

# BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WESERTAL



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

### 20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

## UMWELTBERICHT

Entwurf Januar 2025

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Wesertal  
In der Klappe 1a  
34399 Wesertal

PLANVERFASSER:

Ingenieurbüro Wenning  
Friedrich-Ebert-Straße 76  
34119 Kassel

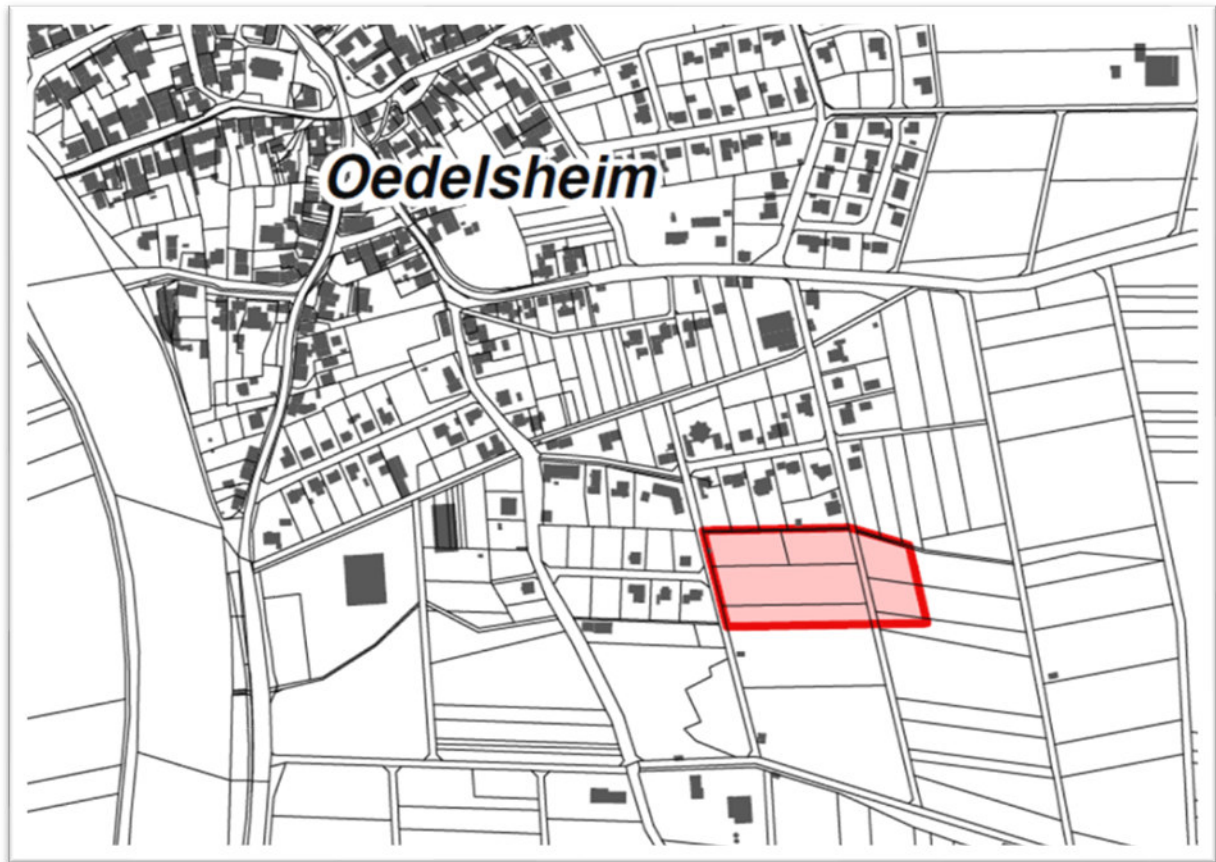
<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG / ZIELE UND INHALTE DES BAULEITPLANS</b>	<b>3</b>
1.1	LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHS	5
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRELEVANTE UMWELTZIELE AUS FACHGESETZEN UND -PLÄNEN</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>UMWELTZUSTAND VOR UND NACH REALISIERUNG DER PLANUNG</b>	<b>8</b>
3.1.1	Schutzgut Mensch	8
3.1.2	Schutzgut Tier- und Pflanzenarten	9
3.1.3	Schutzgut Boden	11
3.1.4	Schutzgut Wasser	13
3.1.5	Schutzgut Luft und Klima	14
3.1.6	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	14
3.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
3.1.8	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	15
<b>3.2</b>	<b>PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>PLANUNGSALTERNATIVEN</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND AUSGLEICH VON EINGRIFFEN</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN UND KOMPENSATION</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>19</b>

**Verzeichnis der Karten und Anlagen:**

Übersichtskarte mit Lage der Geltungsbereiche	Seite 3
Luftbild mit Lage der Geltungsbereiche	Seite 4
Auszug Regionalplan Nordhessen (RPN 2009)	Seite 6
Ausschnitt FNP mit Lage der Geltungsbereiche	Seite 7
Auszug Hess. Naturschutzinformationssystem NATUREG	Seite 10
Auszug Bodenvierer Hessen	Seite 11
Karte „Schutzgebiete“	im Anhang
Karte „Realnutzung“	im Anhang

## 1 Einführung / Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wesertal hatte bereits in 2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Sauren Kampe II“ beschlossen. Dem Beschluss gingen in den letzten Jahren erhebliche, erfolgreiche Bemühungen der Gemeinde voraus, Leerstände im Innenbereich des Ortsteils Oedelsheim zu beseitigen sowie freie Grundstücke zu vermarkten, dort die Errichtung von Wohngebäuden zu fördern und so den Außenbereich vor weiterer Bebauung zu entlasten. 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. Die Maßnahmen zur Stärkung des Innenbereichs und der aktuelle Bedarf an Wohnbaugrundstücken wird näher in Kapitel 5 „Planungsalternativen“ dargestellt.



*Übersichtskarte mit Lage der Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 6 sowie der 20. Änderung des FNPs  
(ohne Maßstab)*

Der nun geplante Geltungsbereich grenzt westlich und nördlich unmittelbar an den bebauten Innenbereich der dort befindlichen und zwischenzeitlich vollständig bebauten Bebauungspläne an, so dass die Gemeinde ursprünglich beschlossen hatte, den B-Plan im Rahmen von § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) aufzustellen. Das Verfahren wurde durch diesen Beschluss gemäß dortiger Vorschriften bis zum 31.12.2022 eingeleitet, die Fläche des Plans grenzt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, dient der Zulassung von Wohnnutzungen und betrifft eine Grundfläche von weniger als 10.000 qm. Damit gilt für die Aufstellung § 13a BauGB entsprechend. So sollte auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 sowie eine Umweltprüfung mit separatem Umweltbericht verzichtet werden. Es bestünden damit weder eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete). Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten gewesen wären, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ferner sollte der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023, das den Gemeinden per „Sofort-Info“ zur Kenntnis gegeben wurde, kann diese Regelung aufgrund ihres Verstoßes gegen EU-Recht jedoch nicht mehr angewendet werden. Stattdessen ist das „Regelverfahren“ nach §§ 1 ff. BauGB mit 2-stufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden, Umweltprüfung und zusammenfassender Erklärung durchzuführen. 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 erfolgen im Parallelverfahren.

Für beide Planungen wird hiermit 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.



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

Die Geltungsbereiche der Planung 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. In der Änderung des FNPs entfallen davon auf die „Wohnbaufläche W“ ca. 11.085 qm, auf die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft“ ca. 1.111 qm und auf die Öffentliche Grünfläche mit Graben ca. 1.077 qm. auf die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft“ ca. 1.111 qm und auf die Öffentliche Grünfläche mit Graben ca. 1.077 qm. In der Aufstellung des B-Plans entfallen davon 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.

