

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WESERTAL

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS OEDELSHEIM NR. 6 „IM SAUREN KAMPE II“

BEGRÜNDUNG

ENTWURF JANUAR 2025



INHALT

1	<u>PLANUNGSANLASS UND ZIELE</u>	3
2	<u>LAGE, ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</u>	5
3	<u>PLANERISCHE VORGABEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</u>	6
4	<u>GEPLANTE NUTZUNGEN, TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN</u>	7
5	<u>ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG / BRANDSCHUTZ</u>	8
6	<u>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	8
7	<u>ZUSAMMENFASSUNG</u>	9

Karten im Text:

Lageplan mit Grenze des B-Plans Nr. 6 (ohne Maßstab)	Seite 3
Luftbild mit Grenze des B-Plans Nr. 6 (ohne Maßstab)	Seite 4
Auszug Regionalplan Nordhessen (ohne Maßstab)	Seite 6
Auszug Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	Seite 6
Karte der Realnutzung	Seite 10
Luftbild mit Schutzgebieten	Seite 11
Bebauungsplan Oedelsheim Nr. 6 „Im sauren Kampe II“	im Anhang
Umweltbericht	im Anhang

AUFTRAGGEBER:

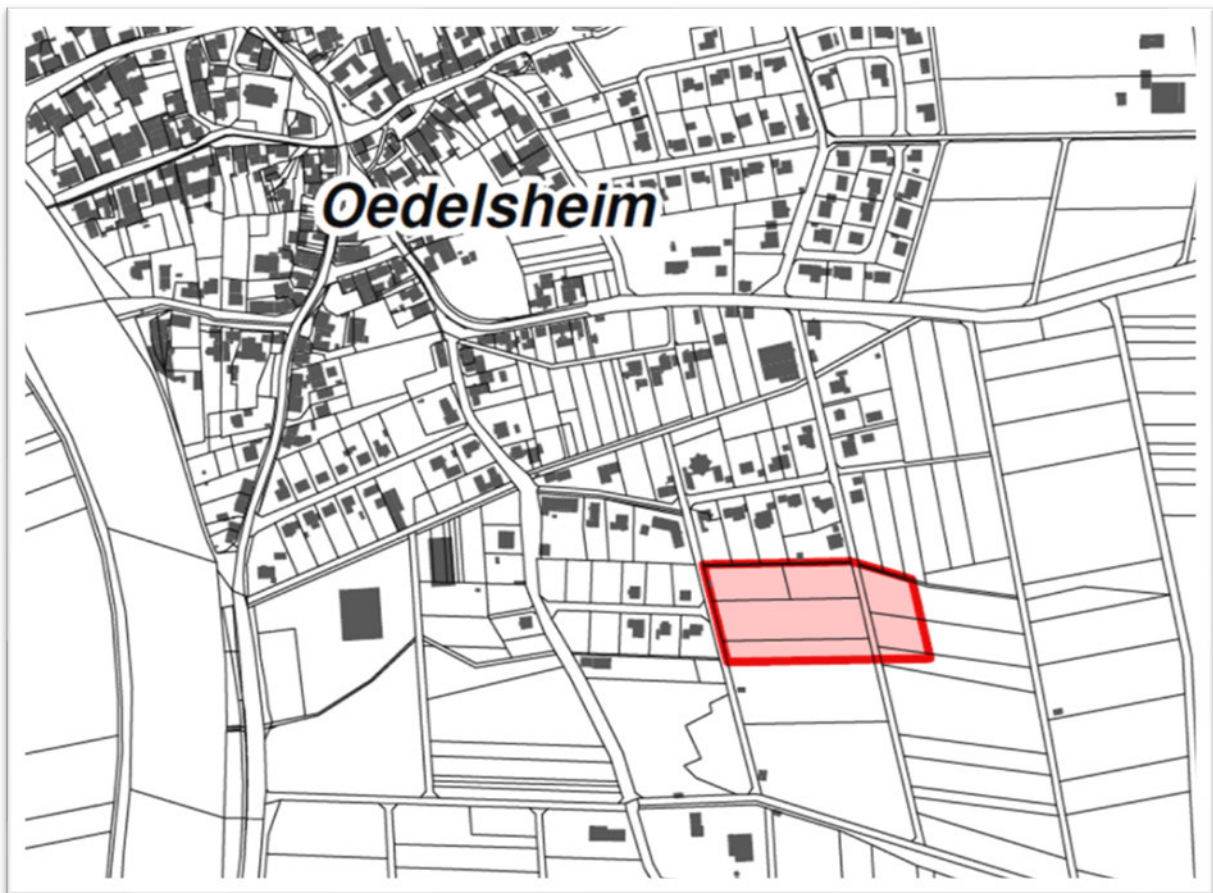
Gemeinde Wesertal
In der Klappe 1a
34399 Wesertal

