Freizeitzwecken.

Mit Ausnahme einer befestigten Grundfläche für ein ebenerdige/s Gartenlaube/ -haus mit Geräteeinstellmöglichkeit einschließlich überdachtem Freisitz von maximal 30 m² werden innerhalb der Fläche F4 keine weiteren baulichen Anlagen zugelassen.

Die Gartenlauben/ -häuser dienen der Unterbringung von Geräten, die im ursächlichen Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehen (Gartengeräte, Stühle, Tisch,...). Für den Menschen bilden sie einen Witterungsschutz.

- **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem.§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesenen **Flächen F1 und F2** sind naturnah auszubilden und extensiv zu nutzen.

Die **Fläche F1** beinhaltet einen Entwässerungs-/Drainagegraben, der tlw. das Oberflächenwasser sowie das Sickerwasser angrenzender sowie oberhalb liegende Grundstücksbereiche ableitet. Der offene Entwässerungsgraben ist so weit wie möglich zu mäandrieren. Eine linienförmige Ausbildung wird nicht zugelassen. Das Profil ist punktuell durch Anlegung von Flachwasserzonen aufzuweiten.

Der Übergangsbereich zu den Wohngrundstücken ist durch bodenständige Laubholzarten zu gliedern. Zur Einbindung sind standortgerechte Heister > 2,0 m und Sträucher anzupflanzen. Aufgrund der geringen Grundstücksbreite wird in der südlichen Hälfte eine Einbindung durch eine mindestens 0,9 m hohe Laubhecke zugelassen. Folgende Heckengehölze sind zulässig: Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Eibe (Taxus baccata).

Zur Fläche F1 werden keine Zauneinfriedungen zugelassen.

Innerhalb der **Fläche F2** sind pro 25 m² Pflanzfläche 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Der Saum ist als frei wachsende Hecke anzulegen. Zur Ausbildung eines arten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühende strauchartigen Gehölzen, anpflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig. Zur Unterhaltung der Flächen wird pro Grundstück eine maximal 2,5 m breite Zufahrt zugelassen.

Im mittleren Bereich der Fläche F2 wird eine Zaunanlage zugelassen, die mit Klettergehölzen in der Mindestqualität 2x verpflanzt zu begrünen ist. Pro laufende Meter Zaunlänge sind mind. 1 Kletter-, Rank- oder Schlingpflanze zu pflanzen.

- **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem.§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand innerhalb der **Fläche F3** ist dauerhaft zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bäume sind in ihrer natürlichen Kronenentwicklung zu belassen und dürfen nicht durch unsachgemäße Kronenpflegeschnitte begrenzt werden.
Innerhalb der Fläche F3 sind baulichen und sonstigen Anlagen mit folgenden Ausnahmen unzulässig:

- Innerhalb der zur „Neuen Fahrt“ gelegen Teilfläche werden eine Grundstückszuwegung sowie ein unmittelbar angrenzender Mülltonnenstellplatz zugelassen.
- Grundstückseinfriedung bis zu einer Höhe von 1,25 m.

- **Pflanzbindungen für Laubbäume**

Die Planzeichnung enthält Bindungen zum Erhalt sowie zur Neuanpflanzung von Bäumen.
Der dargestellte **Baumbestand** ist dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Untersagt sind alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind. Die Bäume sind in der natürlichen Kronenentwicklung zu belassen und dürfen nicht durch unsachgemäße Kronenpflegeschnitte begrenzt werden. Der Bestand ist im Rahmen von Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Die Kronentraufen sind von privaten Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, etc. freizuhalten. Grundstückszugänge oder sonstige Flächenbefestigungen sind im Bereich der Kronentraufe nur in wasserdurchlässiger Ausführung (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 und maximal auf einer Fläche von 20% der Trauffläche des jeweiligen Baumes zulässig. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese Stamm und Wurzelwerk des Baums nicht beeinträchtigen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte zur **Neuanpflanzung von Laubbäumen** sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (2. Ordnung) zu überstellen. Bäume sind in ihrer natürlichen Kronenentwicklung zu belassen und dürfen nicht durch unsachgemäße Kronenpflegeschnitte begrenzt werden. Die im Plan dargestellten Bindungen für Baumstandorte sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/ 16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.

- **Durchführung**

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

4.8.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Zur Kompensation von Eingriffen wird eine externe Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung Teilplan B in den Bebauungsplan aufgenommen. In der Gemarkung Besse sind innerhalb des ca. 4.620 m² großen Verfahrensgebietes (Flur 19, Teilfläche des Flurstücks 6/1) die folgenden Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Die Fläche wird gem. § 9 (1) 20 BauGB als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Zur Förderung einer unterschiedlichen Entwicklung verschiedener Pflanzengesellschaften am selben Ort, ist die Fläche in eine extensive Nutzung

zu überführen. Zum Erhalt einer offenen Kernfläche, zur Förderung der Artenvielfalt sowie zur Vermeidung einer Verbuschung sind maximal jährlich eine Mahd vorzunehmen und das Mähgut abzutransportieren. Die Mahd ist frühestens ab August durchzuführen. Alternativ wird eine extensive Beweidung durch Schafe zugelassen. Die Beweidungsart wird auf eine Durchzugsbeweidung beschränkt.

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Teilfläche B müssen spätestens zwei Jahre nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

5. Örtliche Bauvorschriften gem. 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

5.1 Gebäudegestaltung

5.1.1 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf:

TG 1 +2	**0 – 10°**
TG 3	**0 – 35°**

5.1.2 Dachbegrünung

Um die Entstehung von Kleinbiotopen zu fördern, wird die Begrünung von Dachflächen empfohlen bzw. fest vorgegeben. Dachbegrünungen tragen zur Entstehung von Kleinbiotopen bei und fördern Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Sie begünstigen das Mikroklima und leisten einen wirksamen Beitrag im Sinne der Minderung des Oberflächenwasserabflusses. Dachbegrünungen bilden Minimierungsmaßnahmen für bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

Dachflächen mit einer **Dachneigung bis zu 10 Grad** sowie die Dachflächen im Bereich der **Teilgebiete 1 und 2** sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel 10 cm betragen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie)“ Ausgabe 2018 auszuführen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

5.1.3 Gestaltung von Staffelgeschossen

Aus stadtgestalterischer Sicht ist für das Staffelgeschoss ein Material oder Farbton zu verwenden, das bzw. der sich optisch von der Hauptfassade absetzt. Je nach Material und Farbe erscheinen die Gebäude leichter und harmonischer. Das Oberflächenmaterial der Außenwände und seine Verarbeitung sind ein wesentliches Element des Straßen- und Ortsbildes.

Die Zahl unterschiedlicher Materialien und Farben ist auf ein ansprechendes Maß zu beschränken. Zur Gestaltung werden zugelassen: Holzverschalung, Ziegelbehang, Metalle (z.B. Zink, Kupfer, Bleche), Faserzementplatten/-tafeln, Verbundwerkstoffplatten.

5.1.4 Anlagen zur solaren Energienutzung

Anlagen zur solaren Energienutzung sind grundsätzlich zulässig.

5.1.5 Garagen, Carports (Offene Garagen), Stellplätze

Garagen müssen eine Vorstellfläche von mind. 5,0 m haben.
Carports können zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze errichtet werden, wenn die brandschutztechnischen Erfordernisse berücksichtigt werden, ein Abstand der Stützen von mind. 2,0 m und ein Abstand des auskragenden Daches von mind. 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird und eine intensive Berankung des Carports mit standortgerechten Rankpflanzen erfolgt.

Werden Garagen oder Carports parallel zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie errichtet, so ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauwerk ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist als Grünfläche anzulegen und flächendeckend zu bepflanzen.

Stellplätze durch großkronige, hochstämmige Laubbäume zu überschatten. Für 4 angefangene Pkw-Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) zulässig.

5.2 Böschungen, Stützmauern

Bedingt durch die örtliche Topographie muss davon ausgegangen werden, dass zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsanlagen Böschungen und Stützmauern (inklusive Fundamente) notwendig werden. Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind deshalb auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf eine Tiefe von 3,0 m auf Flächen die zur Straßenbegrenzungslinie liegen.

5.3 Oberflächenbefestigung

Private Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen, wie z. B. „Ökopflaster“). Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen.

6. Hinweise

6.1 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

6.1 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

6.2 Verwertung von Erdaushub

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150*)* zu beachten.

Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAltBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises durchzuführen.

6.3 Berücksichtigung von Gehölzen/Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u.a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Einzelbäume, großkronig (Pflanzgüte: Hochstamm STU 14/16 cm)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume, (Säulenform)
- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn)
- Acer rubrum (Rot-Ahorn)
- Carpinus betulus ´Fastigiata´ (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Säulen-Buche)
- Quercus robur (Säulen-Eiche)

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig
- Acer campestre (Feldahorn)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Crataegus coccinea (Scharlachdorn)
- Crataegus laevigata Paul`s Scarlett (Rotdorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Pyrus communis (Holzbirne)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme
- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stck./m²
- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Buddleja davidii* (Schmetterlingsflieder)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Robus idaeus (Himbeere)
- Salix caprea (Salweide)
- Sorbus torminalis (Eisbeere)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)
- Corylus avellana (Hasel)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Pyrus communis (Wildbirne)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Taxus baccata (Eibe)

Schling- und Rankpflanzen
- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
- Hedera helix (Efeu)
- Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber)
- Wisteria sinensis (Blauregen)
- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben)
- Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Parthenocissus tricusp. „Veitchii“ (Wilder Wein)

Anlage 1
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Teichstraße“

gemäß § 2 Abs. 4 und 2a BauGB

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Ziel der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Den Umfang und Detaillierungsgrad legt die Gemeinde fest.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Teichstraße“. Die zu behandelnden Inhalt des Umweltberichtes sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB festgelegt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Umweltprüfung basiert auf allgemein verfügbares Datenmaterial, das in Bezug der zu untersuchenden Umweltbelange als ausreichend angesehen wird. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erfolgt. Ziel der Prüfung ist die Feststellung von möglichen erheblichen Beeinträchtigungen, da nur diese für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit relevant sind. Da zur Beurteilung einiger Schutzgüter keine weitergehenden Grenz- oder Orientierungswerte vorliegen, erfolgt eine Beurteilung durch eine abwägende, qualitative Argumentation.

Einzelne Bestandsbeschreibungen basieren auf grundsätzlichen Annahmen. In Anbetracht der eng umgrenzten Vorhabenplanung und des geringen Umfangs der Planung wurden detaillierte Bestandserhebungen und Fachuntersuchungen nicht durchgeführt. Zur Bewertung und Einschätzung der zu erwartenden Eingriffe wird die Untersuchungstiefe als ausreichend angesehen.

1. Anlass und Ziel der Planung

Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung einer Wohnbaufläche zu schaffen. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die Ausweisung dient der Deckung des Bedarfs an Mietwohnungen und Wohneigentum, womit der hohen Nachfrage nach Wohnraum entgegengewirkt werden soll.

Aufgrund bestehender Arbeitsverhältnisse und Arbeitsorte in der Gemeinde Edermünde sowie in dem in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Oberzentrum Kassel besteht in der Gemeinde Edermünde seit Jahren eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen. Der nach wie vor hohe Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere aus der Edermünder Bevölkerung, ergibt sich aus der Veränderung der Alters-, Haushalts- und Familienstruktur sowie der Wohngewohnheiten und -bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung zusammen mit dem Bedarf der neu zugezogenen bzw. zuziehenden Bürger.

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Standortfestlegung evtl. Reserveflächen und Rückraumgrundstücke erfasst, deren Erschließung nicht gesichert ist. Die Frage der Grundstücksverfügbarkeit wurde mit den betroffenen Eigentümern geklärt. Im Ergebnis war und ist festzuhalten, dass überwiegend keine Verkaufsbereitschaft besteht. Aufgrund der durchgeführten Bestandsaufnahmen und den Erörterungsergebnissen mit den Eigentümern bestehen keine nennenswerten Baulandreserven im Bereich der Ortslagen.

Um der hohen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen, wurden in den letzten Jahren Innerortsbereiche nachverdichtet und innerörtliche Baulücken geschlossen. Diese Entwicklung hat zu einer Stabilisierung gemeindlicher Infrastruktureinrichtungen sowie zur Vitalisierung innerörtlicher Siedlungsräume beigetragen.

Im Bereich der Gemeinde Edermünde sind derzeit keine Gebäudeleerstände zu verzeichnen. Aufgrund der hohen Nachfrage stehen frei werden Gebäude in der Regel nur kurzfristig leer.

