

Gemeinde Willingshausen

Bebauungsplan Nr. 37
„Gassengärten-
Erweiterung“
Ortsteil Zella

Textliche Erläuterungen
Begründung und Umweltbericht

Juni 2022

im Auftrag der

Gemeinde Willingshausen

Bearbeitung:

Jörg Haafke

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

Angela Siever

Dipl.-Ing. Architektin

NEULAND *plan und rat*

Nordhessen Bad Wildunger Str. 6
Rhein/Ruhr Rehhecke 5
Saar Brückenstr. 1
Mittelhessen **Dorfmühle**
Westfalen August-Bebel-Str. 16-18

34560 Fritzlar-Geismar
40885 Ratingen-Lintorf
66625 Nohfelden-Bosen
34628 Willingshausen
33602 Bielefeld

05622 / 1067
02102 / 33328
06852 / 81873
06697 / 919040
0521 / 61370



NEULAND

Inhalt

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1 | Anlaß und Aufgabenstellung | 4 |
| 1.2 | Lage im Raum | 4 |
| 1.3 | Geltungsbereich | 5 |
| 1.4 | Verfahrensstand und Werdegang des Bebauungsplanes | 5 |
| 1.5 | Rechtsgrundlagen | 5 |
| 2. | Planerische Vorgaben | 6 |
| 2.1 | Übergeordnete und kommunale Planung | 6 |
| 2.2 | Vorhandene Wohnbauflächen, Wohnflächenbedarf und Standortalternativen | 6 |
| 2.3 | Realnutzung | 6 |
| 2.4 | Landschaftliche Situation und naturräumliche Bedingungen | 7 |
| 2.5 | Verkehr | 8 |
| 3. | Planerisches Konzept | 9 |
| 4. | Der Planentwurf - Ausgestaltung des städtebaulichen Konzeptes | 10 |
| 4.1 | Verkehrliche Erschließung | 10 |
| 4.2 | Ver- und Entsorgungssystem | 10 |
| 4.3 | Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltungsfestsetzungen | 10 |
| 4.4 | Anzahl und Größe der Bauplätze | 11 |
| 4.5 | Grünordnerische Maßnahmen | 11 |
| 5. | Naturschutzrechtliche Belange | 12 |
| 5.1 | Naturschutzfachliches Leitbild | 12 |
| 5.2 | Schutzobjekte | 12 |
| 5.3 | Eingriffe in Natur und Landschaft | 12 |
| 5.3.1 | Eingriffsbeschreibung | 13 |
| 5.3.2 | Eingriffsbewertung | 13 |
| 5.3.3 | Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung | 14 |
| 6. | Flächenbilanz | 16 |
| 7. | Hinweis | 16 |
| 8. | Quellen | 17 |
| | Anhang | 18 |

Anlage: Bebauungsplan Nr. 37 „Gassengärten-Erweiterung“ (Offenlagefassung)

I. Allgemeine Angaben

I.1 Anlaß und Aufgabenstellung

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Willingshausen hat in ihrer Sitzung vom 7. Oktober 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gassengärten-Erweiterung“ beschlossen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Maßgaben und Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes zur Entwicklung des Mischgebietes Dorf für diesen Bereich konkretisiert.

Der Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes resultiert aus einem Baugesuch zum Umbau einer vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Gerätehalle für die Wohnnutzung. Aufgrund der in dem betreffenden Raum vorliegenden Allgemeininteressen war eine Einzelbaugenehmigung nicht zu erteilen und die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Verbindung mit der ergänzenden Einbeziehung der vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Bebauung zur Gewährleistung eines städtebaulichen Zusammenhanges erforderlich.

Das Planungsbüro *NEULAND plan und rat* wurde vom Gemeindevorstand mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB beauftragt.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, die erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen im Hinblick auf die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung zu schaffen. Er bildet damit die Grundlage für den Vollzug der weiteren Konkretisierung der Bauabsichten über die Vermessung, die Erschließung und Eingrünung bis hin zur baulichen Realisierung entsprechender Vorhaben.