PLANVERFASSER:

Ingenieurbüro Wenning
Friedrich-Ebert-Straße 76
34119 Kassel

1 Planungsanlass und Ziele

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wesertal hatte am 06.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Sauren Kampe II“ beschlossen. Dem Beschluss gingen in den letzten Jahren erhebliche, erfolgreiche Bemühungen der Gemeinde voraus, im Innenbereich des Ortsteils Oedelsheim freie Grundstücke zu vermarkten, dort die Errichtung von Wohngebäuden zu fördern und so den Außenbereich vor weiterer Bebauung zu entlasten. Diese Bemühungen und der derzeitige Bedarf werden im Umweltbericht näher beschrieben. Zwischenzeitlich besteht allerdings weiterer Bedarf an einer überschaubaren Anzahl von Wohnbaugrundstücken, so dass die Gemeinde diese am südlichen Ortsrand bereitzustellen gedenkt. In diesem Bereich hat auch in den letzten Jahrzehnten die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig stattgefunden, so dass räumlich gesehen dies auch für den aktuellen Bedarf sinnvoll erscheint. So wurde nördlich des jetzigen Plangebiets in 1982 bzw. 1998 der B-Plan Nr. 2 „Auf der Goldenen Aue“ rechtsverbindlich, westlich in 2003 der B-Plan Nr. 5 „Im sauren Kampe“. Beide Aufstellungsverfahren wurden durch Änderungen des Flächennutzungsplans begleitet. Die Geltungsbereiche der Pläne sind zwischenzeitlich vollständig bebaut.