Im Rahmen der „Bauland-Offensive Hessen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wurde für die Gemeinde Edermünde ein Wohnungsdefizit ermittelt. Um die Lücke zwischen Bedarf und Angebot an Wohnraum zu reduzieren ist eine rasche Baulandentwicklung eine zentrale Aufgabe der Kommunen, die das Land Hessen mit dem Programm unterstützen möchte.

Im Rahmen der Bebauung von neu ausgewiesenen Baulandflächen in der Gemeinde Edermünde ist eine vermehrte Bautätigkeit von Mehrfamilienhäusern festzustellen. Das neu geschaffene Wohnungsangebot trägt zwar zur Entlastung des Wohnungsdefizites bei, deckt jedoch nicht den Wohnungsbedarf in der Gemeinde Edermünde.

Nach wie vor besteht ein hoher Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen. Nach bisherigen Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass ein Teil der Eigentümer ihre selbstgenutzten Wohngebäude aufgrund veränderter Lebensumstände veräußert und eine bedarfsgerechte Eigentumswohnung erwirbt. In der Folge ist mit einer Belebung des örtlichen Immobilienmarktes zu rechnen. Erfahrungsgemäß ist in den neu erworbenen Altimmobilien eine höhere Bewohnerzahl und eine jüngerer Personenkreis zu verzeichnen. Dies führt wieder zu einer Belebung innerhalb der älteren Siedlungsbereiche.

Da innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung stehen, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. Das geplante Wohngebiet kann in die Gesamtplanung integriert und mit der benachbarten Siedlungsstruktur vernetzt werden.

Aus regionalplanerischer Sicht handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenverdichtung.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Edermünde, OT Besse und umfasst folgende in der Gemarkung Besse liegende Flurstücke:

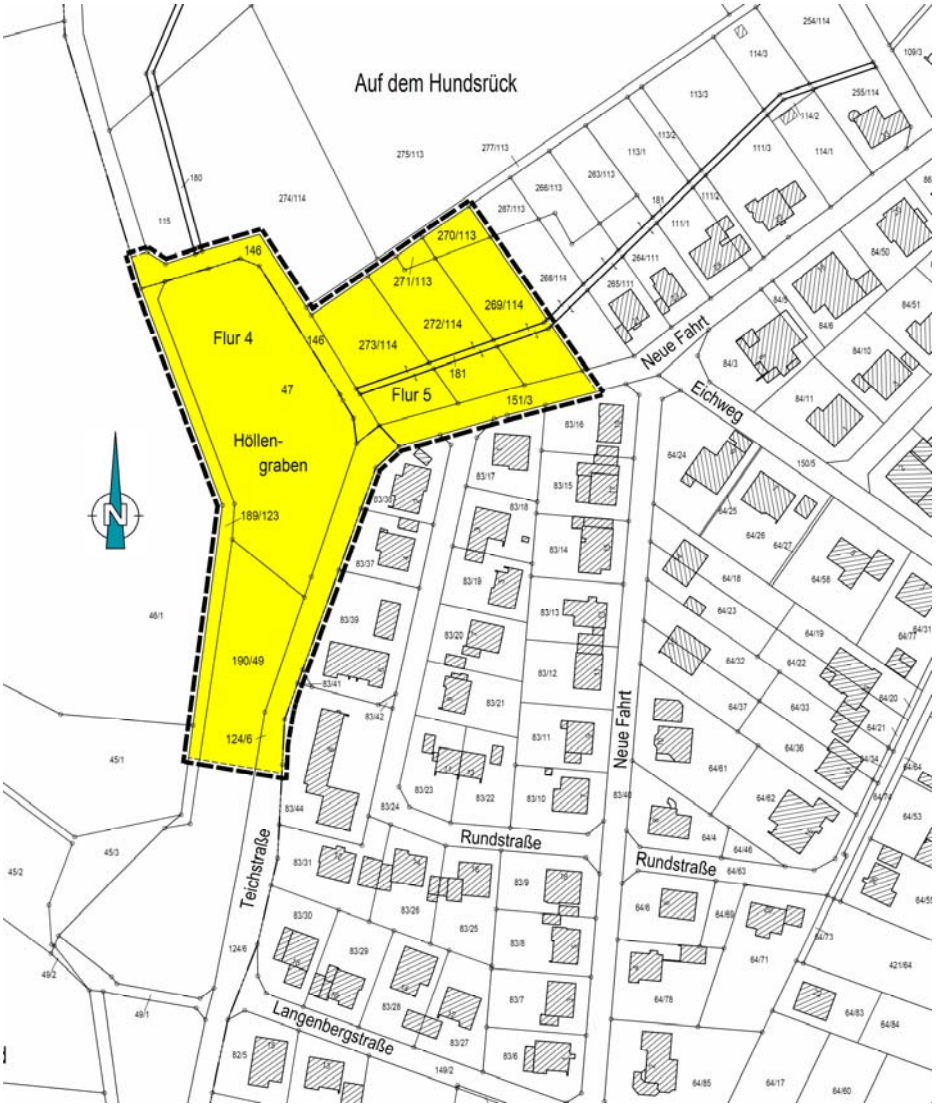
Flur 4:

189/123, 47, 190/49 (tlw.), 124/6 (tlw.).

Flur 5:

146 (tlw.), 273/114, 271/113, 272/114, 269/114, 270/113, 181 (tlw.) und 151/3 (tlw.).

Die Fläche wird begrenzt, im Westen und Norden durch Flächen der Landwirtschaft, im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung und im Süden durch eine öffentliche Grünfläche.

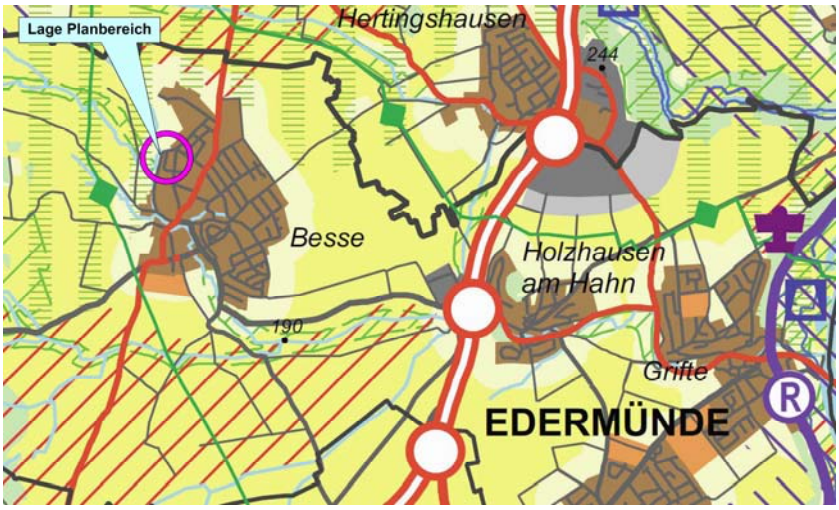


Übersichtsplan (ohne Maßstab)

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.

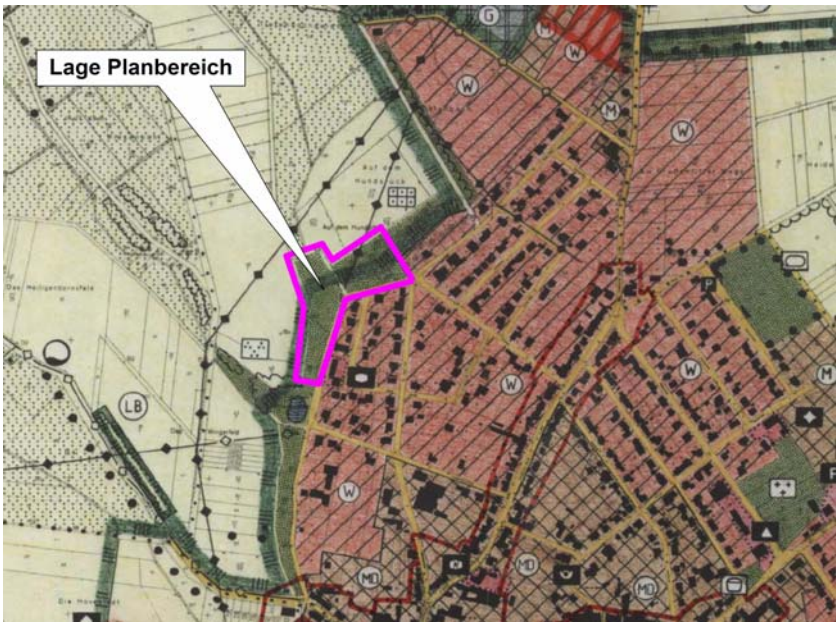


Auszug aus dem RPN 2009

3.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit dem 09.05.1996, ist der nordöstliche Teil der Änderungsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und der restliche Teil als Grün- und Parkanlage festgesetzt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Da die Planfläche als Allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll, wird gemäß § 8 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Teichstraße“ gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren).

Landschaftsplan

Bezogen auf den Planbereich wurden im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes am westlichen Ortrand kleingartenartige Gebiete mit vereinzelten Gartenhäusern in der Bachaue festgestellt.

Zu den Kleingärten bestehen landschaftspflegerische Planungsaussagen zur Gestaltung von Grünflächen. Danach ist im Flächennutzungsplan eine dem Bedarfentsprechende Kleingartenparzellenzahl auszuweisen, um die weitere Entwicklung von Freizeitgärten im Außenbereich von Besse zu verhindern.

Weitergehende Entwicklungsziele für den Planbereich und sein direktes Umfeld liegen nicht vor.

3.3 Bebauungspläne

Für den Entwicklungsbereich bestehen keine verbindlichen Bauleitplanungen.

3.4 Fachplanungen/ Untersuchungen

Fachplanungen und Untersuchungen liegen nicht vor.

4. Vorhabenbeschreibung

Planungs-/Nutzungskonzept

Für das **Teilgebiet 1** hat die Gemeinde Edermünde im Rahmen einer Konzeptvorgabe eine Ausschreibung durchgeführt. Entsprechende Investoren sollten die Möglichkeit erhalten, ein Konzept zu entwickeln, das sowohl im klassischen Mietwohnungsbau als auch im Bereich von Wohneigentum die Bedürfnisse der heutigen Zeit abdecken. Es sollen anteilig barrierearme Wohneinheiten entstehen, die sich durch unterschiedliche Wohnungsgrößen unterscheiden, sowohl für Senioren als auch für Familien ein geeignetes Wohnkonzept beinhalten und nach aktuellen energetischen Standards gebaut werden.

Auf der **Teilgebietsfläche 1**, die sich derzeit noch im Eigentum der Gemeinde Edermünde befindet, sind drei Gebäude mit ca. 35 Wohneinheiten (WE) geplant. Die durchschnittliche Größe der Wohnungen beträgt ca. 60 - 90 m². Das Angebot bietet Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Das Seniorenzentrum Besse, das von der Hephata Soziale Dienste und Einrichtungen gemeinnützige GmbH 34613 Schwalmstadt betrieben wird, ist bereit, für das Quartier ein Servicewohnen-Konzept anzubieten. Eine finanzielle Beteiligung am Servicewohnen-Konzept würde für alle Wohnungen vertraglich abgesichert.

Mit dem Konzept soll Personen, die einem Unterstützungs- und Pflegebedarf haben, eine Vielzahl von Angeboten zur Verfügung gestellt werden, die Ihnen den Alltag erleichtern und ein hohes Maß an Sicherheit bieten. Dazu zählen pflegerische oder haushaltsnahe Dienstleitungen, wie z. B. Assistenzsysteme/ Hausnotruf, Ambulante Pflege oder Tagespflege, Hausmeister sowie Reinigungs-, Einzugs-, Wäsche-, Einkaufs-, oder Speisenservice.
Zukünftige Bewohner können die Vorzüge des selbstbestimmten Wohnens genießen und doch auf Unterstützung sowohl in Notsituationen als auch im Alltag zurückgreifen.

In diesem Zusammenhang wird eine Einbindung der gemeindlichen Altenwohnungen in das Servicewohnen-Konzept angestrebt. Die Altenwohnungen befinden sich in dem Gebäudekomplex *Rundstraße 8.* Das Wohngebäude liegt in unmittelbarer Nähe zum Entwicklungsgebiet.

Für das **Teilgebiet 2** liegt ein privates Entwicklungskonzept vor. Auf der privaten **Teilgebietsfläche 2** ist ein zweigeschossiges Gebäude mit 8 Wohneinheiten vorgesehen. Die Wohnungen werden barrierereduziert gestaltet. Das geplante zweigeschossige Gebäude wird mit einem Staffelgeschoss versehen. Das Dach wird als begrüntes Flachdach ausgebildet.