## 1.1 Lage und derzeitige Nutzung des Geltungsbereichs

Die geplanten Geltungsbereiche des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 6 „Im Sauren Kampe II“ sowie der 20. Änderung des Flächennutzungsplans liegen am südlichen Ortsrand von Oedelsheim und grenzen 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 der Geltungsbereiche befindet sich die von Norden nach Süden verlaufende Straße „Auefeld“ bzw. „Im sauren Kampe“. Diese ist bis zum Abzweig nach Osten in die geplanten Geltungsbereiche verkehrstechnisch ausreichend ausgebaut. Im nordöstlichen Teil verläuft die Straße „In den Berken“, die ab Beginn der Geltungsbereiche nach Süden verkehrstechnisch neu auszubauen ist. Von den beiden genannten Straßen ist eine ebenfalls neu auszubauende Verbindungsstraße von West nach Ost durch die Geltungsbereiche geplant.

Im Süden und Osten befinden sich zwei Gräben von Ost nach West bzw. Süd nach Nord, die wasserwirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung sind. Zum nördlichen Graben wird im B-Plan 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 und durch Durchlässe in den Zufahrten gesichert.

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

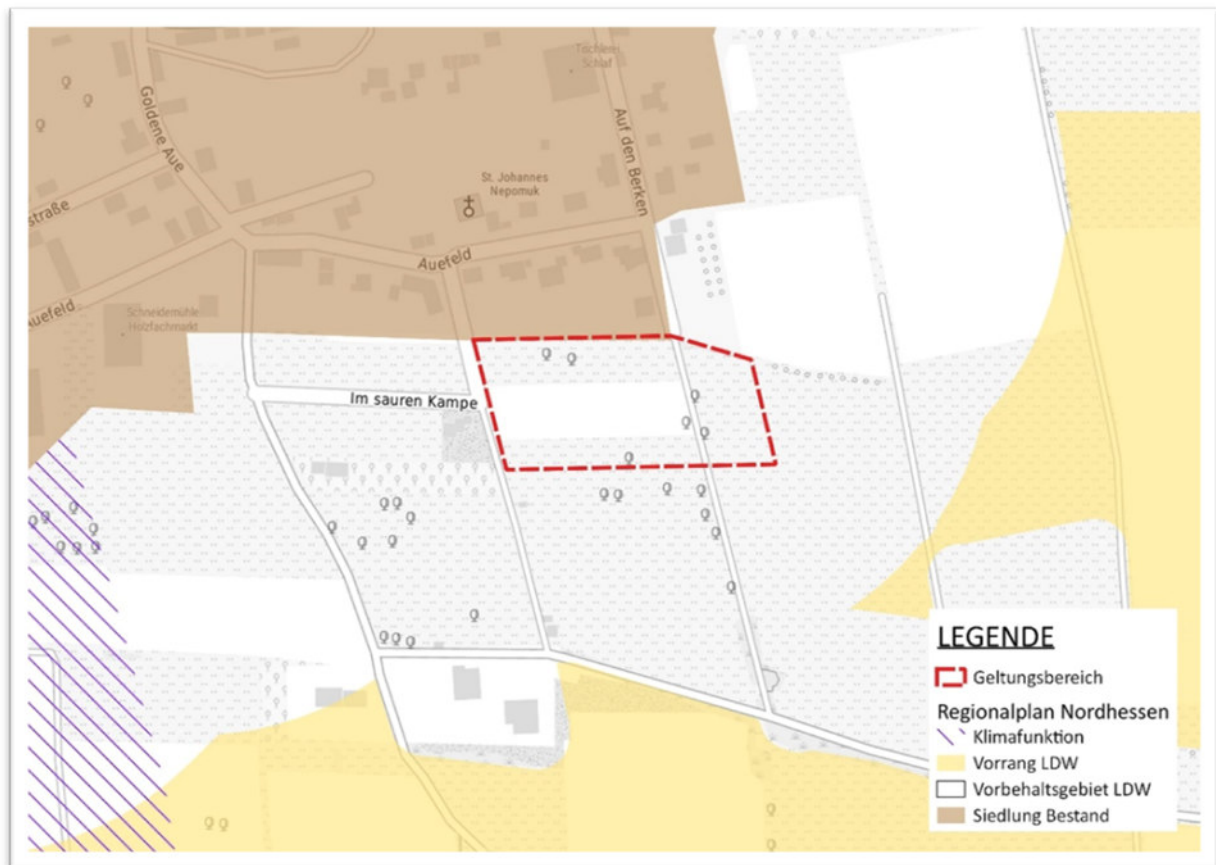


*Blick von Westen aus dem Baugebiet „Saurer Kamp“ in den geplanten Geltungsbereich, links das Baugebiet „Goldene Aue“ (Foto: Ing.-Büro Wenning, 2022)*

## 2 Planungsrelevante Umweltziele aus Fachgesetzen und -plänen

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

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



*Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) mit Lage der Geltungsbereiche (ohne Maßstab)*

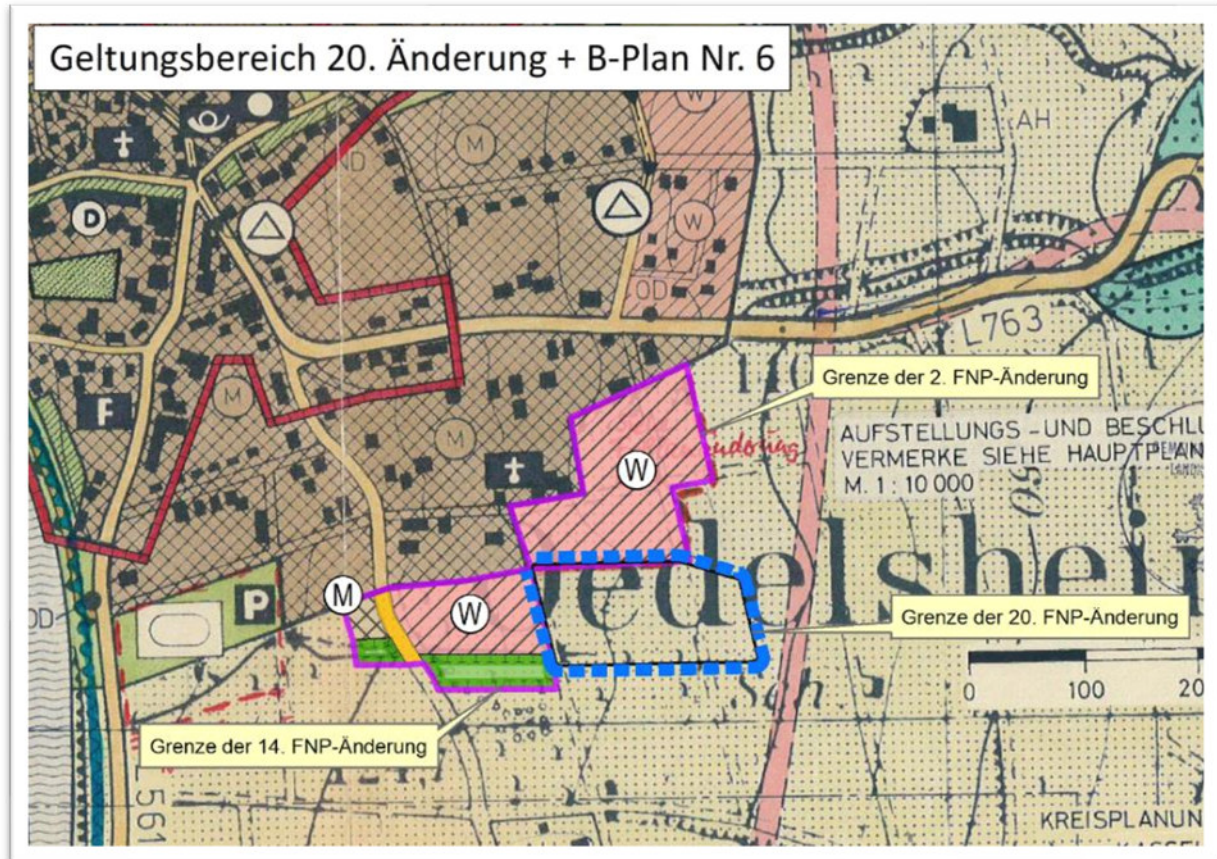
Im LANDSCHAFTSRAHMENPLAN NORDHESSEN 2000 werden die Geltungsbereiche in der Karte „Zustand und Bewertung“ als „unbewaldeter Raumtyp mit mittlerer Strukturvielfalt“ und „mäßig strukturierter ackerbaulich geprägter Raum“ dargestellt. In der „Entwicklungskarte“ werden für den Planbereich keine Angaben gemacht.