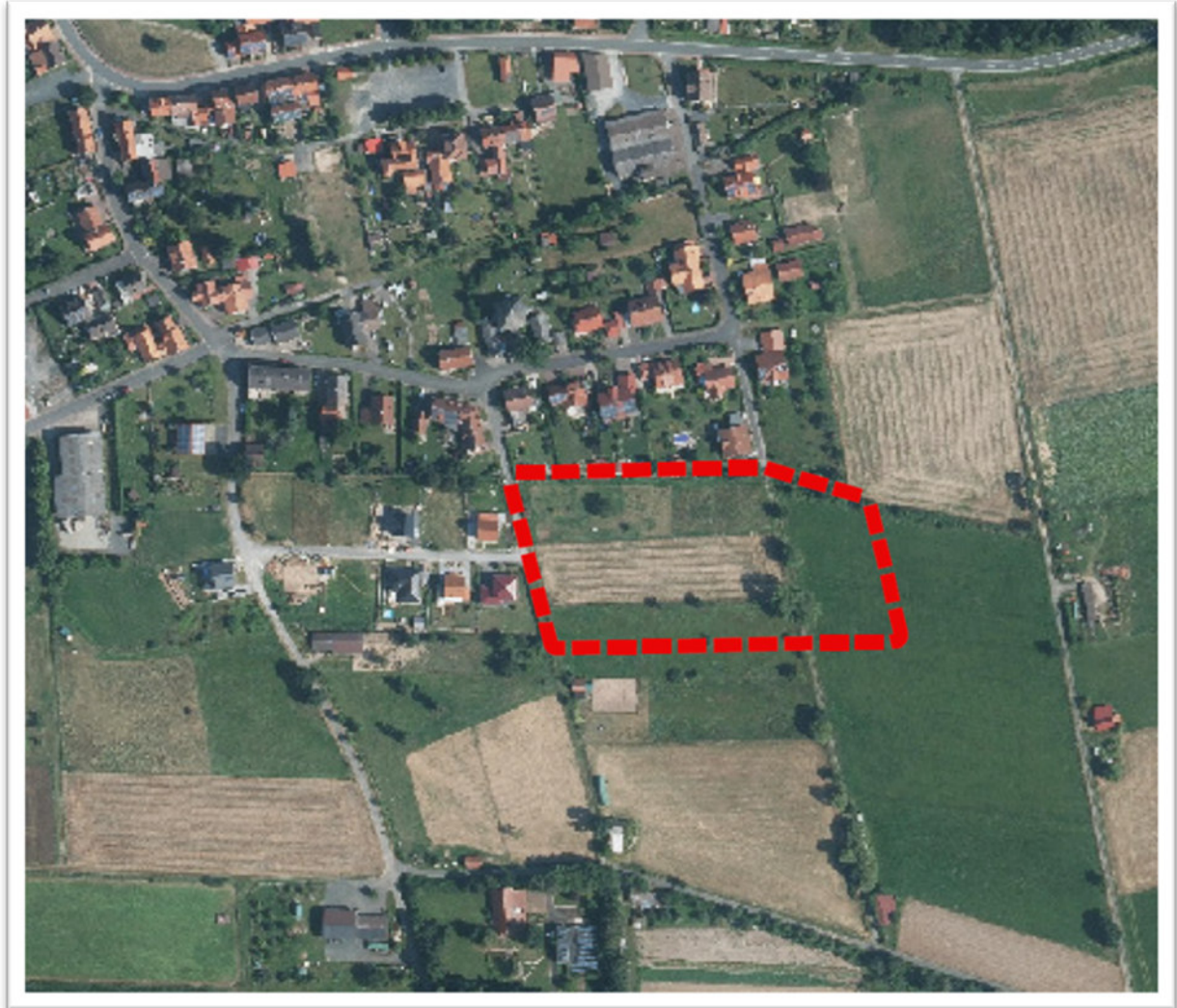


Lage und Abgrenzung des B-Plans "Im Sauren Kampe II" (ohne Maßstab)

Der nun geplante Geltungsbereich grenzt westlich und nördlich unmittelbar an den bebauten Innenbereich der genannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne an, so dass die Gemeinde am 06.10.2022 beschlossen hatte, den B-Plan im Rahmen von § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) aufzustellen. Aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023, das den Gemeinden per „Sofort-Info“ zur Kenntnis gegeben wurde, konnte diese Regelung aufgrund ihres Verstoßes gegen EU-Recht jedoch nicht mehr angewendet werden. Stattdessen wird nun das „Regelverfahren“ nach §§ 1 ff. BauGB mit 2-stufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden, Umweltprüfung und zusammenfassender Erklärung durchgeführt.

Da die Planung zudem nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist dieser zu ändern. Daher hat die Gemeindevertretung ihren seinerzeitigen Aufstellungsbeschluss entsprechend angepasst, die Aufstellung des B-Plans Nr. 6 und die 20. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren aufgestellt.

Für beide Planungen wird ein gemeinsamer Umweltbericht mit Text und Karten gemäß Vorschriften von § 2a BauGB sowie der Inhalte / Gliederung gemäß Anlage 1 BauGB aufgestellt, der die Auswirkungen auf die Schutzgüter behandelt und dem Verfahren beigelegt ist.



Luftbild mit Lage und Abgrenzung des B-Plans "Im Sauren Kampe II" (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich besteht in der Gemarkung Oedelsheim, Flur 4 aus den Flurstücken 186, 187, 188 und 309 sowie Teilen der Flurstücke 161, 162/1, 164, 189, 279/9 und 307 mit einer Größe von ca. 13.273 qm. Davon entfallen auf das „Allgemeine Wohngebiet WA“ ca. 9.855 qm (davon haben die Baufenster / überbaubaren Flächen eine Größe von ca. 5.184 qm), auf die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft“ ca. 1.111 qm, auf die Grünfläche ca. 817 qm, auf die Grabenparzelle im Norden ca. 260 qm, auf die Erschließungsstraße ca. 1.140 qm und auf die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ca. 90 qm.

Die betroffenen Grundstücke stehen im Eigentum der Gemeinde Wesertal bzw. sind vertraglich von ihr für das Vorhaben gesichert.