Die **Teilgebietsfläche 3** dient einer weiteren Wohnbebauung. Die Ausnutzbarkeit des Grundstücks ist etwas geringer und orientiert sich an der westlich angrenzenden Bebauung.

Mit Hilfe von Investoren wurde ein Konzept erarbeitet, das Mietwohnungen und Wohneigentum vorsieht. Durch unterschiedlich Zuschnitte und Größen von Wohnungen entsteht ein Angebot zur Förderung des Mehrgenerationenwohnens.

Auf einer öffentlichen Fläche (Teilgebiet 1) sind drei Gebäude mit ca. 38 Wohneinheiten (WE) geplant. Auf einer privaten Fläche (Teilgebiet 2) ist ein Gebäude mit 8 Wohneinheiten vorgesehen. Die Wohnungen werden nach den Vorgaben der HBO barrierefrei gestaltet. Alle Gebäude erhalten einen Aufzug. Die Gebäude werden in zweigeschossiger Bauweise errichtet und mit einem Staffelgeschoss versehen. Die Dächer werden als begrünte Flachdächer ausgebildet.

Die erforderlichen Stellplätze im Bereich des Teilgebiets 1 werden auf dem Plangrundstück nachgewiesen.

Für das Wohnhaus im Teilgebiet 2 ist ein Kellergeschoss mit einer Tiefgarage geplant. Es stehen 7 Stellplätze zur Verfügung. Im Zufahrtsbereich zur Garage sind 5 weitere Stellplätze sowie eine Fläche für Fahrräder vorgesehen.

Das geplante Wohnungsangebot richtet sich u. a. auch an einen Personenkreis, der einen gut ausgestatteten alten- und behindertengerechten Wohnraum sucht. Aus einer zunehmenden Alterung und höhere Lebenserwartung entstehen Bedürfnisse, die ein entsprechendes Angebot fordern. Die vorhandene große Nachfrage Wohnungssuchender kann durch das in Edermünde bestehende Angebot derzeit nicht gedeckt werden. Dieser Personenkreis steht zudem in Konkurrenz zu den steigenden Singlehaushalten, die ebenfalls einen bedarfsgerechten Wohnraum suchen.

Erschließung

Die Teilgebiete 1 und 2 werden über die ausgebaute Gemeindestraße *Neue Fahrt* und über die Wegeparzelle 146 erschlossen. Die Wegeparzelle wird entsprechend den örtlichen Anforderungen bedarfsgerecht ausgebaut.
Fußgänger und Radfahrer erreichen den Entwicklungsbereich über das vorhandene Straßen- und Wegenetz.

5. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Umweltprüfung betrachtet auf der Grundlage vorhandener Umweltinformationen sowie einer Biotop- und Nutzungskartierung die Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter

- Pflanzen und Tiere/ Boden/ Wasser/ Luft/ Klima/ Immissionen (Lärm, Luftverunreinigung)
- Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter
- Emissionen/ Abfälle/ Abwässer
- Erneuerbare Energien

Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung wird der derzeitige Landschaftszustand mit der Planung durch argumentative Gegenüberstellung verglichen.

Für die Planung wurden keine Fachgutachten erstellt.

5.1 Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum

Teilgebietsfläche 1

Innerhalb der Teilgebietsfläche 1 liegen Flächen der Gemeinde, die bis ca. 1998 kleingärtnerisch oder als öffentliche Parkanlage genutzt wurden.

Die **nördlich liegende Kleingartenfläche** war an mehrere Nutzer verpachtet. Bis zur Aufgabe dienten die Gärten der kleingärtnerischen Nutzung, als Zierflächen sowie zur Freizeitgestaltung. Bis auf eine Gartenhütte wurden die Nebengebäude und Wegebefestigungen beseitigt.

Der Teilabschnitt wird zum südlich verlaufenden Entwässerungsgraben durch eine Zaunanlage eingefriedet und etwa zur Hälfte durch einen flächenhaften Bewuchs, der aus einzelnen Bäumen und Großsträuchern besteht, begrenzt. Die Fläche erstreckt bis in den Bereich der angrenzenden ehemaligen Naherholungsfläche.

In den südlich verlaufenden Entwässerungsgraben mündet ein von Norden kommender Graben, in dem Drainage- und Oberflächenwasser aus der nördlich liegenden Feldgemarkung abgeleitet wird.

Innerhalb der Kleingartenfläche existieren einzelne Baum- und Strauchgehölze in unterschiedlicher Ausprägung. Neben Fichten, Kiefern und immergrünen Bäumen sind verschiedene heimische Laub- und Obstbaumarten anzutreffen. Der Stammdurchmesser der Bäume liegt zwischen ca. 20 und 50 cm. Die Kronendurchmesser betragen zwischen ca. 5 und 8 Meter. Die offenen Gartenlandflächen verwildern seit Aufgabe der Nutzung.

Die nördlich liegende Kleingartenfläche ist im Norden und Osten durch einen geschotterten Wirtschaftsweg erschlossen. Westlich begrenzt ein Wiesenweg das aufgegebene Gartenland. Im Bereich der Wegeränder des Wiesenweges haben sich keine besonderen Pflanzenbestände entwickelt. Die Flächen werden mehrmals im Jahr gemäht.

Der **mittlere Abschnitt** diente als öffentliche **Parkanlage**. Die Fläche ist zur Teichstraße durch einen Holzzaun eingefriedet. Im nordwestlichen Randbereich sowie im Randbereich der Teichstraße stehen einzelne Laub- und Nadelbäume. Der Stammdurchmesser der Bäume liegt zwischen ca. 30 und 60 cm. Die Kronendurchmesser betragen zwischen ca. 6 und 8 Meter. Die offenen Freiflächen verwildern seit Aufgabe der Nutzung.

Innerhalb der Naherholungsfläche verläuft ein ca. 1,8 m breiter, asphaltierter Fußweg. Dieser ist im Nordwesten an einen Wirtschaftsweg und im Südwesten an die Teichstraße angebunden.

Die süd**lich liegende Kleingartenfläche** war ebenfalls an mehrere Nutzer verpachtet. Bis zur Aufgabe dienten die Gärten der kleingärtnerischen Nutzung, als Zierflächen sowie zur Freizeitgestaltung. Bis auf zwei Gartenhütten wurden die Nebengebäude und Wegebefestigungen beseitigt. Die Kleingartenflächen sind durch Zaunanlagen eingefriedet und sind über die Teichstraße erschlossen.

Entlang der östlichen Grenze hat sich auf etwa 2/3 der Länge ein geschlossenes Gehölzband entwickelt, das aus einzelnen Bäumen und Groß-/ Heckensträuchern besteht.

Innerhalb der Kleingartenfläche existieren einzelne Baum- und Strauchgehölze in unterschiedlicher Ausprägung. Neben Fichten, Kiefern und immergrünen Bäumen sind verschiedene heimische Laub- und Obstbaumarten anzutreffen. Der Stammdurchmesser der Bäume liegt zwischen ca. 15 und 50 cm. Die Kronendurchmesser betragen zwischen ca. 4 und 8 Meter. Die offenen Gartenlandflächen verwildern seit Aufgabe der Nutzung.

Teilgebietsflächen 2 und 3

Die Teilgebietsflächen 2 und 3 werden mehr oder weniger kleingärtnerisch genutzt.

Nach Veräußerung der **Teilgebietsfläche 2** ist die kleingärtnerische Nutzung aufgegeben. Die Flächen werden vom Eigentümer mehrmals im Jahr gemäht. Der westliche Teil der Fläche wird durch einen größeren Baum- und Gehölzbestand gekennzeichnet. Dieser hat sich in den Randzonen in unterschiedlicher Ausprägung entwickelt. Im nördlichen Grenzbereich stehen drei Obstbäume. Ansonsten dominieren Laubbäume und einzelne Großsträucher. Die heimischen Baumarten weisen Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm und Kronendurchmesser zwischen 7 und 10 Meter auf. Der westliche Teil ist vollständig eingefriedet.

Der östliche Teil wird als Wiesenfläche genutzt, die mehrmals im Jahr gemäht wird. Im nördlichen Bereich steht ein Schuppen. Baum- und Gehölzbestände sind nicht zu verzeichnen. Die Fläche ist zur Gemeindestraße *Neue Fahrt* eingefriedet.

Die **Teilgebietsfläche 3** wird ebenfalls als Wiesenfläche genutzt und mehrmals im Jahr gemäht. Mit Ausnahme eines älteren Obstbaumes, der sich im Randbereich des Entwässerungsgrabens befindet, existieren keine weiteren Baum- und Gehölzbestände. Die Teilgebietsfläche ist zur Gemeindestraße *Neue Fahrt* eingefriedet.

Der östliche Teil wird als Wiesenfläche genutzt, die mehrmals im Jahr gemäht wird. Im nördlichen Bereich steht ein Schuppen. Baum- und Gehölzbestände sind nicht zu verzeichnen. Die Fläche ist zur Gemeindestraße *Neue Fahrt* eingefriedet.

Entwässerungs-/Drainagegräben

Im Bereich der Teilgebietsflächen 1 bis 3 befinden sich Entwässerungsgräben, die Oberflächen- und Dainagewasser aus dem Umfeld ableiten. Es werden folgende Entwässerungsgräben tangiert:

- **Grabenparzelle Flur 5, Flst. 180**

  Der Siedlungsabschnitt Bereich des Wohngebietes „Tiefenbachweg - Auf dem Erdstück“ wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Regenwasser wird in eine südlich liegende Regenrückhalteanlage (Erdbecken) eingeleitet, gesammelt und verzögert in die Grabenparzelle 180 abgeleitet.

  Im Verlauf der ca. 300 m langen Grabenparzelle nimmt der offene Graben das Drainagewasser der angrenzenden Flächen der Landwirtschaft auf. Je nach entsprechenden Regenereignissen ist eine temporäre Vernässung bzw. eine Wasserführung in geringem Umfang vorhanden. Die Grabenparzelle stößt im Süden an die Wegeparzelle 146, wo sich auch endet.

- **Grabenparzelle Flur 5, Flst. 181**

  Der Siedlungsabschnitt Bereich des Wohngebietes „Tiefenbachweg - Auf dem Wiesenböhl - Auf dem Hundsrück“ wird im Trennssystem entwässert. Das anfallende Regenwasser wird in eine südlich liegende Regenrückhalteanlage (Erdbecken) eingeleitet, gesammelt und verzögert in die Grabenparzelle 181 abgeleitet.

  Im Verlauf der ca. 220 m langen Grabenparzelle 181 nimmt der Graben, der teilweise verrohrt ist, das Drainagewasser der angrenzenden Gartenflächen auf. Der Graben führt nur bei Starkregenereignissen Wasser. Der Graben ist ansonsten trocken. Die Grabenparzelle stößt im Westen an die Wegeparzelle 146, wo sich auch endet.

Lage im Ort

- **Verlauf im Bereich der Flurstücke 47 und 189/123 (Flur 4)**
  Die v. g. Grabenlinien werden im Bereich des Flurstücks 47 zusammengeführt und über den im östlichen Grenzbereich des Flurstücks 189/123 gelegenen Wegeseitengraben mit der Teichanlage verbunden.

Bestandsplan ohne Maßstab

Zusammenfassung:

Die Gräben dienen der Ableitung von Regenwasser aus dem kommunalen Entwässerungssystem, das zuvor in zwei Regenrückhaltebecken gesammelt wird. Neben der Ableitung von Ablauf- bzw. Überlaufwasser aus den Erdbecken wird tlw. Drainwasser aus der Feldgemarkung mitgeführt.

Die Gräben, die als Entwässerungsgräben sowie als Bestandteil von Wegeseitengräben fungieren, sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund ihrer Lage, ihrer Abflussverhältnisse sowie ihrer ökologischen Funktion bedürfen sie keiner Bewirtschaftung.

Zielsetzung:
Zur Sicherstellung von Wasserabflüssen ist der von Osten kommende Graben (Flst. 181) in seiner Funktion als offener Graben zu erhalten. Eine Überbauung im Bereich der Flurstücke 273/114, 272/114 und 269/114 wird zugelassen. Für den weiterführenden Abschnitt westlich der Wegeparzelle bis zur Wegeparzelle 189/123, der fast immer trocken liegt, wird im zukünftigen Grenzverlauf der TG 1b und TG 1c eine Verrohrung zugelassen.

Realisierung der geplanten Bebauung sowie zur Aufrechterhaltung der Entwässerungsfunktion wird der östlich liegende Wegeseitengraben nach Westen in die Wegeparzelle 189/123 verlegt. Die dafür vorgesehene Fläche wird als Grünfläche ausgewiesen. Die Wegeparzelle wird entwidmet.