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 die geplanten Geltungsbereiche 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 die geplanten Geltungsbereiche 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 die Geltungsbereiche 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.



*Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberweser (jetzt Teil der Gemeinde Wesertal) mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche (ohne Maßstab)*

Ferner liegen die geplanten Geltungsbereiche 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.

### 3 Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Oedelsheim Nr. 6 sowie der 20. Änderung des Flächennutzungsplans werden durch die geplanten Zulassungen Auswirkungen auf die Umwelt, im Einzelnen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaft mit möglichen Wechselwirkungen zwischen diesen Gütern einhergehen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist über mögliche Beeinträchtigungen der bzw. Eingriffe in die Schutzgüter möglichst abschließend zu entscheiden. Wichtigste Grundsätze bei der Aufstellung von Bauleitplänen, entsprechend ihrer Rangfolge sind:

- eine weitgehende Eingriffsvermeidung bei der Planung (z. B. durch die Auswahl eines konfliktarmen Standortes),
- eine Eingriffsminimierung (z. B. geringer Flächenverbrauch, verschiedene Schutzmaßnahmen, Minimierung der Flächenversiegelung),
- Ausgleich der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Plangebietes (z. B. grünordnerische Maßnahmen) sowie
- Ersatzmaßnahmen bei unvollständiger Kompensation im Plangebiet.

In den folgenden Kapiteln werden, nach einzelnen Schutzgütern geordnet, zunächst der Umweltzustand ermittelt, im nächsten Schritt die möglichen Veränderungen aufgezeigt und sodann eine abschließende Bewertung des Zustandes vor und nach Durchführung der Planung aufgezeigt.

#### 3.1 Umweltzustand vor und nach Realisierung der Planung

##### 3.1.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch steht die umweltbezogene Auswirkung auf eine langfristige Sicherung und Nutzbarkeit der natürlichen Lebensgrundlagen, die Gesundheitsvorsorge und der Schutz der Bevölkerung vor Umweltbelastungen im Vordergrund.

Der geplante Standort des neuen Wohngebiets grenzt an zwei Seiten unmittelbar an Wohngebiete an und ist daher durch Ver- und Entsorgungsanlagen sowie das örtliche Straßennetz gut angebunden. Nachdem die Gemeinde in den letzten Jahren zahlreiche und erfolgreiche Bemühungen unternommen hat, Leerstände und innerörtliche Freiflächen für Wohnbebauung zu vermarkten, entspricht die nun geplante Ausweisung eines Wohngebietes für ca. 14 Wohnhäuser dem Wunsch und Bedarf nach entsprechenden Grundstücken, vor allem für junge Familien. Damit erfüllt die Gemeinde ihre gesellschaftliche Aufgabe, angemessenen Wohnraum für ihre Bürger und Bürgerinnen bereit zu stellen. Vor allem eine zweigeschossige Bauweise und die Zulassung verschiedener Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet können eine Durchmischung verschiedener Wohn- und Arbeitsformen im Geltungsbereich begünstigen.

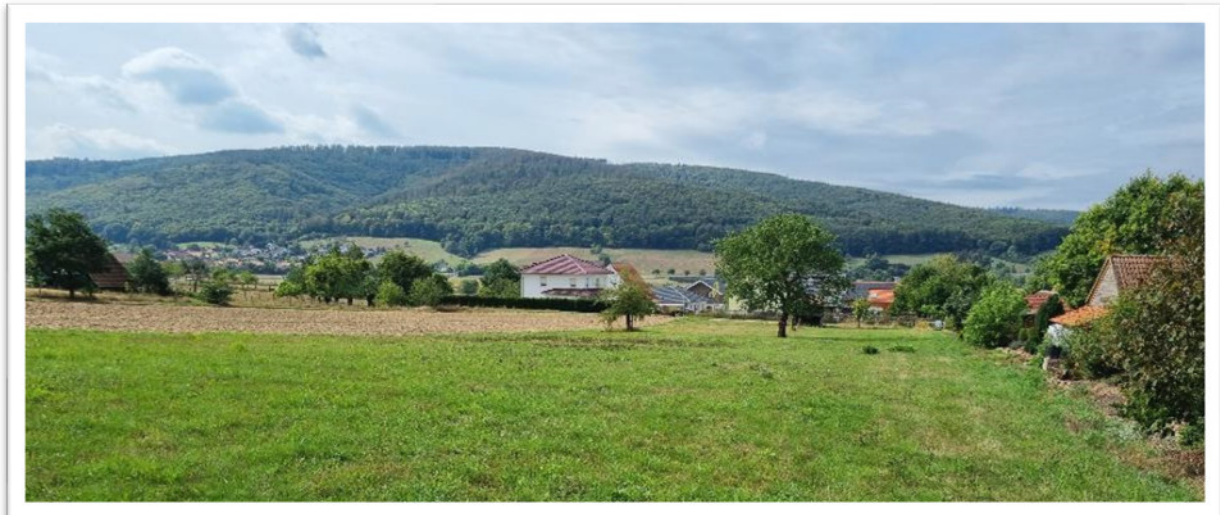
Oedelsheim hat aufgrund seiner Größe und seiner touristisch attraktiven Lage eine recht gut ausgebaute Infrastruktur (Lebensmittelmarkt, Bank, Ärzte, Gaststätten etc.), die durch Ansiedlung weiterer Menschen gesichert, gestärkt und ggf. erweitert werden wird.

Die beplante Fläche stellt zwar für die Naherholung aufgrund ihrer Ausstattung mit Grünland und einzelnen Gehölzen für die Bürger und Bürgerinnen durchaus eine Erholungsfunktion im Rahmen von Wanderungen, Spaziergängen etc. dar, allerdings ist der Ortsrand nur ungenügend grünordnerisch ausgebildet. Durch eine großzügige Anlage von Ausgleichsflächen, vor allem in Form von extensiv genutztem Grünland mit Obstbaumreihen, wird künftig ein auch landschaftsbildlich optimaler Ortsrand entstehen. Eine weitere gute Strukturierung entsteht durch umfangreiche Grünflächen im Inneren des Gebietes.

Durch die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen für die Wohnbebauung, Kompensationsflächen und Gärten wird künftig die Produktion von Nahrungsmitteln unterbleiben. Auch stellt die Versiegelung nicht unbedeutender Teile der Grundstücke auch für andere Schutzgüter, die direkt oder indirekt auf die Lebensbedingungen der Menschen wirken, eine Beeinträchtigung dar. Dies wird in den folgenden Kapiteln näher betrachtet.



Zusammenfassend betrachtet stellt die Planung für das Schutzgut Mensch vorrangig eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes dar. Dies wird jedoch durch die Herstellung eines breiten Grüngürtels um den neuen Ortsrand in weiten Teilen kompensiert bzw. günstiger gestaltet. Ferner stellt eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die Besiedlung in weiten anderen Bereichen eine Beeinträchtigung dar, die sich auf die Lebensgrundlage der Menschen negativ auswirken kann. Demgegenüber ist es gesellschaftliche Aufgabe der Gemeinde Wohnraum zur Verfügung zu stellen und die Infrastruktur auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu sichern bzw. auszubauen. Damit erscheint aus hiesiger Sicht mit der Planung ein ausgewogener Zustand bzw. eine leichte Verbesserung für das Schutzgut zu erwarten sein.