2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der geplante Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 6 „Im Sauren Kampe II“ liegt am südlichen Ortsrand von Oedelsheim und grenzt im Norden und Westen an die bebaute Ortslage, im Süden und Osten an den landwirtschaftlich als Wirtschaftsgrünland genutzten Außenbereich. Der „mittlere Teil“ des Plangebiets wird als Acker, der umliegende Rest als Grünland intensiv genutzt. In der Fläche stocken einige Obstbäume verschiedenen Alters. Südwestlich des Geltungsbereichs grenzen landwirtschaftliche Flächen an, auf denen auch Tierhaltung betrieben wird.

An der westlichen Grenze außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die von Norden nach Süden verlaufende Straße „Auefeld“ bzw. „Im sauren Kampe“. Diese ist bis zum Abzweig nach Osten in den geplanten Geltungsbereich verkehrstechnisch ausreichend ausgebaut. Im nordöstlichen Teil verläuft die Straße „In den Berken“, die ab Beginn des Geltungsbereichs nach Süden verkehrstechnisch neu auszubauen ist. Von den beiden genannten Straßen ist eine ebenfalls neu auszubauende Verbindungsstraße von West nach Ost durch den Geltungsbereich geplant.

Im Norden und Osten befinden sich zwei Gräben von Ost nach West bzw. Süd nach Nord, die wasserwirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung sind. Zum nördlichen Graben wird ein Gewässerrandstreifen festgesetzt, um hier eine Bewirtschaftung durch die Gemeinde zu ermöglichen und landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Der zweite Graben ist nur ansatzweise in der Örtlichkeit zu erkennen und wird, falls wasserwirtschaftlich erforderlich, erhalten, durch Durchlässe in den Zufahrten gesichert oder nach Westen verlegt.

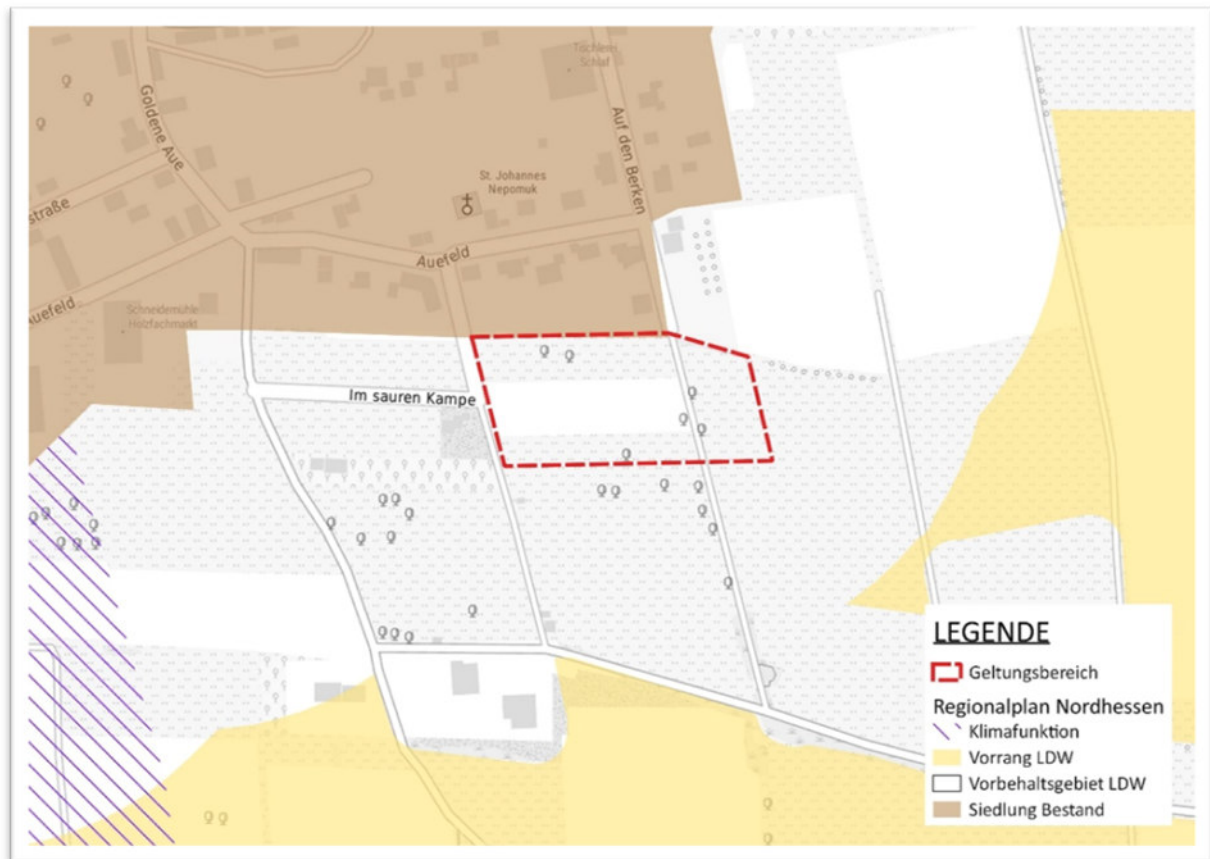
Das Gelände ist weitgehend eben und leicht nach Südwesten geneigt, die angrenzenden Siedlungsflächen sind, entgegen der Darstellung in den Abbildungen (Karte + Luftbild) zwischenzeitlich vollständig bebaut.