Erschließungsflächen
Die Fahrbahnen und Gehwege der Gemeindestraßen *Neue Fahrt* und *Teichstraße* sind asphaltiert. Die nicht befestigten Seitenbereiche sind als artenarme Verkehrsgrünflächen ausgebildet. Sie werden mehrmals im Jahr gemäht.

Die Fahrbahn des mittleren nach Norden führenden Wirtschaftsweges ist als Schotterfläche ausgebildet. Im Einmündungsbereich zur Teichstraße hat sich in den Seitenbreichen ein kleinerer Strauchgehölzbestand entwickelt.

Der westlich verlaufende Wiesenweg (Flst. 189/123) ist unbefestigt. Im südlichen Bereich der Wegeparzelle verläuft teilweise der Entwässerungsgraben, der im nördlichen Abschnitt durch die angrenzende Gehölzfläche überdeckt wird.

- **Umfeld Planbereich**

Die Baugebietsausweisung erfolgt im direkten Anschluss an die bebaute Ortslage, die durch eine Wohnbebauung gekennzeichnet ist. Aufgrund der vorherrschenden offenen Bauweise ist der Freiflächenanteil der einzelnen Grundstücke relativ hoch. Mit Ausnahme von zwei mehrgeschossigen Wohnhäusern (Rundstraße 6 und 8) im unmittelbaren Umfeld sind verdichtete Bauformen oder mehrgeschossiger Wohnungsbau in den angrenzenden Quartieren nicht anzutreffen.

Die Siedlungslage wird durch eine offene Bebauung gekennzeichnet. In der Altortslage dominieren die Hofanlagen der Landwirtschaft. Im Umfeld haben sich im Laufe der Jahrzehnte Neubaugebiete entwickelt, in denen eine Wohnnutzung vorherrscht. In der Regel sind ein- bis dreigeschossige Bauweisen anzutreffen. Der Anteil der grundstücksbezogenen Freiflächen ist hoch. Verdichtete Bauweisen in Form von Reihen- und Mehrfamilienhäusern bestehen nur in geringem Umfang.

Der Ortsteil Besse liegt in einem Landschaftsraum, der durch eine intensive Flächenbewirtschaftung der Landwirtschaft geprägt, wobei Ackerbauflächen der Landwirtschaft dominieren. Im Westen erstreckt sich das Waldgebiet „Langenberg“.

5.2 Schutzgüter

In den folgenden Ausführungen wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben. Es werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt. Wechselwirkungen bestehen zwischen allen Schutzgütern. Die Wirkungsweisen sind unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

5.2.1 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Die Planung tangiert keine Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht.
Durch die vorliegende Planung sind nicht betroffen:

- Biotopschutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Artenschutz gemäß § 44 ff BNatSchG
- Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff BNatSchG
- Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH – Richtlinie
- Landschaftsschutzgebiete

- **Potenziell natürliche Vegetation**

Als potentielle natürliche Vegetation einer Fläche bezeichnet man diejenige Pflanzengesellschaft, die sich als Klimaxstadium mit der Zeit einstellen würde, nachdem der Mensch seine Nutzung dieser Fläche aufgegeben hat. Sie gilt somit auch als Ausdruck des aktuellen biotischen Wuchspotentials einer Landschaft. Die Entwicklung der potentiellen natürlichen Vegetation ist ein langfristiger sukzessiver Prozess von Pioniergesellschaften hin zur Klimaxgesellschaft.

Einfluss auf die Entwicklung der potentiellen natürlichen Vegetation haben zum einen großräumige Faktoren wie geographische Lage, Klimazone, Kontinentalität usw., zum anderen aber auch ein Bündel von lokalen Standortfaktoren. Dazu gehören das Relief bzw. die Exposition, die Bodenverhältnisse (allg. Bodenfeuchte, Grundwasserstand), das Geländeklima und auch die Einwirkungen der Fauna auf die Vegetation.

Die Flächen des Planbereichs sind anthropogen stark verändert. Im Bereich der Kleingärten hat ein Großteil der Pächter ihre Tätigkeiten eingestellt. Ein größerer Flächenanteil war als Spiel- und Freizeitbereich angelegt. Diese Fläche liegt inzwischen brach.

- **Vorhandene Biotoptypen**

Mit Ausnahme öffentlicher Verkehrsflächen sind in dem Plangebiet überwiegend Kleingartenflächen und in geringerem Unfang Naherholungsflächen anzutreffen.

<u>Kleingartenflächen/ Parkanlage</u>
Nach Aufgabe der Gartenlandflächen und der öffentlichen Parkanlage werden die Grasflächen von der Gemeinde nur noch sporadisch gemäht. Bereichsweise hat sich eine ruderale Hochstaudenflur aus hochwachsenden, mehrjährigen krautigen Pflanzen entwickelt. Wildkrautfluren sind nicht anzutreffen. Im Bereich der Flächen existieren Baum- und Gehölzbestände. Im nordwestlichen Randbereich des Flurstücks 190/49 besteht ein schmales Gehölzband. Im mittleren Bereich des Flurstücks 47 hat sich eine kleinere Gehölzfläche entwickelt.

<u>Entwässerungsgräben</u>
Der von Osten kommende Graben führt nur bei Starkregenereignissen oder nach einer längeren Regenzeit zeitweise Wasser. Der geradlinig angelegte Graben, der im Bereich privater Freiflächen verläuft, wird von den Grundstücksbesitzern intensiv unterhalten. Vernässte Bereiche mit evtl. Röhrichtzonen sind nicht zu verzeichnen. Der vorgenannte Graben ist an den von Norden kommenden Graben angeschlossen. Über den Entwässerungsstrang wird Drainagewasser und das bei stärkeren Regenereignissen anfallende Oberflächenwasser angrenzender Flächen abgeleitet. Durch intensive Unterhaltung artenarm. Teilweise bestehen kleinere Röhrichtbestände in vernässten Abschnitten. Die Gräben sind tlw. durch Gehölze überwuchert.

Wege/ Wegeränder

Im Planbereich befindet sich eine Wegeparzelle (Flst. 115) mit einer geschotterten Fahrbahn. Die Randbereiche sind artenarm und werden mehrmals im Jahr gemäht.

Der westlich verlaufende Wirtschaftsweg (Flst. 189/23) ist unbefestigt und als Wiesenweg ausgebildet. Der Wege ist durch Befahrung verdichtet. Der zur Verunkrautung neigende Weg wird mehrmals im Jahr bis an die Grenzen gemäht. Infolge der intensiven Unterhaltung sind keine Gehölzstrukturen zu verzeichnen.

Bewertung

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Begehungen konnte im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Nutzung, des vorherrschenden Pflanzenbestandes sowie der Standortfaktoren ist davon auszugehen, dass keine entsprechenden Besiedlungsflächen bestehen.

- **Tiere**

Die Planbereichsfläche grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage. Der überwiegende Teil der Kleingärten sowie die Naherholungsfläche sind eingefriedet, wodurch Barrieren für bodengebundene Tierarten bestehen.

Hinweis:
Derzeit wird für den Planbereich eine artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.
In Abstimmung mit dem Gutachter werden die evtl. notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen abgestimmt und entsprechend festgesetzt.

Darstellung der Auswirkungen

Für das geplante Vorhaben werden Kleingartenflächen sowie eine kleinere Parkanlage in Anspruch genommen.

Mit der Umnutzung und in Folge der Errichtung von Gebäuden und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen ändert sich die Biotopsituation. Hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird die Fläche eingeschränkt.

Nachhaltige Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere sind derzeit nicht erkennbar. Für Tiere sind Ausweichräume vorhanden.

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation

Zur Minimierung von Eingriffen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für private Freiflächen Festsetzungen getroffen, die zur Verbesserung der ökologischen Funktion beitragen. Im Rahmen der Freianlagengestaltung sollte der Anteil extensiv gepflegter Grün- und Gehölzflächen möglichst hoch ausfallen, da ein geringer Pflegeaufwand die Artenvielfalt fördert. Der Anteil standortfremder Baumarten und Gehölze ist gering zu halten, da diese nur eine geringe Lebensraumeignung für heimische Pflanzen- und Tierarten aufweisen. Da ein hoher Grünanteil zur Reduktion von Flächenaufheizungen und Schadstofffilterung beiträgt, sollte ein möglichst hoher Grünanteil im Bereich von nicht überbaubaren Flächen geschaffen werden.

Um die Entstehung von Kleinbiotopen zu fördern, wird die Begrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad sowie der geplanten Gebäude innerhalb der Teilgebietsflächen 1 und 2 verbindlich festgesetzt. Dachbegrünungen tragen zur Entstehung von Kleinbiotopen bei und fördern Lebensräume für Pflanzen und Tiere.
Für die Teilgebiete 1 (1a-1c) und 2 liegen konkrete Planenwürfe vor. Die Summe der nach derzeitigem Stand der Planung vorgesehenen begrünten Dachfläche beträgt ca. 1.430 m².

Im Bereich des **Teilgebietes 1** wird die vorhandene Grabenstruktur aufgewertet. Mit der Ausweisung der **Fläche F1** wird ein mindesten 4,5 m breiter naturnah auszubildender und extensiv zu nutzender Freiraum festgesetzt. Die Fläche beinhaltet einen Entwässerungs-/Drainagegraben, der tlw. das Oberflächenwasser sowie das Sickerwasser angrenzender sowie oberhalb liegende Grundstücksbereiche ableitet. Der offene Entwässerungsgraben ist so weit wie möglich zu mäandrieren. Eine linienförmige Ausbildung wird nicht zugelassen. Das Profil ist punktuell durch Anlegung von Flachwasserzonen aufzuweiten.

Der Übergangsbereich zu den Wohngrundstücken ist durch bodenständige Straucharten zu gliedern. Aufgrund der geringen Grundstücksbreite in der südlichen Hälfte wird alternativ eine Einbindung durch eine mindestens 0,9 m hohe Laubhecke zugelassen.

Im Bereich der **Teilgebiete 2 und 3** wurden Grünflächen festgesetzt, die zur Kompensation beitragen. Die **Flächen F2 und F3** beinhalten Pflanzbindung bzw. Bindungen zum Erhalt des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes.

Weitere Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb der Teilplanfläche B des Bebauungsplanes getroffen.
Mit dem Aufbau neuer Grünstrukturen werden neue Biotopstrukturen mit höherer Wertigkeit geschaffen. Sie kompensieren bzw. minimieren Eingriffe.

Zusammenfassung

Ausgehend von den angetroffenen Verhältnissen und der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie auf Grund allgemeiner Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planbereich keine wild lebenden Tiere von europarechtlich geschützten Arten anzutreffen sind.

Mit der Umwandlung einer unmittelbar an den Siedlungsrand anschließenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Tierwelt. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Avifauna wesentlich beeinträchtigt wird. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowie schwerwiegende oder dauerhafte Funktionsstörungen des betroffenen Ökosystems sind nicht erkennbar. Austausch- und Vernetzungsbeziehungen der Avifauna werden sich durch die Überplanung der bestehenden Bebauung nicht nachhaltig verändern.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen. Es bestehen keine Erkenntnisse, dass die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verletzt werden.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde das zu erwartende Artenspektrum auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, das nach § 44 BNatSchG zu beachten wäre, erscheint für diese Fläche ausgeschlossen. Vom Aussterben bedrohte Vogelarten, gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten, Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer be-

schränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten, andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen, wurden nicht registriert.

5.2.2 Boden

- **Relief**

Die Planbereichsfläche erstreckt sich auf einem leicht nach Süden abfallenden Gelände. Der Höhenunterschied zwischen den Gemeindestraße *Teichstraße* und *Neue Fahrt* beträgt bis zu ca. 2,30 m.

- **Geologie**

Der tiefere Untergrund wird nach Angaben in der Geologischen Karte (Blatt 4722) aus Formationen des Oberen Buntsandsteins und des Tertiärs aufgebaut. Die Formationen des Oberen Buntsandsteins bestehen im Wesentlichen aus Ton- und Mergelsteinen. Der Verwitterungshorizont wird zunächst von den Verwitterungsmaterialien der anstehenden Gesteine überlagert. Die tertiären Sedimente werden im Wesentlichen aus Sandton, Tonen und Braunkohle aufgebaut. Die Schichten des Oberen Buntsandsteins und des Tertiärs werden von überwiegend lehmigen Sedimenten aus der Zeit des Quartärs überlagert. Der Abschluss zur Geländeoberfläche wird im Bereich der Planfläche durch anthropogene Auffüllungen gebildet.

- **Bodenbelastungen**

Über die aktuelle Nähr- und Schadstoffbelastung des Bodens liegen keine detaillierten Angaben vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist jedoch davon auszugehen, dass eine geringe chemische Bodenbelastung durch den Einsatz von Dünger- und Pestizideinträge besteht.