*Blick von Osten in das Plangebiet und auf den ungenügend ausgebildeten Ortsrand im Norden und Westen  
(Foto: Ing.-Büro Wenning, 2022)*

### 3.1.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenarten



*Blick von Westen in das Plangebiet mit Grünland, Obstbäumen und anderen Grünstrukturen  
(Foto: Ing.-Büro Wenning, 2022)*

Gemäß einschlägiger Gesetzgebung sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, um die biologische Vielfalt und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern.

Der künftige Geltungsbereich wird im Norden von einem Graben ohne nennenswerte bzw. naturschutzfachlich bedeutsame Begleitvegetation begrenzt. Dieser Bereich ist für die üblicherweise an solche Standorte gebundene Tier- und Pflanzenwelt daher eher unbedeutend. Der größte Teil der künftig bebaubaren Fläche besteht allerdings aus Grünland, das einen Bewirtschaftungsgrad von mittlerer Intensität aufweist. Daher hat dieser Bereich, zusammen mit den vorhandenen Gräben, einigen Obstbäumen und sonstiger Saumvegetation einen naturschutzfachlich nicht unbedeutenden Wert. Er stellt damit für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt des Ortsrandes einen günstigen Standort dar. Lediglich in der Mitte des Geltungsbereichs befindet sich eine intensiv genutzte Ackerfläche, die – mit Ausnahme ihrer Säume – nur einen geringfügigeren Wert für den Natur- und Landschaftsschutz darstellt.

Der NATUREG-Viewer zeigt an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs den Beginn eines Grabens ohne Namen, der westlich außerhalb des Geltungsbereichs in eine Grabenparzelle südlich der vorhandenen Bebauung übergeht und in die Weser entwässert. Dieser Beginn ist in der Örtlichkeit allerdings nicht zu erkennen, verläuft auf dem Grünland ohne eigene Parzelle und ist von der Planung nicht betroffen. Er liegt in der dort geplanten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

Ferner ist im östlichen Teil des Geltungsbereichs gemäß Hessischer Biotopkartierung im Jahr 2000 ein „Obstgehölz südlich Oedelsheim“ kartiert worden (rote Markierung), das dort nur noch als Fragment vorhanden ist (siehe Realnutzungskartierung). Der Geltungsbereich liegt ferner vollständig im „Naturpark Reinhardswald“ (lila Schraffur).



*NATUREG-Viewer mit Aktivierung aller Layer und Kennzeichnung des Geltungsbereichs*

Zusammenfassend betrachtet stellt die Planung für das Schutzgut Tier- und Pflanzenarten unter anderem eine Beeinträchtigung der bislang un bebauten Wiese dar. Diese soll überbaut werden, wodurch die Nahrungsaufnahme vor allem für Greifvögel erschwert werden dürfte, auch für Bodenbrüter, die aufgrund der Ortsnähe und der Nutzungsintensität aber eher nicht zu erwarten sind, entfällt der Standort.



Ferner sind im Zuge der Bebauung auch einige Obstbäume nicht zu erhalten, einige andere werden jedoch als zu erhaltend festgesetzt. Vor einer Fällung wird eine Kontrolle auf Höhlungen etc. im B-Plan festgesetzt. Auch Säume in den Randbereichen werden im Rahmen einer Bebauung entfallen.

Im Gegenzug werden neben verschiedenen Eingriffsminimierungen umfangreiche Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die auf das Schutzgut Tier- und Pflanzenarten abzielen. Dies sind vorrangig die Anlage von Grünflächen, insbesondere eines Gewässerrandstreifens im Norden und Obstbaumreihen an der Ost- und Südgrenze. Da die Begrünung von Dächern und Fassaden einen Beitrag zur Klimaanpassung leistet und dem Natur- und Landschaftsschutz dient, wird die Herstellung entsprechender Begrünungen empfohlen, auf eine künstliche Bewässerung ist dabei zu verzichten.

Daher ist aus hiesiger Sicht für das Schutzgut Tier- und Pflanzenarten zunächst mit einem nicht unerheblichen Eingriff zu rechnen, der jedoch nach Realisierung der umfangreichen Kompensationsmaßnahmen angemessen ausgeglichen wird.

### 3.1.3 Schutzgut Boden

Boden, definiert als die obere belebte Schicht der Erdkruste mit Kontakt zur Atmosphäre, ist wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes, seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe prägen andere Schutzgüter. Er dient gem. Bundesbodenschutzgesetz als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, reguliert den Naturhaushalt und wird u.a. für Siedlung, Erholung und Landwirtschaft genutzt.

Die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ gibt vor, dass die Bodenfunktionsbewertung einen zentralen Baustein im Rahmen der Umweltprüfung für das Schutzgut Boden bildet. Weiter heißt es: „die bisherigen bodenkundlichen, geomorphologischen oder sich auf einzelne Funktionsaspekte beziehenden Ausführungen zum Schutzgut Boden in den Umweltberichten sind bei der Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes durch die Betrachtung insbesondere der natürlichen Bodenfunktionen zu ergänzen“.

Für eine fachlich fundierte Bewertung der Bodenfunktionen stehen in Hessen die Bodenflächendaten 1:5.000 für die landwirtschaftliche Nutzfläche zur Verfügung. Der Bewertung der Flächen liegt eine 5-stufige Einschätzung zu Grunde. Bei der höchsten Gesamtbewertung (Klasse sehr hoch, Stufe 5, rot dargestellte Flächen) sind z.B. mindestens 2 der nachfolgend genannten 4 Kriterien mit der Stufe 4 oder 5 bewertet.



Auszug aus dem Bodenviewer Hessen mit Lage des künftigen Geltungsbereichs in der Mitte  
 (Quelle: Bodenviewer Hessen, 2023)

Kriterien sind:

- Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen – Kriterium „Standorttypisierung für die Bodenentwicklung“
- Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen – Kriterium „Ertragspotential des Bodens“
- Funktion des Bodens für den Wasserhaushalt – Kriterium „Feldkapazität des Bodens“
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs und Aufbaumedium – Kriterium „Nitratrückhaltevermögen des Bodens“

Aus dem auf vorheriger Seite abgebildeten Kartenausschnitt aus der Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) ist ersichtlich, dass die Bodenfunktionen im künftigen Geltungsbereich des B-Plans jeweils zur Hälfte als mittel bzw. gering erfüllt angesehen werden. Daraus ist zu schließen, dass auch die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch eine teilweise Bebauung der Fläche entsprechend zu bewerten ist. Damit wird eine wesentliche Forderung des Bodenschutzes zum Schutz von Böden mit hohem und sehr hohem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen erfüllt.

Trotzdem stellt die Planung für das Schutzgut Boden, obwohl die Bodenfunktionen offenbar nur unzureichend erfüllt werden, durchaus eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung dar. So wird durch die Realisierung der Planung ein großer Teil der Fläche mehr oder weniger stark versiegelt (Wohnhäuser, Straße, Zuwegungen, Nebenanlagen), auch Bodenbewegungen in den nicht überbauten Teilen werden nicht auszuschließen sein. Dem wird im B-Plan durch verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entgegengewirkt:

- Erfolgreiche Bemühungen der Gemeinde zur Beseitigung des Leerstandes im Ort und Bebauung von Grundstücken im planungsrechtlichen Innenbereich. Dadurch konnte eine weitere Inanspruchnahme des Außenbereichs mit seinen offenen Böden über längere Zeit vermieden werden;
- Wahl eines relativ konfliktfreien Standortes mit guter Anbindung an die vorhandene Infrastruktur aus Straßen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen, so dass ein großer Teil zusätzlicher Erschließungsflächen entfallen kann;
- Erfüllen der bodenschutzrechtlichen Forderungen durch Wahl eines Standortes, in dem die Bodenfunktionen nur mittel oder gering erfüllt werden;
- Festsetzung zur sachgerechten Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens und zum fachgerechten Umgang mit Bodenaushub und dessen Verwertung;
- Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl von maximal 0,4, in die auch Nebenanlagen einzurechnen sind, so dass ein großer Teil von Grünflächen auch auf den Privatgrundstücken entstehen wird;
- Festsetzung zur vollständigen Anlage von Grünflächen auf den nicht überbauten privaten Flächen und zur Pflanzung von Laubbäumen;
- Festsetzung / Ermöglichung von 2-geschossigen Wohnhäusern, um flächensparend zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen;
- Festsetzung zur Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen und allen nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen;
- Festsetzung einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser bzw. dessen Nutzung als Brauchwasser;
- Festsetzung umfangreicher „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ an der Nord-, Ost- und Südgrenze des B-Plans, um hier durch Nutzungsextensivierung, dauerhaften Bodenbewuchs, Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Pflanzung von Obstbäumen die Bodenfunktionen zu optimieren.