Blick von Westen aus dem Baugebiet „Saurer Kamp“ in den geplanten Geltungsbereich, links das Baugebiet „Goldene Aue“ (Foto: Ing.-Büro Wenning, 2022)

3 Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen

Der REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009 stellt den geplanten Geltungsbereich sowie die westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dar. Nördlich grenzt ein „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ an.



Ausschnitt Regionalplan Nordhessen mit Kennzeichnung des geplanten Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

Im TEILREGIONALPLAN ENERGIE (2017) ist in einem Abstand von 1.000 m kein „Vorranggebiet für Windenergienutzung“ dargestellt. Das nächst gelegene dürfte das Gebiet „KS 10 Spieker-Berg“ im „Bramwald“ in einem Abstand von ca. 1.200 m östlich des Geltungsbereichs sein.

Im LANDSCHAFTSRAHMENPLAN NORDHESSEN 2000 wird der Geltungsbereich in der Karte „Zustand und Bewertung“ als „unbewaldeter Raumtyp mit mittlerer Strukturvielfalt“ und „mäßig strukturierter ackerbaulich geprägter Raum“ dargestellt. In der „Entwicklungskarte“ werden für den Planbereich keine Angaben gemacht.

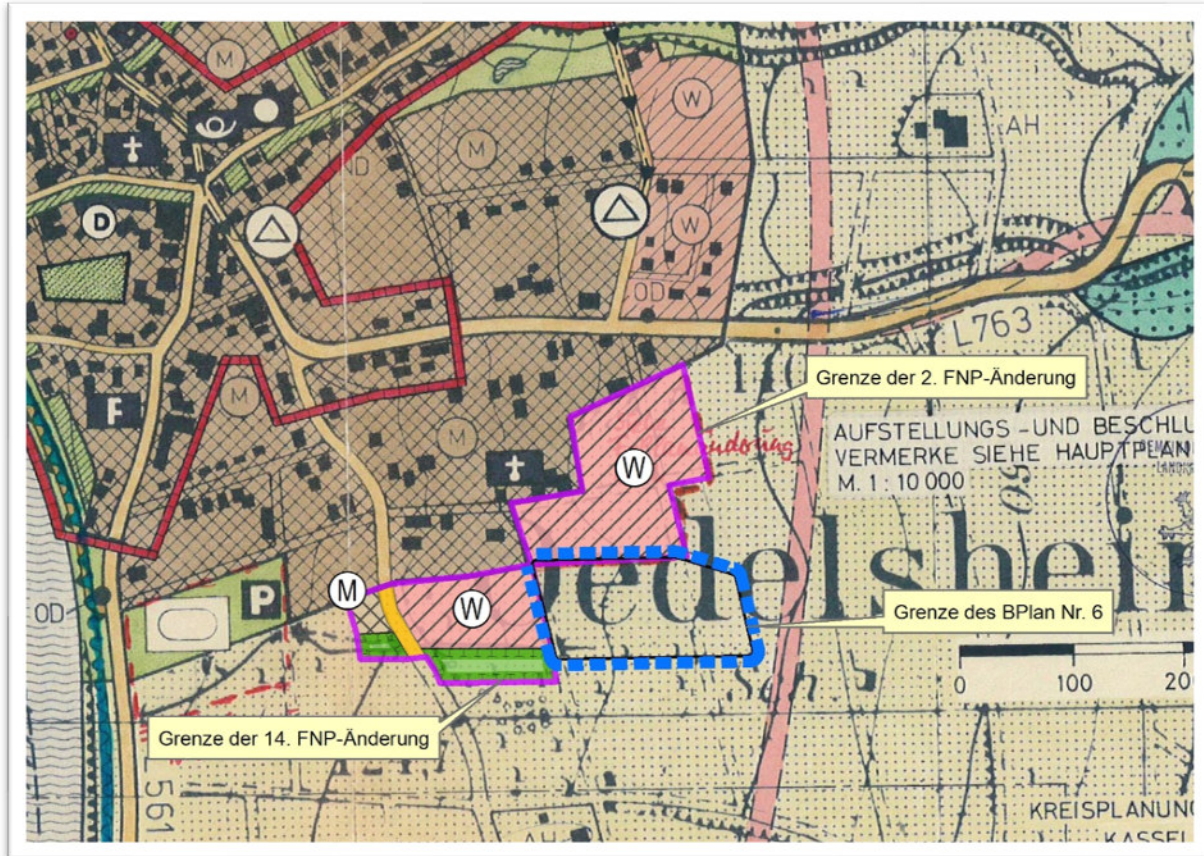
Der rechtsverbindliche BEBAUUNGSPLAN OBERWESER, OT OEDELSHEIM NR. 2 „AUF DER GOLDENEN AUE VORSCHLAG“ aus dem Jahr 1982 sowie dessen 1. Änderung aus 1998 grenzt nördlich an den geplanten Geltungsbereich an und setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest.