Eine Bodenerosion durch Wasser besteht nicht.

Darstellung der Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen werden öffentliche und private Grünflächen beansprucht.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind folgende Wirkungen der Realisierung der planerischen Nutzung zu berücksichtigen:

- Flächeninanspruchnahme durch den Baubetrieb, die Baustelleneinrichtung und das Lagern von Baumaterial und der Baustraße
- Dauerhafte Flächenversiegelung durch Gebäude-, Wege- und Straßenflächen
- Bodenbewegungen
- Baubedingte Flächeninanspruchnahme durch Bodenabtrag
- Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Maschinen

Entsprechend der festgesetzten Nutzungsbereiche und der jeweiligen Grundflächenzahlen sowie der Herstellung von Verkehrs- und Betriebsflächen erfolgt eine Überbauung bzw. Befestigung von Flächen. Dadurch ergeben sich auf den betroffenen Flächen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes. Die natürliche Puffer- und Sorptionseigenschaften sowie Produktionsfunktionen (Landwirtschaft) gehen auf einer Teilfläche verloren.

Im Bereich der jeweils umgrenzten Entwicklungsflächen wird eine Bebauung mit entsprechenden Freiraumanteilen angestrebt. Flächenversiegelungen beschränken sich auf die Baugebietserschließung sowie private und öffentliche Bautätigkeiten.

Der Planung liegt ein flächensparender Planentwurf zugrunde, wodurch Bodenversiegelungen minimiert werden. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl verbleibt zukünftig ein größerer Freiflächenanteil, der einer äußerst geringen Bodenbelastung ausgesetzt ist.

Die privaten Gartenflächen werden je nach Ausstattung strukturarm bis strukturreich ausgebildet.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser kann über die Randbereiche und/oder durch entsprechende wasserdurchlässige Befestigungen dem Boden zugeführt werden. Überschüssige Wassermengen werden dem bestehenden Vorflutsystem zugeführt. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser, das einer örtlichen Versickerung oder Verwertung (z.B. Gartenbewässerung) nicht zugeführt werden kann, geht dem lokalen Haushalt verloren.

Um hieraus entstehende erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden, werden öffentliche Wegeflächen für Radfahrer und Fußgänger sowie private Stellplatz- und Erschließungsflächen versickerungsfähig gestaltet. Für private Erschließungsflächen werden Befestigungen nur mit wasserdurchlässigen Materialien zugelassen.

Zur Herstellung der Standsicherheit von baulichen Anlagen kommt es auch unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einer starken Verdichtung. Außerdem kommt es durch den notwendigen Bodenaufbau von mindestens 30 cm zum Verlust des Oberbodens, wodurch das Wasserrückhaltevermögen des Bodens in den versiegelten und verdichteten Bereichen stark eingeschränkt wird.

Der Grad der Beeinträchtigung auf den Boden- und Wasserhaushalt ist aufgrund der Ausgangsbedingungen und des Flächenumfangs der möglichen Flächenbebauung und Flächenversiegelung sowie Flächenbefestigungen als gering bis mittel einzustufen.

Infolge von Bebauung erfolgt eine weitere anthropogene Veränderung des Standortes. Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind Geländemodellierungen in geringem Umfang zu erwarten. Unter Berücksichtigung des Geländereliefs können die geplante Bebauung sowie die geplanten Erschließungsanlagen gebietsverträglich in das Gelände eingefügt werden, sodass nachhaltige Eingriffe in das vorhandene Geländeprofil unterbleiben.

Bodenbewegungen und Bodeneingriffe beschränken sich auf die einzelnen Bauvorhaben sowie auf die jeweiligen Verkehrsflächen. Die Vorhaben können weitestgehend in die vorhandene Geländestruktur eingefügt werden. Bauliche Eingriffe erfolgen überwiegend in der oberen Bodenschicht und sind daher als oberflächennah zu werten.

Zur Herstellung einer ausreichenden Standfestigkeit für Straßen-, Gebäude- und Betriebsflächen wird das Bodenplanum entsprechend verdichtet, so dass der Boden in diesen Bereichen zukünftig stärker beeinträchtigt wird. Im Bereich der unbefestigten privaten Freiräume sowie der geplanten Grünflächen sind keine weiteren Bodenverdichtungen zu erwarten. Zukünftig werden diese Flächen nicht mehr befahren. Infolge von Bepflanzung und Aufbau von naturbetonten Gehölz- und Feldgehölzflächen wird die Bodenschicht zukünftig durchwurzelt, wodurch Eingriffe minimiert werden.

Während der Bauphase werden u. U. Baufeldränder durch den Einsatz von Baumaschinen und Fahrzeugen befahren, wodurch das obere Bodengefüge diese Flächen beeinträchtigt wird. Diese Bodenbeeinträchtigung ist zeitlich begrenzt. Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt eine Auflockerung der Baufeldbereiche, so dass sich der Boden wieder entwickeln kann.

Der Baubetrieb wird so organisiert, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das jeweilige eng umgrenzte Baufeld beschränkt bleiben. Die Böden werden am Ende des jeweiligen Vorhabens wieder fachgerecht hergestellt, so dass eine bleibende Beeinträchtigung der Bodenfunktion weitgehend vermieden werden kann.

Erhebliche Bodenvernässungen infolge von Befahrung mit Baufahrzeugen werden ausgeschlossen; ebenso Bodenerosionen.

Erhebliche Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion sind dann zu erwarten, wenn sie überbaut oder auf ähnlicher Weise beeinträchtigt werden. Der Verlust von offenem Boden ist dabei nur durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen ausgleichbar. Während der Bauphase werden die Flächen aufgrund des Baustellenverkehrs und der Lagerflächen verdichtet. Die Druckbelastung durch Befahren und Lagern führt dabei zu Beeinträchtigungen der Bodenfauna. Durch Versiegelung und Verdichtung nimmt die Eignung des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ab. Außerdem wird seine Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen eingeschränkt und die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, wird eingeschränkt. Aufgrund des frostfreien Aufbaus und der Abtragung für die Verkehrs- und Erschließungsflächen wird die Bodenfunktion in den betroffenen Bereichen erheblich beeinträchtigt. Zu einer erheblich erhöhten Bodenverunreinigung durch die zukünftigen Nutzungen wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht kommen.

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation

Ein Ausgleich kann in der Regel nur durch Entsiegelung von befestigten Flächen erfolgen, was in dem vorliegenden Fall nicht möglich ist. Durch Minimierung des Erschließungsaufwandes und Reduzierung der Straßenbreiten auf das Notwendige werden der Flächenverbrauch und damit der Eingriff in das Bodengefüge auf das Erforderliche reduziert. Der gewählte Standort ermöglicht eine bodenschonende Erschließung und Bebauung.

Die Ausweisung zusätzlicher Baustraßen wird nicht notwendig. Die Bauzeiten zur Durchführung öffentlicher Erschließungsmaßnahmen werden auf das Notwendige beschränkt.

Temporär oder als Baueinrichtungsfelder genutzte Böden werden vor schädlichen Einwirkungen geschützt. Bei Um- und Zwischenlagerungen wird ein fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial gemäß der geltenden Vorschriften gewährleistet. Der Wiedereinbau des Bodens erfolgt in sachgerechter Form.

Die mit der Erschließung erforderliche Einrichtung einer Baustelle bzw. eines Baustellenlagerplatzes sowie evtl. weitergehende Anforderungen an Baumaschinen können zum jetzigen Zeitpunkt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht benannt werden.

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der Erschließung eine zentrale und eng umgrenzte Lagerstelle für Baumaterialien, Baugeräte und Baustellenfahrzeuge eingerichtet wird, die nach Abschluss der Erschließungsarbeiten wieder vollständig geräumt wird. Für eine solche Fläche wird der Oberboden abgeschoben und im Baustellenbereich zur Wiederverwendung gelagert.

Zur Errichtung der Hochbauten werden einzelne Lagerstellen erforderlich. Für kommunale Straßenbaumaßnahmen sind keinen Lagerplätze erforderlich. Die Notwendigkeit zur Ausweisung von Tabuflächen ist nicht gegeben.

Zur Minderung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Sicherung zu erhaltender Bodenoberflächen

Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Boden führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Der natürliche Boden ist bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen daher so schonend wie möglich zu behandeln (§ 202 BauGB – Schutz des Mutterbodens, DIN 19731 – Verwertung von Bodenmaterial).

- Sicherung der zu bepflanzenden Bodenflächen
  Später zu bepflanzender Boden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird sind daher als Vegetationsflächen abzugrenzen. Noch benötigter Oberboden ist sachgerecht zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Die DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18920 (Schutz vor Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten) sind zu beachten.
- Sicherung der außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche
  Die außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche sind während der Bauphasen vor Überfahren und Verdichtung zu schützen. Belastetes Aushubmaterial ist bei Erdarbeiten zu separieren. Aushubmaterial, das nicht auf der Fläche umgelagert werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen.
- Beschränkung des Arbeitsraumes
  Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass der Arbeitsraum sich auf das Plangebiet beschränkt und nicht in die umliegenden Bereiche eingegriffen wird. Nach dem Rückbau ist der Boden temporär genutzter Baustelleneinrichtungsflächen und der Baustreifen zur Minderung baubedingter Bodenverdichtung tiefgründig zu lockern.
- Lagerung von Boden
  Der Oberboden ist in Form von nicht zu befahrenden Bodenmieten zu lagern. Dadurch wird eine Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht. Boden- und Biotopbeeinträchtigungen können während der Bauzeit gemindert werden. Eine Lagerung auf Flächen mit wertvollen Vegetationsstrukturen ist zu vermeiden. Zudem sind zu wertvollen Vegetationsstrukturen bei der Anlage von Bodenmieten ausreichende Schutzabstände einzuhalten.

Zusammenfassung

Bei der Auswahl des Plangebietes wurde neben siedlungswirtschaftlichen Gesichtspunkten auch auf die Beschaffenheit und Ausprägung des Bodens wie folgt berücksichtigt:

- Innerhalb des Plangebietes sind keine besonders seltene Böden und Standorte bzw. Böden mit hohem ökologischem Entwicklungspotential vorhanden.
- Böden, die für natürliche Entwicklungsmöglichkeiten besonders geeignet sind, zum Beispiel Bereiche mit besonderen bzw. extremen Standortfaktoren, wie extreme Trockenheit, sind nicht betroffen.

Infolge von Bebauung erfolgt eine weitere anthropogene Veränderung des Standortes. Entsprechend dem Nutzungszweck werden Geländemodellierungen in geringem bis mittleren Umfang erforderlich. Zur Herstellung der Gebäude – und Betriebsflächen muss durch Bodenab- und -auftrag eine waagerechte Fläche geschaffen werden. Der Eingriff in das Bodenrelief ist jedoch sehr gering und auf den Standort der Gebäude- und Betriebsflächen beschränkt. Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Beeinträchtigungen werden als gering eingestuft. Nachhaltige Störungen des Bodengefüges sind nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf den Naturhaushaltfaktor treten keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung auf, wie z.B. seltene Bodentypen, kulturhistorisch bedeutsame Böden oder Extremstandorte. Staunasse Bereiche, Feuchtzonen oder Quellen werden durch die Planung nicht tangiert.

Nachhaltige Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Bodenfunktion sowie das Bodenfeuchteregimes sind nicht erkennbar. Durch eine geänderte Nutzung minimieren sich Schadstoffeinträge aus landwirtschaftlicher Nutzung. Die Flächenausweisung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge. Unter der Voraussetzung, dass sowohl öffentliche (mit Ausnahme von Fahrbahnen) und private Wegeflächen versickerungsfähig gestaltet werden, werden erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden.

5.2.3 Altablagerungen

Altablagerungen, die den Planbereich tangieren, sind nicht bekannt.

5.2.4 Wasser

- **Fließ- und Stillgewässer**

Im Planbereich bestehen keine Fließ- und Stillgewässer.

- **Grundwasser**

Die Bodenoberfläche und der Bodenkörper beeinflussen alle Prozesse des Wasserkreislaufs. Dem Boden kommt hierbei insbesondere die Fähigkeit zu, durch Aufnahme von Niederschlagswasser den Abfluss zu verzögern bzw. zu verhindern. Das im Boden gespeicherte Wasser steht u. a. den Pflanzen zur Transpiration zur Verfügung. Mit ihrer mittleren (bis hohen) Wasserleitfähigkeit sowie ihres sehr hohen bis hohen Wasserspeichervermögens (nutzbare Feldkapazität) weisen die Böden im Planungsgebiet eine hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung in Bezug auf die genannte Bodenfunktion auf.