Nachdem der Bedarf für die Siedlungserweiterung nachweislich vorhanden ist und ein relativ konfliktfreier Standort mit guter Anbindung an die vorhandene Infrastruktur gefunden wurde, stellen die bezeichneten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen sowie die zahlreichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einen erheblichen Beitrag zum Bodenschutz dar.



Im Planraum sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Flächen mit Altlasten bzw. umweltrelevanten Stoffen bekannt.

Daher ist aus hiesiger Sicht für den Bodenschutz zunächst mit einem nicht unerheblichen Eingriff zu rechnen, der jedoch nach Realisierung der umfangreichen Kompensationsmaßnahmen angemessen ausgeglichen wird. Ein ggf. verbleibender „Restschaden“ kann nur durch „Überkompensation“ an anderer Stelle ausgeglichen werden.

### 3.1.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist für den Menschen lebensnotwendige (Nahrungs-)Grundlage, ohne Wasser bzw. mit verunreinigtem Wasser ist kein Leben möglich. Daher steht ein Schutz des Grundwassers und offener Wasserflächen sowie deren Verflechtung mit den anderen Schutzgütern im Vordergrund. Daneben ist der Schutz des Menschen vor Hochwasser bzw. der Schutz von Retentionsräumen zur Vermeidung von Überflutungen der Siedlungsräume von wesentlicher Bedeutung.



*Blick von Westen in den entlang der nördlichen Grenze verlaufenden Vorfluter  
(Foto: Ing.-Büro Wenning, 2022)*

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich an der Nordgrenze bzw. entlang des landwirtschaftlichen Weges im Osten jeweils Gräben / Vorfluter, die das Wasser aus den bewirtschafteten Flächen aufnehmen und in die Weser nach Westen entwässern. Zum Besichtigungszeitpunkt waren sie trockengefallen, bei Starkregenfällen ist jedoch mit einer gewissen Wasserführung zu rechnen. Ihre Säume sind sehr schmal und damit völlig unzureichend ausgebildet, die Bewirtschaftung erfolgt bis unmittelbar an die Grabenböschung. Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die geplante Bebauung eines Teils des Geltungsbereichs wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf diesen Flächen unterbunden, was zunächst eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes darstellt.

Zusammenfassend betrachtet stellt die Planung für das Schutzgut Wasser aufgrund der zu erwartenden Versiegelung zunächst eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Allerdings wird durch folgende Kompensierungsmaßnahmen aus unserer Sicht ein angemessener Ausgleich erzielt:

- Herstellung eines extensiv genutzten und punktuell bepflanzten Gewässerrandstreifens entlang des Grabens im Norden
- Festsetzen der Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken bzw. dessen Einleitung in die Vorfluter unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorschriften
- Herstellung eines neuen Grabens zur Umleitung des östlich gelegenen Vorfluters nach Westen in der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“
- Sicherung der Grundwasserqualität vor dem Hintergrund des Entfalls der landwirtschaftlichen Nutzung mit Pflanzenbehandlungsmitteln

### 3.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Für das Schutzgut Klima sind insbesondere die Sicherung der Gebiete von Frisch- und Kaltluftentstehung sowie der Luftaustausch von Bedeutung. Ferner sind die Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Erhöhung der Lufttemperatur bzw. Versiegelung von offenen Böden zu vermeiden und die Emission von Luftschadstoffen durch eine Realisierung der Planung zu bewerten.

Der Geltungsbereich liegt im nach Osten ansteigenden Wesertal, das durch eine relativ hohe Luftfeuchtigkeit und häufige Nebelbildung gekennzeichnet sein dürfte. Durch die Bebauung der aktuell unbebauten Bereiche wird es zu einer verminderten Verdunstung und erhöhten Lufttemperatur durch Abstrahlung der geplanten Bebauung kommen. Mit erheblichen Emissionen durch die geplanten Nutzungen ist jedoch nicht zu rechnen. Um unter anderem eine Reduzierung von Luftschadstoffen durch Energiegewinnung zu erreichen, wird die Nutzung der Solarenergie durch Dachanlagen empfohlen und eine entsprechende Firstrichtung festgesetzt. Aufgrund der geplanten relativ lockeren Bebauung und der großen Freiflächen im weiteren Umfeld wird es für dieses Schutzgut nach aller Voraussicht zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommen.

### 3.1.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaft oder auch konkreter „Landschaftsbild“ bezeichnet die visuellen, vom Menschen wahrnehmbaren Aspekte von Natur und Landschaft, die vorrangig aus der Topographie, Biotopen und Nutzungen, einzelnen Landschaftsbestandteilen, wie Gebäude, Bäume, Gewässer etc., dem Ortsbild usw. zusammensetzen. Die „Landschaftsästhetik“ in Form von Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit der Landschaft unterliegt zumindest in Teilen jedoch gesellschaftlichen Auffassungen, eine Beeinträchtigung erfolgt durch die sogenannte „Verschandelung“.

Wie bereits unter „Schutzgut Mensch“ erläutert, bedeutet die Herstellung eines weiteren Wohngebietes am Ortsrand von Oedelsheim einen nicht unerheblichen Eingriff in das Landschaftsbild. Zwar wird aufgrund des relativ ebenen Geländes die Siedlungserweiterung nicht aus dem Ortskern oder anderen Siedlungsbereichen wesentlich in Erscheinung treten, allerdings am Ortsrand selbst durchaus. Dieser ist bislang durch Grünland, Äcker, einzelne Obstbäume und verschiedene Säume geprägt, die für die Naherholung auch optisch eine nicht unwesentliche Bedeutung haben. Eine gewisse Beeinträchtigung erhält das Landschaftsbild im Planbereich derzeit nur durch die Wohngebäude der nördlich und westlich angrenzenden Wohngebäude, die zum Außenbereich nur unzureichend eingegrünt sind.

Zusammenfassend stellt die Siedlungserweiterung durchaus einen Eingriff in das Landschaftsbild am mäßig strukturierten Ortsrand dar, vor allem aufgrund des Wegfalls des Grünlands und einzelner Obstbäume. Eine Kompensation erfolgt allerdings in erheblichem Maße durch die Anlage von Grünflächen im Norden (Gewässerrandstreifen) sowie Osten und Süden durch die Anlage von breiten Obstbaumreihen mit extensiv gepflegtem Grünland und den zu erwartenden Hausgärten im Inneren des Geltungsbereichs.

### 3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In der Umweltprüfung werden unter Kultur- und Sachgütern in der Regel Bau- und Bodendenkmale, archäologische Fundstellen und bestimmte Böden verstanden, deren Beseitigung einen unwiederbringlichen Verlust darstellen. Aus hiesiger Sicht sind jedoch auch andere Sachgüter, die einen besonderen wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Wert darstellen, wie z.B. belebte Innenstädte, Sportstätten, Arbeitsplätze etc. diesem Schutzgut hinzuzurechnen.

Derzeit sind in den Änderungsbereichen und deren Umfeld keine Kulturgüter bekannt, die einen besonderen Schutz genießen, von einer Beeinträchtigung kann daher nicht ausgegangen werden. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodenfunde auftreten, ist umgehend die zuständige Behörde zu integrieren. Funde und Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Als Sachwerte, auf die die Planung Einfluss haben könnte, wären ggfls. die Sicherung der im Ort vorhandenen Nahversorgung mit Geschäften und Betrieben zu sehen. Zusammenfassend ist mit keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen.