Der rechtsverbindliche BEBAUUNGSPLAN OBERWESER, OT OEDELSHEIM NR. 5 „IM SAUREN KAMPE“ aus dem Jahr 2003 grenzt westlich an den geplanten Geltungsbereich an und setzt in seinem östlich Teil ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ fest, in seinem westlichen Teil zudem „Gemischte Bauflächen“.

Im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERWESER (1975), jetzt Teil der Gemeinde Wesertal, werden der geplante Geltungsbereich des B-Plans sowie die östlich und südlich angrenzenden Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Nördlich grenzt eine „Wohnbaufläche“ auf Grundlage der 2.

Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1982 an, westlich eine „Wohnbaufläche“ sowie eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ auf Grundlage der 14. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2003.

Im Zuge der Aufstellung des B-Plans soll auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden (20. Änderung).



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberweser, jetzt Teil der Gemeinde Wesertal, mit Darstellung des Geltungsbereichs sowie Einfügung der rechtsverbindlichen Änderungen Nr. 2 und 14

Ferner liegt der geplante Geltungsbereich im NATURPARK REINHARDSWALD, was jedoch aus hiesiger Sicht aufgrund fehlender konkreter Schutzbestimmungen für das Vorhaben nicht von Relevanz ist. So sind auch alle bebauten Flächen innerhalb der „Gebietskulisse“ gem. Verordnung vom 18.09.2017 nicht Bestandteil des Naturparks. Sonstige Schutzgebiete, wie z.B. HEILQUELLEN- ODER WASSERSCHUTZGEBIETE, ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE etc. sind von der Planung nicht betroffen. Die dies darstellende Karte „Schutzgebiete“ befindet sich im Anhang.

4 Geplante Nutzungen, textliche und zeichnerische Festsetzungen

Die bauliche Nutzung des Geltungsbereichs wird an die Festsetzungen der im Norden und Westen angrenzenden Wohngebiete angelehnt, um eine angemessene Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung zu gewährleisten. So wird ein „Allgemeines Wohngebiet WA“ mit maximal 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt. Um eine Bevorratung von Grundstücken zu verhindern, wird ein Baugebot in den B-Plan aufgenommen. Vor allem eine zweigeschossige Bauweise und die Zulassung verschiedener Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet können eine Durchmischung verschiedener Wohn- und Arbeitsformen im Geltungsbereich begünstigen.