Die im Planungsgebiet anstehenden Böden verfügen über ein hohes physiko-chemisches Filtervermögen gegenüber anorganischen und organischen Schadstoffen sowie gegenüber Säuren.

Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit sowie Gebiete geringen Grundwasserabstandes werden durch die Planung nicht berührt.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung[1] wurden zum Grundwasser folgende Aussagen formuliert:

> **Grundwasser**
> Während der im Juni-Juli 2018 ausgeführten Baugrundaufschlussarbeiten wurde Grundwasser angetroffen und jeweils nach dem Sondieren im Bohrloch (…) eingemessen.
>
> Die bei den Aufschlüssen festgestellten Wasserstände stellen eine Momentaufnahme dar und können durch Schichtwasser beeinflusst sein.
>
> Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserführung im Baubereich im Wesentlichen innerhalb der Bachkiese verläuft. Die bei der Erkundung angetroffenen Decklehme sind im Wesentlichen als schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig einzuschätzen. Innerhalb der quartären Decklehme können stärker durchlässige sandig-kiesige Schichten vorhanden sein, die Grund- bzw. Schichtwasser führen.
>
> Der Grundwasserspiegel kann in Abhängigkeit von der Witterung, dem Grundwasserzufluss aus dem Einzugsgebiet und der Wasserführung der Vorfluter schwanken.

[1] Baugrundgutachten Wohngebiet Teichstraße in Edermünde-Besse (Stand: 29.08.2018). Verfasser: DAS BAUGRUND INSTITUT Dpl.-Ing. Knierim GmbH, 34131 Kassel

Es muss darüber hinaus damit gerechnet werden, dass in Abhängigkeit von der Witterung Schicht- oder Sickerwasser oberflächennah auftreten kann.

Darstellung der Auswirkungen

Das Niederschlagswasser gelangt derzeit ungehindert in den Boden. Der Boden weist eine gute Aufnahme- und Speicherfähigkeit auf. Auf Grund des Eingriffs werden die zu erwartenden Auswirkungen auf das Grundwasser als unbedeutend eingestuft. Indirekte Auswirkungen über das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Durch eine geänderte Nutzung minimieren sich Schadstoffeinträge aus kleingärtnerischer Nutzung. In Folge der Planumsetzung und Nutzung werden stoffliche Bodenbelastungen sowie eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der Kläranlage zugeführt.

Die durch Hoch- und Tiefbaumaßnahmen versiegelten Flächen verhindern den oberflächennahen Zufluss. Entsprechend vermindert sich die Grundwasseranreicherung im Bereich dieser Flächen. Das Plangebiet wird die Grundwasserneubildung jedoch nicht erheblich beeinträchtigen.

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation

Mit der Umwandlung öffentlicher Grünflächen (Spielplatz) und privater Grünflächen (Kleingartenanlagen) werden Einträge von Dünger und Pestiziden deutlich reduziert.

Zur Minimierung von Bodenbelastungen und zur Anreicherung des Grundwasservorkommens werden im Rahmen der Gebietsentwicklung Erschließungs- und Betriebsflächen soweit wie möglich mit versickerungsfähigen Belägen befestigt.

Zusammenfassung

Nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten.

5.2.5 Klima, Immissionen

- **Klimaökologische Situation**

Das Plangebiet wird durch ein Mittelgebirgsklima geprägt, in dem Westwindwetterlagen vorherrschen. Das örtliche Geländeklima steht unter dem Einfluss des Reliefs, der Vegetation und der Flächennutzung. Aufgrund der örtlichen Lage der Planbereichsfläche können die Winde das Plangebiet vom Grundsatz ungehindert überstreichen. Kaltluftstaus sind derzeit nicht zu verzeichnen und auch zukünftig nicht zu erwarten.

Wichtige lokalklimatische Frischluftbahnen zur Klimamelioration werden nicht berührt. Der Planbereich tangiert keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen sind von der Planung nicht betroffen.

- **Immissionen**

<u>Luftreinhaltung</u>

Die lufthygienische Situation ist abhängig vom Vorkommen bestehender Emittenten. Staub- und Luftschadstoffe werden aus dem örtlichen Verkehrsaufkommen ausgestoßen. Quellen der Feinstaubbelastung resultieren ferner aus Gebäudeheizungen sowie gewerblich genutzten Bereichen.

Verkehrslärm
Verkehrslärm resultiert aus dem geringen Anliegerverkehrsaufkommen.
Evtl. Schutzvorkehrungen für das zukünftige Wohnen werden als nicht notwendig erachtet.

Darstellung der Auswirkungen

Infolge von Bebauung und Erschließung geht eine unmittelbar am Ortsrand gelegene Fläche für die allgemeine Kaltluftproduktion verloren. Von der zukünftigen Bebauung wird tlw. eine windbremsende Wirkung ausgehen. Auf Grund der zu erwartenden Entwicklung und der offenen Bebauung ist jedoch davon auszugehen, dass keine nennenswerten Abflussbarrieren entstehen. Kaltluftströme können nach wie in die tiefer liegenden Bereiche abfließen.

Im Planbereich sind in geringem Umfang eine höhere Temperatur und eine geringere Luftfeuchtigkeit zu erwarten. Die lokalklimatische Ausgleichsbedeutung wird gering eingestuft. Das Plangebiet hat dagegen keine übergeordnete Ausgleichsbedeutung. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand findet eine Beeinträchtigung übergeordneter Wirkungsräume nicht statt.

Während der Bauphasen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und Baumaschinen zeitlich begrenzte Auswirkungen auf die Lufthygiene (Staubbildung, Lärm, Abgase) zu erwarten, die jedoch geringfügig sind und keine dauerhaften Beeinträchtigungen verursachen.

Infolge der Errichtung von Wohngebäuden entsteht ein neues, jedoch geringes Verkehrsaufkommen, das die Schadstoffbelastung nur unwesentlich beeinflussen wird. Es ist davon auszugehen, dass sich die lufthygienische Situation nicht merklich verändern wird. Eine nachhaltige Belastungsintensität der Luft wird ausgeschlossen.

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation

Die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß minimiert den Eingriff. Der Anteil geplanter Grünstrukturen hat ausgleichende Wirkungen für Beeinträchtigungen, die sich aus der geplanten Nutzung ergeben. Der geplanten privaten Grünflächen mit ihren zukünftigen Baum- und Gehölzbeständen bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren auf Grund ihrer Ausgleichsfunktion (Temperaturausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung).

Zur Luftreinhaltung tragen auch begrünte Dachflächen bei. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten die Vorgabe, dass Dachflächen bis zu 10 Grad Dachneigung extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Innerhalb der Planbereichsfläche wurden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen getroffen, die zur Luftreinhaltung beitragen. Demnach dürfen die Brennstoffe Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen in Feuerungsanlagen nicht verwendet werden.

Zusammenfassung

Die geplante Wohnbebauung verursacht keine nennenswerten Veränderungen des Klimas. Der Anteil geplanter Grünstrukturen hat ausgleichende Wirkungen für Beeinträchtigungen, die sich aus der geplanten Nutzung ergeben. Der geplanten privaten Grünflächen mit ihren zukünftigen Baum- und Gehölzbeständen bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren auf Grund ihrer Ausgleichsfunktion (Temperaturausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung). Infolge der Errichtung von Wohngebäuden sowie gewerblich genutzten Gebäuden entsteht ein neues, jedoch geringes Verkehrsaufkommen, das die Schadstoffbelastung nur unwesentlich beeinflussen wird. Es ist davon auszu-

gehen, dass sich die lufthygienische Situation nicht merklich verändern wird. Eine nachhaltige Belastungsintensität der Luft wird ausgeschlossen.

Die mit dem Planvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzguts Luft/ Klima sind als gering einzustufen.

5.2.6 Landschaftsbild/Erholung

- **Landschaftsbild**

Als „Landschaftsbild“ wird die optisch erfassbare Gestalt des Landschaftsraumes bewertet. Für die Bewertung ausschlaggebend sind u. a. die Eigenart, Vielfalt und die Schönheit von Natur und Landschaft. Die Wahrnehmung und das Empfinden des Landschaftsbildes unterliegen sehr stark den subjektiven Einschätzungen der jeweiligen Betrachter. Eine Verallgemeinerung ist daher nur schwer möglich. Mit der Beschreibung landschaftsprägender Elemente soll ein möglichst hoher Objektivitätsgrad erreicht werden.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild kommt dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung zu. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung wie z.B. natürliche landschaftsbildprägende Oberflächenformen, natürliche bzw. naturnahe Biotoptypen, Bereiche traditioneller Kulturlandschaften bzw. Bereiche kulturhistorischer Siedlungs- und Bauformen treten im Planungsgebiet nicht in Erscheinung. Die Planbereichsfläche tangiert keine Bereiche, die als denkmalgeschützte Gesamtanlage eingestuft wurden sowie keine Einzelkulturdenkmäler. Nach allgemeinen Beurteilungsmaßstäben hat die Entwicklungsfläche keine besonderen landschaftlichen Besonderheiten.

- **Landschaftsbezogene Erholung**

Die Flächen des Planbereichs stehen für die allgemeine Freizeitnutzung und Erholung nicht zur Verfügung. Die öffentliche Spielplatzfläche wurde aufgegeben und durch den neu angelegten Mehrgenerationenspielplatz am nördlichen Ortsrand von Besse ersetzt. Die beanspruchte Fläche wird durch den Erholungssuchenden als Teilfläche einer intensiv genutzten Kulturlandschaft wahrgenommen.
Über das öffentliche Wegenetz können Erholungssuchende, Wanderer und Radfahrer den Landschaftsraum erkunden und wahrnehmen. Wegebeziehungen zu erholungswirksamen und bedeutsamen Freiräumen für die Tages- und Feierabenderholung werden nicht unterbrochen und nicht gestört.

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation

Das Entwicklungsgebiet enthält im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung differenzierte Festsetzungen zur baulichen Entwicklung sowie grünordnerische Vorgaben (Grün- und Gehölzflächen, Einzelbaumpflanzungen), die positiv auf das Orts- und Landschaftsbild wirken.

Zusammenfassung

Der beanspruchte Bereich grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage. Die Umnutzung öffentlicher und privater Grünflächen führt zu einer Veränderung bestehender Strukturen, die als gering eingestuft wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird ausgeschlossen.

Der Bereich ist für die landschafts- und naturbezogene Erholung von geringerer Bedeutung. Die Planbereichsfläche steht für die allgemeine Naherholung nicht zur Verfügung.

5.2.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

5.2.8 Mensch

- **Verkehrslärm**

Der Entwicklungsbereich wird an das bestehende Straßen- und Wegenetz angebunden. Aus dem Verkehrsaufkommen des Anliegerverkehrs der *Teichstraße* besteht eine geringe Verkehrsbelastung. Infolge der Realisierung der Wohnbebauung wird sich das Verkehrsaufkommen leicht erhöhen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der im Umfeld liegenden Wohnbebauung wird ausgeschlossen.

- **Umweltverschmutzung**

Durch Gebietserschließung und Errichtung von Gebäuden können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten.
Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

Zusammenfassung

Entsprechend der formulierten Zielsetzungen sind von der Wohnbaufläche keine immissionswirksamen Nutzungen zu erwarten. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens

Um eine Prognose herleiten zu können, werden Entwicklungstendenzen ohne Umsetzung des Vorhabens mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Umsetzung des Vorhabens verglichen. Als Zeithorizont werden 20 bis 25 Jahre zu Grunde gelegt. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der vorhandene Charakter des Plangebietes vom Grundsatz unverändert. Eine Nichtdurchführung der Bauleitplanung hat keine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität zur Folge.

Unter Beibehaltung bestehender Nutzungen wird es zu keiner wesentlichen Verbesserung der Umweltqualität kommen. Gemessen an den vorhandenen Biotopstrukturen würde der Lebensraum der Flora und Fauna keine nennenswerte höhere Wertigkeit erlangen. Die Entwicklung vorhandener Strukturen unterliegt nach wie vor den bestehenden Einflussfaktoren. Durch eine intensive Grundstücksnutzung entstehen keine weiteren Biotopausprägungen. Für die Fauna ändert sich der Lebensraum nicht.

Nachhaltige Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft und Landschaft sind nicht anzunehmen. Aufgrund der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten und dem zu bewertenden Prognosezeitraum bleibt der Umweltzustand vom Grundsatz unverändert.

7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens

Zur Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen werden die für Hoch- und Tiefbauflächen beanspruchten Flächen vorbereitet. Der Oberboden wird gesichert und soweit wie möglich innerhalb der Flächen des Planbereichs wieder eingebaut. Baufahrzeuge erreichen das Baufeld über das bestehende und geplante Wegenetz.