### 3.1.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern stellt die Gegenüberstellung der positiven und negativen Einflüsse der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und eine abschließende Beurteilung ihrer ineinandergreifenden gegenseitigen Einflüsse dar. *„Wechselwirkungen beschreiben damit als Rechtsbegriff, dass die einzelnen Umweltgüter nicht isoliert und zusammenhanglos nebeneinander bestehen, sondern es vielmehr Interdependenzen zwischen ihnen gibt und die Umwelt nicht nur als Summe einzelner Umweltmedien oder Schutzgüter zu verstehen ist, sondern als Ganzes eine eigene Größe mit besonderem Wert darstellt“* (aus: <https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/wechselwirkungen/8910>).

Der Änderungsbereich selbst wird derzeit in mittlerer Nutzungsintensität landwirtschaftlich genutzt. Dadurch konnten am Ortsrand Grünland mit einigen Obstbäumen und verschiedenen Säumen entstehen bzw. in der Kulturlandschaft „überleben“, was sich positiv vor allem auf die Schutzgüter Mensch (Naherholung), Tier- und Pflanzenwelt und Landschaftsbild auswirkt. Durch die Planung wird in dieses Gefüge eingegriffen, indem die aktuelle Nutzung entfällt und Landschaftsbestandteile verändert werden. Andere Schutzgüter wie der Wasserhaushalt, das Klima, der Boden und Kulturgüter werden weniger betroffen sein.

Durch die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen soll das Gefüge der genannten vorrangig beeinträchtigten Schutzgüter erhalten bzw. stabilisiert werden, so dass nach Realisierung der Planung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben.

## 3.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Bei Durchführung der Planung werden insbesondere die Erholungsfunktion, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild beeinträchtigt. Positiv wird sich die Realisierung der Planung auf den Menschen durch Herstellung von Wohnraum und Sicherung der Infrastruktur auswirken, auch der Wasserhaushalt wird ggf. durch Neustrukturierung der Vorfluter positiv beeinflusst.

Die Wirkfaktoren potentieller Beeinträchtigungen lassen sich im Grundsatz sachlich und zeitlich unterteilen in:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch den Bau von Gebäuden, Stellflächen etc. mit entsprechender Bautätigkeit (vorübergehend, negativ)
- anlagebedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen (dauerhaft, negativ)
- betriebsbedingte Wirkungen durch Lärm und sonstige Emissionen (dauerhaft, negativ)

Mögliche baubedingte Wirkungen hängen im Wesentlichen von den eingesetzten Baumitteln und Bauverfahren ab und können zu Beeinträchtigungen führen, die zeitlich und räumlich über die Bauphase und das Plangebiet hinausreichen:

- Beeinträchtigung von Bodenfunktionen, Tieren und Pflanzen durch den Abbau, die Lagerung, die Verdichtung und den Transport von Oberboden
- Beeinträchtigung von Boden und Biotopen durch das Lagern von Baumaterial und die Baustelleneinrichtung
- Verfrachtung von Schadstoffen und Staub während des Baubetriebes
- Lärm und Erschütterung durch Baufahrzeuge

Baubedingte Wirkungen lassen sich durch einen umweltfreundlichen Baustellenbetrieb unter Beachtung der gängigen Umweltschutzauflagen minimieren.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen werden vor allem durch die Neuversiegelung von Oberflächen verursacht, die z.B. bislang als geschotterte Lager, Wiesen / Weiden / Rasen genutzt wurden oder Standorte verschiedener Biotope waren. Dies kann folgende Auswirkungen haben:

- Verlust von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten
- Veränderung des Mikroklimas
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Verlust von Bodenfunktionen
- Erhöhter Oberflächenabfluss

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen stellen die von den Betriebs- bzw. Nutzungsabläufen in den Änderungsgebieten ausgehenden Beeinträchtigungen dar. Typische von Siedlungsgebieten ausgehende Beeinträchtigungen sind:

- Lärmemissionen mit Auswirkungen auf die Wohnfunktion der benachbarten Wohngebiete
- Stoffliche Emissionen
- Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird eingeschätzt, ob erhebliche negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, die in der Abwägung mit besonderem Gewicht behandelt werden müssen, oder ob keine bis höchstens geringe, abwägungsunerhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind.



## 4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 soll am Ortsrand von Oedelsheim eine Siedlungsfläche für ca. 14 Wohnhäuser geschaffen werden. Die Bereitstellung von Wohnraum durch die Gemeinde stellt eine wesentliche gesellschaftliche Aufgabe dar. In der Vergangenheit lag der diesbezügliche Schwerpunkt in einer erfolgreichen Verdichtung des Innenbereichs und der Beseitigung von Leerständen, diese Mittel sind zwischenzeitlich ausgeschöpft.

Bei Durchführung der Planung wird dringend benötigter Wohnraum vor allem für junge Familien geschaffen, aber voraussichtlich auch die Erholungsfunktion, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild beeinträchtigt. Als Standort der Siedlungserweiterung wird dabei der Bereich gewählt, in dem früher dies bereits erfolgt ist und somit wichtige Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Straßen vorhanden sind. Dadurch können wesentliche Eingriffe in die Schutzgüter vermieden werden.

Um die genannten Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter zu kompensieren, werden vor allem im nördlichen, östlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs umfangreiche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die sich vor allem auf die Wirkungsgefüge der beeinträchtigten Schutzgüter auswirken werden und dort aus hiesiger Sicht einen vollständigen Ausgleich gewährleisten.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet weiterhin mehr oder weniger intensiv landwirtschaftlich genutzt, der nur ungenügend ausgeprägte Ortsrand bleibt in seiner jetzigen Form bestehen. Allerdings würden auch die vorhandenen Grünstrukturen verbleiben, der Vergleich zu früheren Biotopaufnahmen zeigt jedoch, dass sie zunehmend verschwinden werden. Der dringend erforderliche Wohnraum müsste an anderer Stelle bereitgestellt werden, an dem nach aller Voraussicht aufgrund fehlender Ver- und Entsorgungseinrichtungen schwerwiegendere Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten wären.

## 5 Planungsalternativen

Mit der vorliegenden Bauleitplanung mit Änderung des FNPs und Aufstellung eines B-Plans soll unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung ein neues Wohngebiet aus ca. 14 Baugrundstücken entstehen, um den dringenden Bedarf zu decken. In der Vergangenheit hatte die Gemeinde erhebliche Anstrengungen zur Verdichtung des Innenbereichs und Beseitigung von Leerständen betrieben.

So nimmt die Gemeinde Wesertal (bzw. die Gemeinde Oberweser und Wahlsburg) seit vielen Jahren am Zukunftskataster (anfangs Leerstandskataster) teil. Dessen Aufstellung und Fortführung sind Grundlage zur Beantwortung von Fragen zur Entwicklung in den einzelnen Orten und wichtige Entscheidungsgrundlage. Auf Basis des Zukunftskatasters wurden in Oedelsheim in Zusammenarbeit mit dem Ortsbeirat seitens der Gemeinde alle Eigentümerinnen und Eigentümer leerstehender Gebäude angeschrieben und diesen Unterstützung bei der Wiederbelebung oder Vermarktung der Objekte angeboten. Ortsbeirat und Gemeinde haben im Anschluss für Interessierte gemeinsam Exposés erstellt – mit dem Erfolg, dass Verkäufe und Wiederbelebung gelungen sind. Daher gibt es derzeit keine Leerstände in Oedelsheim.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer unbebauter Grundstück wurden seitens der Gemeinde angeschrieben. Neben der Abfrage der Pläne für die Bauplätze wurde Unterstützung bei der Vermarktung angeboten. Einige Grundstücke konnten über vorliegende Suchanfragen nach Bauplätzen tatsächlich veräußert werden. Diese sind zwischenzeitlich bebaut. Bei den verbliebenen freien Bauplätzen ist seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer ein Verkauf nicht geplant. Eine erneute Anfrage an alle Eigentümerinnen und Eigentümer ist für Ende 2024 geplant.