In der Verknüpfung städtebaulicher und landschaftspflegerischer Aspekte bietet der vorliegende Bebauungsplan die Voraussetzung für eine situationsgerechte Entwicklung der Ortslage Zella.

I.2 Lage im Raum, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Dorfes Zella (Ortsteil der Gemeinde Willingshausen/Schwalm-Eder-Kreis) und wird gegenwärtig ausschließlich landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzt (s. Abbildung I Übersichtskarte 1:25.000 und Abbildung II, Bestandssituation im Luftbild).

Es wird im Osten und Süden von bebauten Flächen der Ortslage Zella umgeben, während sich westlich unmittelbar an den Wirtschaftsweg angrenzend landwirtschaftliche Nutzfläche anschließt. Im Norden stellt wiederum ein Wirtschaftsweg, zu dem der Betriebsgraben der Mühle Zella parallel läuft, den Abschluß des Plangebietes dar. Im Weiteren schließen sich hier ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an. Nach Norden und Westen stellt die Plangebietsgrenze gleichzeitig die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Schwalm“ dar.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Bebauung vorgesehenen Teilflächen der Flurstücke 3 und 4 der Flur 2 in der Gemarkung Zella.

| | | | |
|--------|------------------------|---------|------------|
| Flur 2 | Flurstück 3 (anteilig) | 0,18 ha | Ackerland |
| Flur 2 | Flurstück 4 (anteilig) | 0,19 ha | Hofffläche |

Die Gesamtfläche beträgt danach ca. 0,37 ha.

1.4 Verfahrensstand und Werdegang des Bebauungsplanes

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Diskussionsprozeß mit den gemeindlichen Gremien entwickelt und berücksichtigt die aus dem geplanten Bauvorhaben resultierenden Vorstellungen wie auch die besonderen städtebaulichen und landschaftspflegerischen Anforderungen. Die Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger über das Vorhaben gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Zusammenhang mit den Beratungen im Ortsbeirat Zella.

Der Beschluß zur Offenlage der vorliegenden Entwurfsfassung wurde in der Gemeindevertreterversammlung vom 30. Juni 2022 gefaßt.

1.5 Rechtsgrundlagen

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Gemeinde Willingshausen basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZ)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Garagenverordnung (GAVO)
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Willingshausen
- Entwässerungssatzung der Gemeinde Willingshausen
- Denkmalschutzgesetz (DschG)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Kompensationsverordnung (KV)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Waldgesetz (HWaldG)

2. Planerische Vorgaben und Grundlagen

2.1 Übergeordnete und kommunale Planung

Der „Regionale Raumordnungsplan Nordhessen“ (RROPN) aus dem Jahr 2002 stellt das Plangebiet in der Lage zwischen „Siedlungsfläche Bestand“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dar (s. Abbildung III).

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Willingshausen (FNP) weist das Plangebiet teilweise als Mischgebiet (M) und teilweise als unbebaute Ortsrandzone mit Widergabe der Zielsetzung des Landschaftsplanes zur Schaffung einer grünordnerischen Einbindung aus, während sich nach Nordwesten und Westen Flächen für die Landwirtschaft anschließen (s. Abbildung IV).

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Willingshausen stellt das unmittelbare Plangebiet ebenfalls in der benannten Gliederung dar und dokumentiert darüber hinaus den Verlauf der Grenze eines Landschaftsschutzgebietes unmittelbar entlang des gegenwärtigen Siedlungsrandes (GEMEINDE WILLINGSHAUSEN 2002). Bei dem Landschaftsschutzgebiet handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Schwalm“ (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL 2000), s. Abbildung V.