Während der Bauphase sind temporäre Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten zu erwarten. Durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen sowie Baumaschinen entstehen Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen. Der Einsatz erfordert die Verwendung von boden- und wassergefährdenden Stoffen wie Treibstoffe sowie Schmier- und Hydrauliköl en.

Im Rahmen der Bewertung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich teilweise Beeinträchtigungen des Umweltzustandes. Auswirkungen einzelner Wirkfaktoren beeinträchtigen im Allgemeinen dabei gleichzeitig mehrere Schutzgüter, wobei diese wiederum in Wechselbeziehungen zueinander stehen. Die durch das Planvorhaben für die jeweiligen Schutzgüter zu erwartenden Risiken wurden zuvor bewertet. Durch entsprechende Regelungen innerhalb des Bebauungsplanes können Risiken ausgeschlossen oder auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Bei Durchführung der Planung ist mit den zuvor beschriebenen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der geplante Eingriff mittleren Umfangs führt zu keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Im Rahmen der Beurteilung des Vorhabens wird davon ausgegangen, dass ein entsprechender Ausgleich geleistet werden kann, so dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowohl in qualitativ-funktionaler als auch quantitativ-ausreichender Form kompensiert werden können.

Unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen kommt die Ermittlung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Konflikte mit Schutzgebieten oder übergeordneten Planungen bestehen nicht. Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Eine weitere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild ist jedoch nicht zu erwarten. Infolge der verbindlichen Bauleitplanung sind keine Eingriffe zu erwarten, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung bestehender Strukturen führen. Die Grundsätze gemäß § 1a BauGB bleiben gewahrt.

Das Kompensationskonzept ist so aufgebaut, dass entsprechend den Vorgaben des Naturschutzgesetztes (§§ 14 und 15 BNatSchG) angestrebt wird, die zu erwartenden Eingriffe so weit wie möglich zu mindern. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden Maßnahmen in funktionalem Zusammenhang gesucht. Um den Flächenbedarf so gering wie möglich zu halten, werden vorrangig Flächen mit hohem Aufwertungspotenzial (Verbesserung für mehrere Schutzgüter) gewählt.

Es wird davon ausgegangen, dass im Eingriffsbereich sowie im Bereich des **Teilplan B** ein ausreichender Ausgleich geleistet werden kann. Zur Minimierung bzw. Kompensation von Beeinträchtigungen auf die Belange von Natur und Landschaft wurden Maßnahmen erarbeitet, die im bauplanungsrechtlichen Sinne geeignet sind, die Eingriffe weitestgehend auszugleichen. Im Folgenden werden die in der Begründung ausführlich dargelegten Maßnahmen und Festsetzungen noch mal in Kurzform aufgelistet.

Wesentliche Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt (siehe Begründung). Diese führen zu Minimierung negativer Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.

8.1 Maßnahmen innerhalb des Baugebietes (Teilplan A)

- **Tiere und Pflanzen**
  - Anlegung von Grünflächen mit standortheimischen und gebietstypischen Gehölzen.
  - Grünordnerische Festsetzung zu Bepflanzung nicht überbaubarer Flächen.
  - Berücksichtigung der naturraumtypischen Artenauswahl bei Gehölzpflanzungen als Nahrungsangebot für die heimische Tierwelt.

- **Boden**
  - Berücksichtigung der vorhandenen Geländetopographie. Notwendig werdende Geländemodellierungen werden an das Gelände angepasst.
  - Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens.
  - Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen.
  - Flächenschonende Bebauung durch Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das unbedingt erforderliche Maß.
  - Sicherung eines Mindestgrünflächenanteils, extensive Pflege der Grünflächen.
  - Erhaltung der Wasserversickerung durch weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

- **Wasser**
  - Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen.
  - Verwendung von inertem, unbelastetem Material für mögliche Aufschüttungen und Auffüllungen.
  - Erhaltung der Wasserversickerung durch weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege, Stellplätze, Plätze, Zufahrten o. ä..
  - Weitgehende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Bauflächen durch Speicherung und Verwendung als Brauchwasser

- **Klima**
  - Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das notwendige Maß sowie Einhaltung eines Mindestgrünflächenanteils.
  - Eingrünung des Gebietes und Pflanzung von großkronigen Laubbäumen.
  - Nutzung der Sonnenenergie durch den Einsatz von Energieträgern (Solar- und Fotovoltaik).

- **Mensch, Landschaft, Erholung**
  - Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, technischen Normen und Richtlinien zur Vermeidung von Baulärm während der Baumaßnahmen.
  - Eingrünung des Gebietes. Gliederung und Gestaltung durch großkronige Laubbäume.
  - Ortsgerechte Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen.

8.2 Maßnahmen außerhalb des Baugebietes (Teilplan B)

Da die im Teilbereich A festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen alleine nicht ausreichen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen, enthält der Bebauungsplan einen weiteren Teilgeltungsbereich (Teilplan B) zum externen Ausgleich außerhalb des Eingriffsbereiches.

In der Gemarkung Besse wird eine ca. 4.620 m² Teilfläche B des in der Flur 19 gelegenen Flurstücks 6/1 in die Planung aufgenommen.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen vollziehen sich in einem Landschaftsraum, der durch unterschiedliche Teilräume geprägt wird. Dazu zählen u.a. offene Flächen der Landwirtschaft, Waldflächen, Feldgehölzflächen entlang von Erschließungswegen.

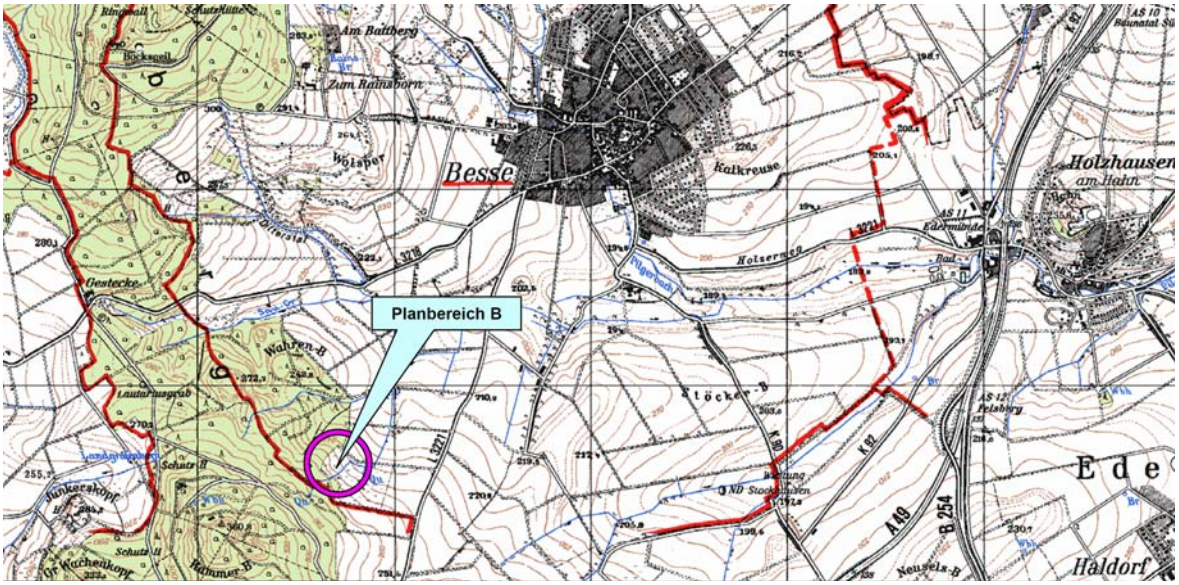
Das in der Gemarkung Besse in der Flur 19 liegende gemeindeeigene Flurstück 6/1 hat eine Größe von 165.604 m². Der *Schießenhüwel* bildet einen Teilraum des Waldgebietes *Langenberg*. Der *Langenberg* mit mehreren und relativ weit auseinander liegenden Bergen ist ca. 22 km² groß und erstreckt sich von Schauenburg im Norden bis nach Gudensberg im Süden.

Eine ca. 15.000 m² Teilfläche des Flurstücks 6/1 wird derzeit von der Landwirtschaft als Wirtschaftswiese genutzt. Die Teilfläche soll als Kompensationsfläche für bauliche Eingriffen umgenutzt werden. Zur Verbesserung der örtlichen Strukturen wird die intensive landwirtschaftliche Nutzung eingestellt und die Nutzung der Fläche extensiviert. Die Kompensationsfläche trägt zu einer weiteren Vernetzung bestehender Biotopbereiche bei. Die Entwicklung von Flora und Fauna wird positiv beeinflusst.

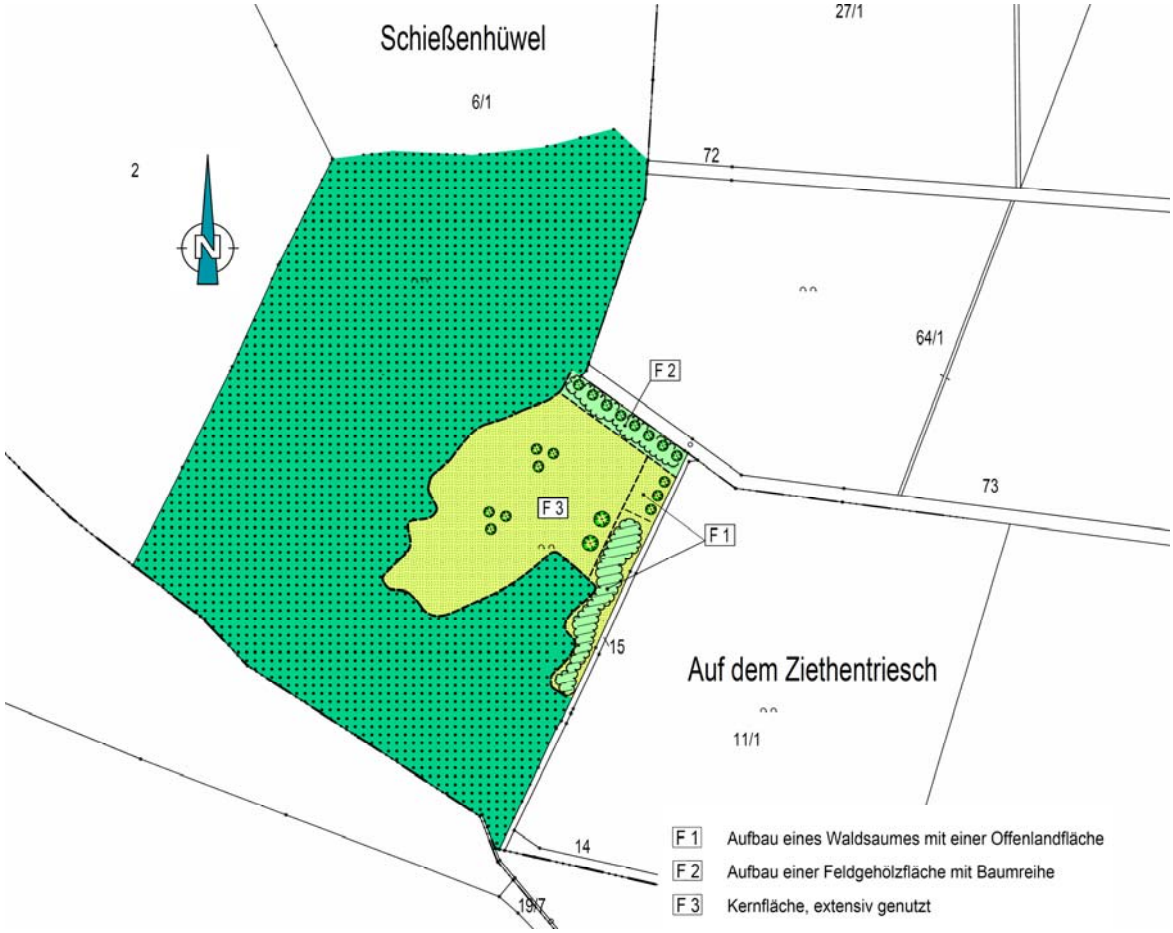
Zielsetzung für die gesamte Teilgebietsfläche

Unter Berücksichtigung vorhandener Freiraumstrukturen werden entlang der nördlichen und westlichen äußeren Randzone insgesamt zwei Gehölzflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 4.000 m² ausgewiesen. Die Fläche F1 hat eine Größe von ca. 2.800 m², die Fläche F2 ist ca. 1.200 m² groß. Der Anteil der Gehölzflächen F1 und F2 an der Gesamtfläche beträgt somit ca. 31,25%. Die Größe der Kernfläche F3 beträgt ca. 11.000 m².