Ferner werden zur Einbindung in die Landschaft bzw. zur Abgrenzung zum Außenbereich umfangreiche Eingrünungen vorgesehen. So wird zum an der nördlichen Grenze verlaufenden Entwässerungsgraben ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite angelegt, in dem die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig ist. Ferner ist eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen, dabei muss eine Bewirtschaftung des Grabens durch die Gemeinde weiterhin möglich bleiben.

Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs werden „Flächen für Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, in denen die Herstellung einer extensiv genutzten Obstbaumwiese erfolgen soll.

Von anderen Fachbehörden oft eingeforderte Festsetzungen, wie z.B. die Anzeigepflicht von Heizöllagerungen, das Erfordernis eines Erlaubnisantrages für Erdwärmesonden, die Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften sowie die Einhaltung der „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen“ des Landkreises Kassel werden aufgenommen. Ferner wird eine Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen sowie die Firstrichtung vorgeschrieben, um die Nutzung der Sonnenenergie zu anzuregen.

Alle weiteren Festsetzungen sind im Detail dem Bebauungsplan zu entnehmen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung / Brandschutz

Die Erschließung des Geltungsbereichs für den Kfz.-Verkehr erfolgt von Nordwesten über die Straße „Auefeld“ bzw. „Im sauren Kampe“, von Nordosten über der Straße „Auf dem Berken“, letztere ist nach Süden weiter auszubauen. Mittig durch das Plangebiet ist die Straße „Im sauren Kampe“ weiter nach Osten zu führen.

Von den im Norden und Westen befindlichen Wohnsiedlungen werden die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Telekommunikation etc. in das geplante Gebiet geführt und ausreichend auch für den Brandschutz u.a. nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 dimensioniert. Das im Wohngebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist vollständig vor Ort auf dem Grundstück zu sammeln, zu verwerten, ortsnah auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen oder den angrenzenden Gräben bzw. Vorflutern zuzuführen. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes WHG und Hessischen Wassergesetzes HWG zu beachten. Versickerungen sind nur bei entsprechender Bodendurchlässigkeit möglich und mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel abzustimmen. Sie stellen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch o.g. Fachdienst bedürfen.

Die Deutsche Telekom hat im Verfahren darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Daher seien zur Versorgung des Gebiets im Plangebiet und ggf. auch außerhalb entsprechend neue Linien herzustellen. Zur Abstimmung der Lage und Dimensionierung bitet die Telekom um rechtzeitige Abstimmung durch den Erschließungsträger und Bereitstellung der erforderlichen Flächen.

6 Auswirkungen der Planung

Mit der geplanten Einrichtung eines neuen Wohngebietes am Ortsrand von Oedelsheim gehen verschiedene Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild sowie Sach- und Kulturgüter einher. Daher bedarf es aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im planungsrechtlichen Außenbereich einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB, die in dem beigefügten Umweltbericht dargelegt wird. Dieser Bericht wird sowohl für die Änderung des Flächennutzungsplans als auch der Änderung des Bebauungsplans in einem einzelnen Bericht vorgelegt.

Bei der Begehung der Fläche konnten keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten festgestellt werden, auch FFH-Gebiete bzw. deren Schutzziele sind nicht betroffen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für das Vorhaben nicht.

7 Zusammenfassung

Die Gemeinde Wesertal beabsichtigt, die Bebauung einer Fläche am südöstlichen Ortsrand von Oedelsheim für Wohngebäude planungsrechtlich vorzubereiten. Dabei sollte das Verfahren ursprünglich unter Anwendung von § 13b BauGB durchgeführt werden, dies ist jedoch aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 nicht mehr möglich. Daher wird das Regelverfahren nach §§ 1 ff. BauGB angewendet und der Flächennutzungsplan geändert.

Die Festsetzungen orientieren sich bezüglich der Bauweise an den nördlich und westlich angrenzenden Bebauungsplänen, es werden umfangreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, unter anderem ein ausgeprägter, mit Obstbäumen bepflanzter Grünstreifen im Osten und Süden sowie ein Gewässerrandstreifen im Norden.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Wesertal durch:

INGENIEURBÜRO WENNING

FRIEDRICH - EBERT - STRASSE 76

34119 KASSEL

Im Januar 2025

Anlage:

Entwurf Bebauungsplan Oedelsheim Nr. 6 „Im sauren Kampe II“

Entwurf Umweltbericht