2.2 Vorhandene Wohnbauflächen, Wohnbauflächenbedarf und Standortalternativen

Im Ortsteil Zella der gleichnamigen Gemeinde wohnen etwa 300 Menschen. Die Ortslage ist planrechtlich weitestgehend als „Gemischte Bauflächen“ ausgewiesen, so dass im Dorfkern eine typische dörfliche Durchmischung von Wohn- und Gewerbe- sowie landwirtschaftlichen Nutzungen besteht. In jüngerer Zeit hat diese Mischstruktur im Zuge der Ausweisung von neuen Baugebieten am südlichen und am westlichen Dorfrand Ergänzungen durch in heutiger Zeit in allen Regionen und allen Dorfrändern allgegenwärtige trotz oder gerade aufgrund der Nutzung einer hohen Vielfalt von Bauelementen ebenso einheitlich wie strukturarme Wohnbausiedlungen erfahren.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Gassengärten-Erweiterung“ wird die bauliche Abrundung des gewachsenen Dorfkernes mit einem neuen Bauplatz ermöglicht. Der Bedarf resultiert aus einem Baugesuch einer örtlich ansässigen Familie. Standortalternativen sind weder aufgrund des spezifischen Bedarfes für die Bebauung noch aufgrund der städtebaulichen Situation zu diskutieren.

2.3 Realnutzung, landschaftliche Bedingungen, Naturhaushalt, Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet ist gegenwärtig von der Nutzung als Hoflage einerseits sowie als Ackerland andererseits geprägt. Innerhalb der nördlich unmittelbar anschließenden landwirtschaftlichen Nutzfläche befindet sich eine kleine Gehölzgruppe mit einem Baumsolitär und mehreren Gebüsch.

2.4 Landschaftliche Situation und Naturräumliche Bedingungen

Landschaftsraum, Geologie, Boden

Das Gelände stellt sich im Bereich des Plangebietes als ebenes, der Schwalm- und Antreffaue zugehöriges Areal auf einer Geländehöhe um 220 m NN dar. Nach Westen steigt das Gelände aufgrund eines in die Schwalmaue hineinragenden Geländesporns an. Aufgrund der Lage an der Nahtstelle zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und dörflicher Siedlung verliert sich im Bereich des Plangebietes die offene Landschaftssituation in einer reich strukturierten Lokalität aus kleinteiligen Gartenanlagen und zugehöriger Bebauung (s. Abbildung 2, Bestandssituation).

Das Areal wird naturräumlich der Untereinheit „Schwalmgrund“ (343.00) als Untereinheit der, zur „Westhessischen Senke“ (343.) gehörigen „Schwalm“ (343.0) zugeordnet (SANDNER 1960). Der „Schwalmgrund“ (343.00) bezeichnet „den jungen tektonischen Graben, aus dem die Schwalm mit einem Engtal nach Westen in den Buntsandsteinrahmen der Tertiärsenke ausbricht“ (SANDNER 1960). Die landschaftliche Einheit ist durch mächtige alluviale Bodenauflagen, einen hoch anstehenden Grundwasserspiegel und (vor Beginn des Hochwassermanagements an der Schwalm) häufige Überschwemmungen gekennzeichnet. Naturbütig sind somit die Gegebenheiten für eine ausgeprägte Grünlandwirtschaft gegeben.

Wasser

Die hydrologischen Bedingungen sind in Abhängigkeit der geologischen Ausgangssituation im Plangebiet und ausweislich der Hydrogeologischen Karte sowohl hinsichtlich der Grundwasserergiebigkeit als auch hinsichtlich der Verschmutzungsempfindlichkeit als ausgeprägt anzusehen.

Klima

Das Großklima des nordhessischen Raumes ist der gemäßigten Klimazone bei vorherrschenden Westwinden zuzuordnen und als maritim bis kontinental mit etwa gleich kühlen Sommern und kälteren Wintern zu bezeichnen. Die Hauptwindrichtung ist Südwest, gefolgt von Südost.

Das örtliche Klima ist von den Klimawirkungen der vorhandenen landschaftlichen Strukturen geprägt und hier durch eine kleinräumige Senkenlage am Rand der Schwalmaue bestimmt. Aufgrund des nach Westen ansteigenden Geländes und der im Osten des Plangebietes befindlichen Bebauung kann am Ortsrand sowie einem mehr oder weniger geschlossenen Gehölzbestand an der Nordflanke im Verlauf des Mühlgrabens im Bereich des Plangebietes ein Rückstau von hangabfließender Kaltluft auftreten.