Innerhalb der zwischen 15 und 25 m breiten Gehölzstreifen werden mehrreihig heimische, standortgerechte Laubholzarten angepflanzt. Innerhalb der vorgelagerten Flächen werden Anpflanzungen zum Aufbau eines ortstypischen Waldsaumes bzw. einer Feldgehölzfläche vorgenommen. Zum Aufbau eines Strauchmantels sind die Gehölzstreifen mehrreihig mit Sträuchern und Pioniergehölze zu bepflanzen. Je nach Gehölzart sind 15 Junggehölze pro 25 m² zu pflanzen. In der Zone zum Waldbereich ist eine waldartige artenreiche Bestockung durch Bäume 1. Ordnung (pro 10 m^2/ 1 Baum) und 2. Ordnung (pro 6 - 8 m²/ 1 Baum) vorzunehmen. Bei der Pflanzung sind Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.
Zur Förderung von Wildwechsel und Vogelanflug bleibt der Raum zwischen den Gehölzstreifen F1 und F2 als offener Bereich erhalten. Die Öffnungsbreite beträgt ca. 30 m.
Die Flächen F1 und F2 werden als geschlossene Feldgehölzflächen angelegt. Sie tragen dazu bei, dass sich die zurückliegende Fläche möglichst ohne menschliche Beeinträchtigungen entwickeln kann. Die dem Waldrand vorgelagerte Fläche F1 ergänzt die angrenzende Waldfläche. Die Fläche F2 wird als Feldgehölzfläche ausgebildet. Innerhalb dieser Fläche sind im Abstand von ca. 5 m parallel zur Wegeparzelle 73 acht hochstämmige Laubbäume im Abstand von ca. 10,0 m anzupflanzen.



Übersichtsplan ohne Maßstab



Übersicht
der Entwicklungsbereiche F1 bis F3 innerhalb der Teilgebietsfläche des Flurstücks 6/1

Die innere Kernfläche F3 mit einer Größe von ca. 11.000 m² wird in eine extensive Nutzung überführt. Dadurch wird eine unterschiedliche Entwicklung verschiedener Pflanzengesellschaften am

selben Ort gefördert. Da eine ungestörte Entwicklung im Endstadium in der Regel zu einem Laubwald führt, würde der angestrebte offene Lebensraum für zahlreiche Vogelarten mittel- bis langfristig zerstört.

Zum Erhalt einer offenen Kernfläche, zur Förderung der Artenvielfalt sowie zur Vermeidung einer Verbuschung sind maximal jährlich eine Mahd vorzunehmen und das Mähgut abzutransportieren. Die Mahd ist frühestens ab August durchzuführen. Alternativ wird eine extensive Beweidung durch Schafe zugelassen. Die Beweidungsart wird auf eine Durchzugsbeweidung beschränkt.

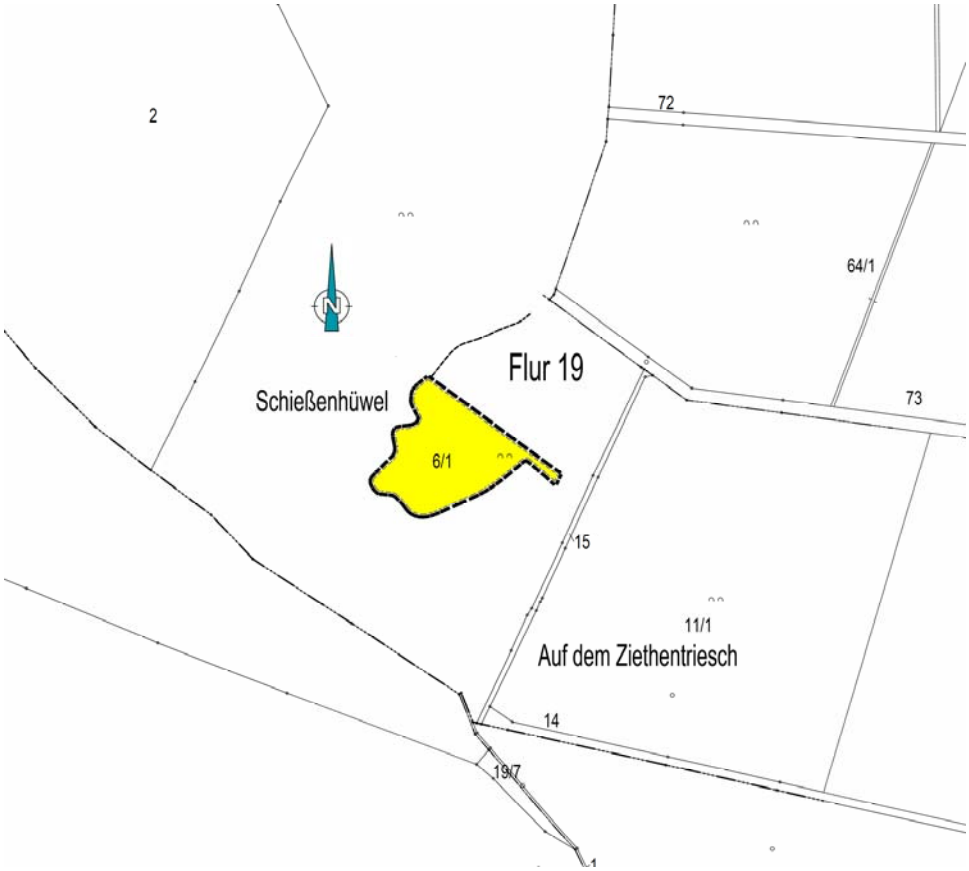
Mit der beschrieben Umnutzung der Teilfläche des Flurstücks 6/1 werden vorhandene Biotopstrukturen nachhaltig verbessert. Zur Realisierung und konkreten Zuordnung werden Teilflächen der Kompensationsfläche anstehenden Vorhaben zugeordnet.

Zuordnung der innerhalb der Entwicklungsfläche F3 liegenden Ausgleichsfläche zur Kompensation von Eingriffen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Heide“

Zur Kompensation von Eingriffen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Teichstraße“, OT Besse wird die ca. 4.620 m² große Teilfläche der Entwicklungsteilfläche F3 beansprucht und entsprechend den formulierten Zielen als Fläche gemäß mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

Räumlicher Geltungsbereich des Teilplan B

Der räumliche Gel-tungsbereich des Teilplan B liegt in der Gemarkung Besse in der Flur 19 und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 6/1.



Übersichtplan ohne Maßstab

9. Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Standortfestlegung evtl. Reserveflächen und Rückraumgrundstücke erfasst, deren Erschließung nicht gesichert ist. Die Frage der Grundstücksverfügbarkeit wurde mit den betroffenen Eigentümern geklärt. Im Ergebnis war und ist festzuhalten, dass überwiegend keine Verkaufsbereitschaft besteht. Aufgrund der durchgeführten Bestandsaufnahmen und den Erörterungsergebnissen mit den Eigentümern bestehen keine nennenswerten Baulandreserven im Bereich der Ortslagen.

Um der hohen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen, wurden in den letzten Jahren Innerortsbereiche nachverdichtet und innerörtliche Baulücken geschlossen.

Da innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung stehen, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. Das geplante Wohngebiet kann in die Gesamtplanung integriert und mit der benachbarten Siedlungsstruktur vernetzt werden.

Aus Sicht der Regionalplanung trägt der gewählte Standort zur Innenverdichtung bei.

Ziel der Gemeinde Edermünde ist die Bereitstellung einer Entwicklungsfläche für eine mehrgeschossige Bebauung in verdichteter Form. Die Ausweisung dient der Deckung des Bedarfs an Mietwohnungen und Wohneigentum.

Bei der Standortsuche bestand die Vorgabe, den gemeindeeigenen Wohnkomplex *Rundstraße 8* mit den neu zu errichtenden Gebäudekomplexen zu vernetzten. Die Einbeziehung einer gemeindeeigenen Grundstücksfläche, die direkt über die Teichstraße erschlossen wird, bietet die besten Voraussetzungen zur Schaffung eines Wohnquartiers, das in den bestehenden Siedlungsbereich gebietsverträglich eingebunden werden kann.

Abgesehen von der v. g. Ausgangslage, stehen im Bereich der Siedlungslage keine entsprechenden Entwicklungsflächen zur Verfügung. Eine Flächenausweisung ginge nur zu Lasten des Außenbereichs, mit der Folge, dass der Landwirtschaft Produktionsflächen entzogen werden müssten. Der Standort *Teichstraße* befindet sich im Eigentum der Gemeinde Edermünde und stand bisher der Landwirtschaft nicht zur Verfügung.

10. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, von der Gemeinde/ Stadt zu überwachen. Da nach dem heutigen Kenntnisstand unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden, entfällt eine vertiefende Beschreibung evtl. geplanter Überwachungsmaßnahmen. Sollten wider Erwarten erhebliche Umweltauswirkungen in Folge der Durchführung der Bauleitplanung auftreten, wird die Gemeinde Edermünde geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen und die zuständigen Fachbehörden einschalten.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

11. Zusammenfassung

Die allgemein verständliche Zusammenfassung ist eine Kurzdarstellung der in der Umweltprüfung vorgenommenen Prüfungen in eine für jedermann verständlichen und nachvollziehbaren Form.

Die Gemeinde Edermünde beabsichtigt in den unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsrandbereich die Ausweisung einer weiteren bedarfsgerechten Entwicklungsfläche. Die geplanten Vorhaben sowie die damit verbundenen Maßnahmen wurden beschrieben.

Die Planung tangiert keine Schutzgebiete. In der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Planung auf die Umwelt ermittelt, in verständlicher Form beschrieben und bewertet. Von der Planbereichsfläche gehen keine Beeinträchtigungen für den Menschen aus. Es bestehen keine immissionswirksamen Nutzungen. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. In Folge der Planung entstehen Beeinträchtigungen auf die Umwelt. Erhebliche oder langandauernde Auswirkungen für den Menschen, das Bodenpotenzial, die Biotoptypen und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

In Folge der Planung entstehen Beeinträchtigungen auf die Umwelt. In Anbetracht der relativ geringen Größe des Vorhabens sind keine erheblichen oder langausdauernden Auswirkungen für den Menschen, das Bodenpotential, die Biotoptypen und das Landschaftsbild zu erwarten. Durch Inanspruchnahme intensiv genutzter Flächen wird eine entsprechende Biotopstruktur beansprucht. Ein Ausgleich bzw. eine Minderung des Eingriffs erfolgt durch Ausweisung von Grünflächen mit einer höherwertigen Biotopstruktur.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die zur Minimierung der beschriebenen Umweltauswirkungen beitragen.

12. Referenzliste der Quellen

gem. Nr. 3d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Landesentwicklungsplan 2000
- Regionalplan Nordhessen 2009
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Edermünde
- Landschaftsplan der Gemeinde Edermünde

Schutzgebiete

Naturschutz:

- Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht berührt.

Wasserrecht:

- Wasserschutzgebiete sind nicht berührt.

Denkmalschutz:

- Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebiete oder Objekte

Online-Quellen

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLHUG)
- Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG)
- Umweltatlas Hessen (Stand: Juni 2017)

- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)

13. Städtebauliche Kenndaten

Größe der Planbereichsfläche in m²	**12.640,00**	**Bestand**		**Planung**	
		m²	%	m²	%
Kleingartenflächen		8.173,31	64,66%	0,00	0,00%
Öffentliche Parkfläche		1.255,88	9,94%	0,00	0,00%
Straßenverkehrs-/Wegeflächen, vollständig versiegelt		1.335,49	10,57%	1.948,53	15,42%
Wegeflächen, geschottert		354,26	2,80%	106,86	0,85%
Wegeflächen, unbefestigt		709,61	5,61%	0,00	0,00%
Verkehrsgrünflächen		811,45	6,42%	176,87	1,40%
Allgemeine Wohnbaufläche, überbaubar		0,00	0,00%	3.393,90	26,85%
Allgemeine Wohnbaufläche, nicht überbaubar		0,00	0,00%	3.638,13	28,78%
Grünfläche, privat		0,00	0,00%	328,69	2,60%
Flächen für Garagen, Stellplätze, etc.		0,00	0,00%	1.410,63	11,16%
Flächen m. Pflanzbindungen gem. § 9 (1) 25a BauGB		0,00	0,00%	1.154,27	9,13%
Flächen m. Pflanzbindungen gem. § 9 (1) 25b BauGB		0,00	0,00%	482,12	3,81%
	Summe	**12.640,00**	**100,00%**	**12.640,00**	**100,00%**

Aufgestellt am 28.07.2020 durch:

BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 – e-mail: meissner-sbw@t-online.de