Mit Blick auf die Innenentwicklung werden Baugebiete nur in überschaubarer Größe ausgewiesen und nur, wenn sich die Gemeinde zuvor das Eigentum an den Flächen sichern kann. So wird verhindert, dass dauerhaft neue, private Baulücken entstehen. Für das aktuelle Baugebiet gibt es gemäß der letzten Aktualisierung der Interessentenliste noch 11 konkrete Kaufwillige, nachdem vor dem Zinsanstieg für Immobilienkredite und Steigerung der Baupreise vor einigen Jahren noch ein deutlich höherer Bedarf vorhanden war. Die Gemeinde veräußert jeweils mit der Auflage einer Bebauung innerhalb von 2 Jahren nach Eigentumsübergang, um eine private Grundstücksbevorratung zu verhindern.

Als Standort wird der Bereich gewählt, in dem auch in der Vergangenheit schon Erweiterungen stattgefunden hatten, so dass die hier vorhandenen Straßen und Ver- bzw. Entsorgungseinrichtungen genutzt werden können. Damit stellt das Gebiet mehr oder weniger eine Arrondierung des Siedlungsgebiets dar, ein Vordringen in den weiteren Außenbereich ist vermeidbar. Ferner ist ein Ausweichen in die Weseraue bzw. das Überschwemmungsgebiet im Westen aufgrund der entsprechenden Beschränkungen nicht möglich. Damit hat sich der nun beplante Bereich sowohl stadtplanerisch, wirtschaftlich und kommunalpolitisch als auch unter Gesichtspunkten des Umwelt- und Naturschutzes als günstig herausgestellt.

## 6 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen

Wenn nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG bei der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden.

Die Planung soll im Sinne des § 1a (2) BauGB möglichst sparsam und schonend mit Grund und Boden umgehen. So sollen die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (insbesondere durch Versiegelung) auf ein Mindestmaß minimiert werden. Planungsziel ist die Kompensation der Eingriffe im Geltungsbereich. Gestalterische Festsetzungen, wie die Ausweisung von Grünflächen in den Randbereichen, die Entwicklung extensiv genutzter Flächen und die Pflanzung von Gehölzen etc. sollen die Eingriffsintensität reduzieren bzw. kompensieren.

Durch die künftige Bebauung eines wesentlichen Teils des Geltungsbereichs werden nach aller Voraussicht das Landschaftsbild, und damit der Erholungswert für die Anwohner, der Wasserhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und auch das (Klein-)Klima am südöstlichen Ortsrand von Oedelsheim beeinträchtigt werden. Allerdings besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde und diese hat auch zahlreiche erfolgreiche Bemühungen zur Verdichtung des Innenbereichs unternommen. Daher sind die genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter nur bedingt vermeidbar.

Ein wesentliches Planungsziel war es, den Eingriff in den Naturhaushalt auf ein Mindestmaß zu minimieren und einen möglichst konfliktarmen Standort zu wählen. So grenzt das Plangebiet an zwei Seiten an den „Innenbereich“ an, hier kann die gesamte Infrastruktur des angrenzenden Wohngebietes genutzt werden. Durch Begrenzung der Bautätigkeit auf die festgesetzten Baufenster wird der Flächenverbrauch minimiert, in der verbleibenden, nicht bebaubaren Grundstücksfläche werden Gärten und Grünflächen angelegt und unterhalten.

Weiterhin setzt der B-Plan zahlreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe fest, die sich positiv auf zahlreiche Schutzgüter auswirken:

- An der Nordgrenze des Geltungsbereichs wird ein Gewässerrandstreifen von 5m Breite sowie eine Grabenparzelle von 1,5 m Breite festgesetzt. Hier ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig und es ist eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Die Grünfläche wird nur extensiv im Rahmen der Grabenunterhaltung bewirtschaftet.
- Im Süden und Osten sind „Flächen für Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Hier ist die zweireihige Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen und extensiv genutztes Grünland vorgesehen. Dadurch wird eine struktureiche Eingrünung des Ortsrandes und ein naturschutzfachlich wertvoller Bereich geschaffen
- Ein bestehender Graben soll von Süden nach Westen in einen dort befindlichen Vorfluter umgeleitet werden. Beidseitig dieses Grabens die oben genannten Grünstrukturen geplant.
- Die außerhalb der überbaubaren Flächen vorhandenen Gehölze werden als zu erhaltend festgesetzt
- Daneben werden andere Festsetzungen zur Eingriffsminimierung auch auf den Überbaubaren Flächen getroffen (Pflanzung von Bäumen, wassersuchlässige Oberflächenbefestigungen etc.).
- Auf den Privatgrundstücken wird die Versickerung bzw. Wiederverwendung des anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers festgesetzt

## 7 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen und Kompensation

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird durch die Gemeinde Wesertal sowie die zuständigen Zulassungsbehörden sichergestellt. Nach Realisierung der Planung werden diese Stellen durch zyklische Kontrollen die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans überwachen und die Umsetzung der auferlegten Maßnahmen gewährleisten.

## 8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Wesertal möchte mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Im Sauren Kampe II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Wohngebietes bestehend aus ca. 14 Wohnbaugrundstücken schaffen. Als Standort wurde dabei der südöstliche Ortsrand gewählt, an dem auch in früheren Zeiten bereits Siedlungserweiterungen stattfanden. Die Planung stellt dabei weitgehend eine Arrondierung des Siedlungsbereichs dar.

Im vorgelegten Umweltbericht werden die voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Dabei ist davon auszugehen, dass einige Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden bzw. deren Zustand gleichbleibend oder besser einzuschätzen ist. Vor allem für die Schutzgüter Landschaftsbild, und damit der Erholungswert für die Anwohner, den Wasserhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und den Boden am südöstlichen Ortsrand von Oedelsheim werden allerdings Beeinträchtigungen zu erwarten sein. Die Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen werden durch verschiedene Festsetzungen erreicht, verbleibende Schäden am Naturhaushalt durch die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen vor allem an der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs ausgeglichen.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Wesertal durch:

INGENIEURBÜRO WENNING  
FRIEDRICH – EBERT – STRASSE 76

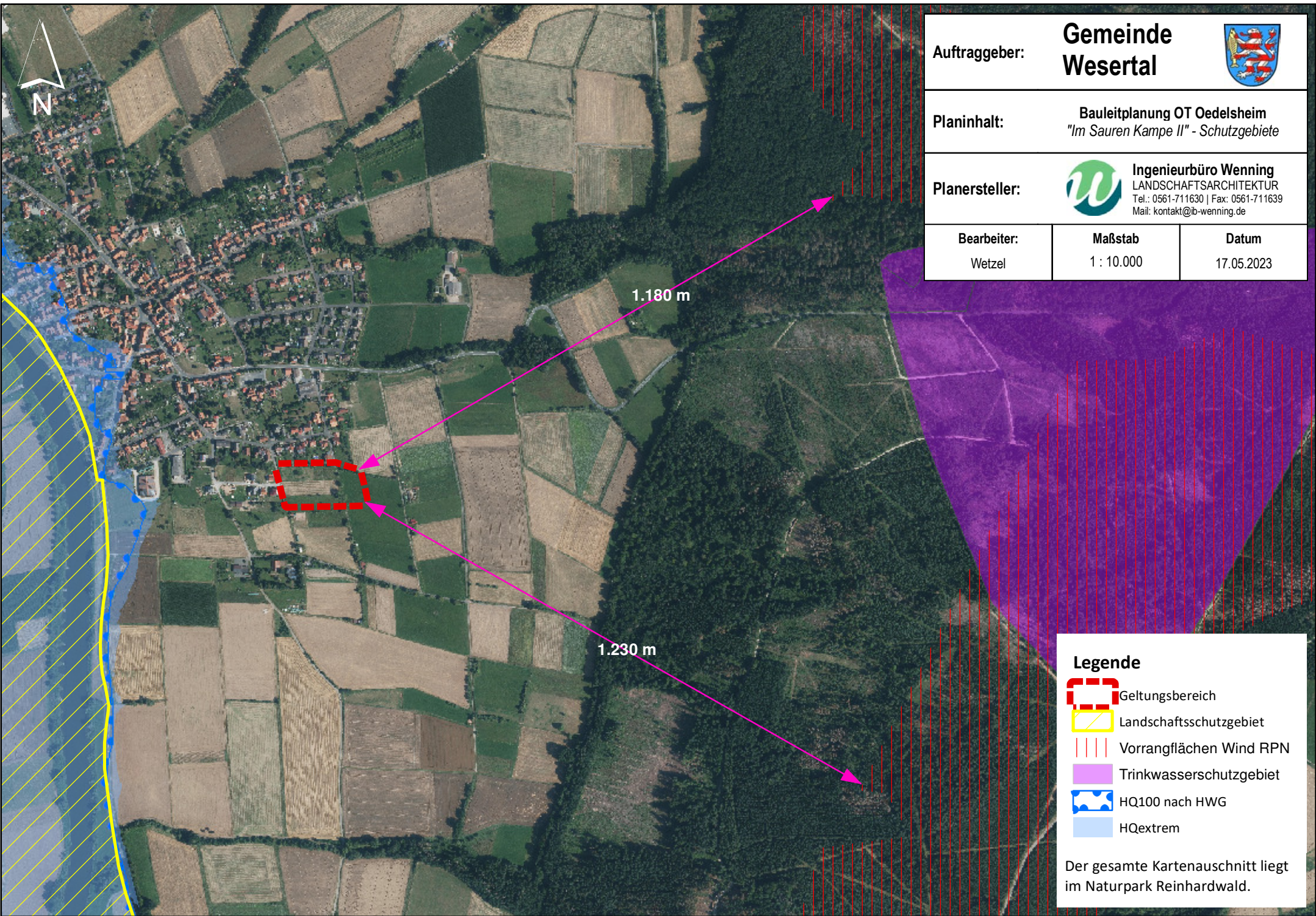
34119 KASSEL



Im Januar 2025

### Anhang







- Karte „Schutzgebiete“
- Karte „Realnutzung“





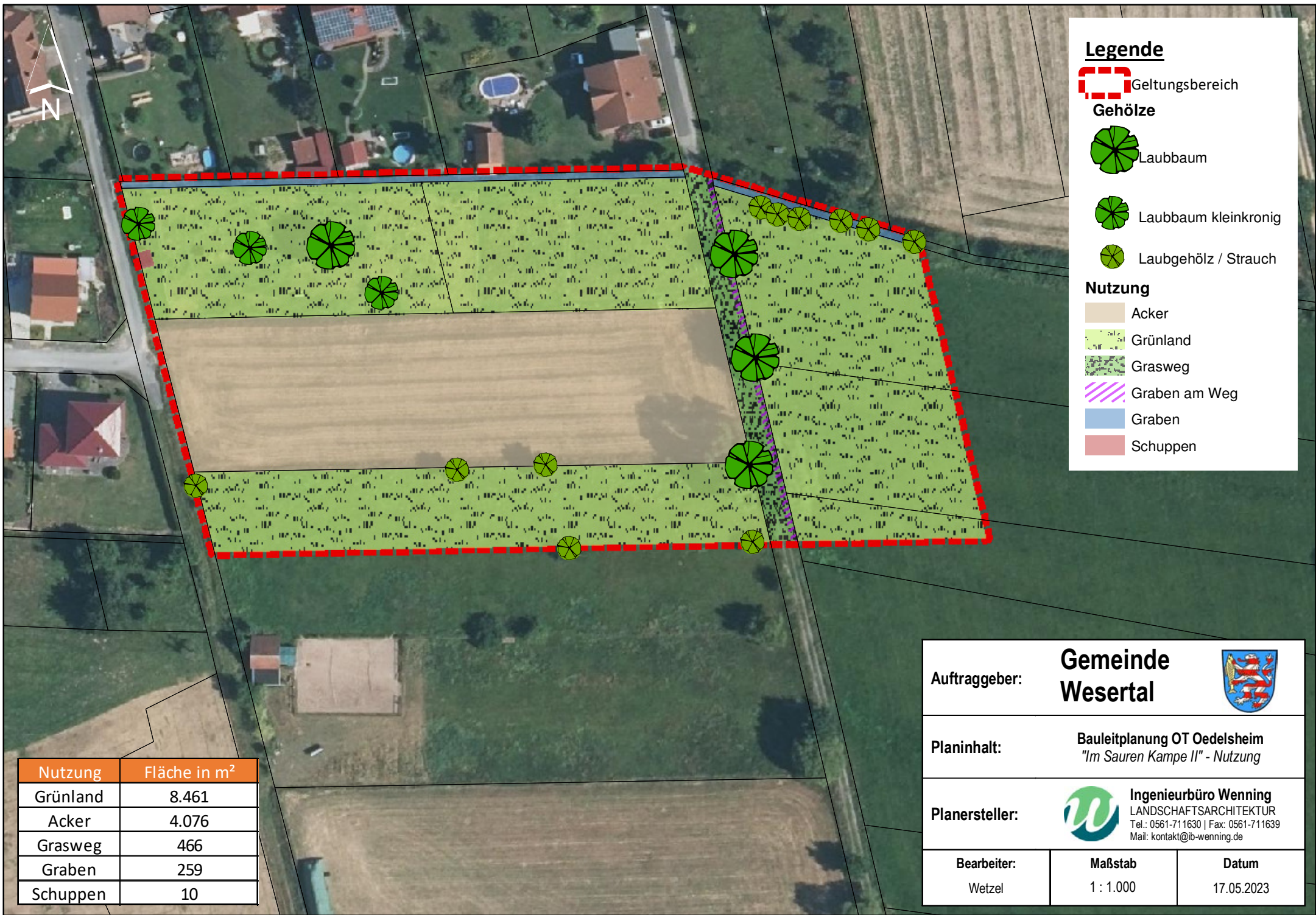
Auftraggeber:		<b>Gemeinde Wesertal</b>	
Planinhalt:		Bauleitplanung OT Oedelsheim "Im Sauren Kampe II" - Schutzgebiete	
Planersteller:		 <b>Ingenieurbüro Wenning</b> LANDSCHAFTSARCHITEKTUR Tel.: 0561-711630   Fax: 0561-711639 Mail: kontakt@ib-wenning.de	
Bearbeiter:	Maßstab	Datum	
Wetzel	1 : 10.000	17.05.2023	

**Legende**


-  Geltungsbereich
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vorrangflächen Wind RPN
-  Trinkwasserschutzgebiet
-  HQ100 nach HWG
-  HQextrem

Der gesamte Kartenausschnitt liegt im Naturpark Reinhardswald.







### Legende

 Geltungsbereich

#### Gehölze

 Laubbaum

 Laubbaum kleinkronig


 Laubgehölz / Strauch

#### Nutzung

 Acker

 Grünland



 Grasweg

 Graben am Weg

 Graben

 Schuppen

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Grünland	8.461
Acker	4.076
Grasweg	466
Graben	259
Schuppen	10

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Gemeinde Wesertal</b>	
<b>Planinhalt:</b>	Bauleitplanung OT Oedelsheim "Im Sauren Kampe II" - Nutzung	
<b>Planersteller:</b>	 <b>Ingenieurbüro Wenning</b> LANDSCHAFTSARCHITEKTUR Tel.: 0561-711630   Fax: 0561-711639 Mail: kontakt@ib-wenning.de	
<b>Bearbeiter:</b>	<b>Maßstab</b>	<b>Datum</b>
Wetzel	1 : 1.000	17.05.2023