Vegetation, Biotope

Der Landschaftsraum am nordwestlichen Rand der Ortslage Zella ist in Abhängigkeit der historischen Nutzung kleinteilig strukturiert und landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich geprägt. Neben Grabeland- und Rasenflächen sind auch noch charakteristische Obstwiesen und Grünlandflächen vorhanden. Die

angrenzende Bebauung stammt aus den 1950er Jahren und ist ursprünglich noch auf Selbstversorger-situationen orientiert. Diese Bedeutung ist heute nur noch untergeordnet gegeben, so dass vor-mals landwirtschaftliche Nebengebäude etwa zu Garagen umgebaut wurden. Westlich des Wirt-schaftsweges befindet sich noch ein im Nebenerwerb betriebener landwirtschaftlicher Betrieb im Übergang zu den anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Nach Norden stellt der Wirt-schaftsweg in Verbindung mit dem baumgesäumten Betriebsgraben der Mühle Zella einen land-schaftlich prägnanten Abschluß des Landschaftsraumes im Bereich des Plangebietes dar.

Die noch weitgehend erhaltene, traditionelle Dorfrandcharakteristik stellt auch hinsichtlich der Vege-tation die landschaftsprägende und funktional wie ökologisch bedeutsame Typologie im Bereich des Plangebietes dar.

Fauna

Die Fauna des Plangebietes ist entsprechend der bestehenden Landschaftssituation und der daraus resultierenden Lebensraumtypen als Fauna der Gärten anzusprechen, die bedingt durch die geringe Flächengröße und die enge Benachbarung zum Gebäudebestand in ihrer standörtlichen Ausprägung keine besonders hervorzuhebenden Arten erwarten läßt.

Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet ist in seinem Erscheinungsbild überwiegend als strukturreicher dörflicher Kulturraum gekennzeichnet. Aufgrund seiner landschaftlichen Ausstattung und seiner Lage am Dorfrand ist der Raum des Plangebietes für die allgemeine (Nah)erholung von durchaus hoher Bedeutung.

2.5 Verkehr

Das Plangebiet wird derzeit lediglich von landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen tangiert, die als Wei-terführungen örtlicher Erschließungsstraßen (*Gassengärten*) aus der Ortslage Zella heraus in den Bereich der Antreffaue führen. Die Anbindung der geplanten Bebauung an den überörtlichen Ver-kehr ist über diese vorhandene Erschließung gegeben.

3. Planerisches Konzept

Das planerische Konzept zur Entwicklung der Bebauung im Bereich der „Gassengärten-Erweiterung“ gründet auf dem Ziel, einen baulichen Abschluß der Siedlungslage zu ermöglichen sowie eine grünordnerische Einbindung des Ortsrandes zu erreichen.

In dieser Hinsicht kommt der landschaftlichen Einbindung der künftigen Bebauung eine besondere Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund ist mit der planungsrechtlichen Festsetzung der Bebauung unmittelbar auch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Nach dem Vorbild der traditionellen örtlichen Situation sollen in diesem Sinne Pflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen am Nord- sowie Westrand des Plangebietes die landschaftliche Integration der Bebauung am Ortsrand bewahren und einen harmonischen Übergang in die anschließende Auenlandschaft gewährleisten. Darüber hinaus ist ebenfalls die Berücksichtigung von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Sonstige Ziele

Weitere Ziele werden durch den Bebauungsplan nicht angestrebt.

4. Der Planentwurf - Ausgestaltung des städtebaulichen Konzeptes

Der aus der vorausgegangenen Diskussion hervorgegangene Planentwurf ist in der zugehörigen zeichnerischen Darstellung (Anlage) dokumentiert.

Die entstehende neue Landschaftssituation gliedert sich in folgende Teilflächen:

| | gesamt | Flurst. 3 | Flurst. 4 |
|---------------------------|--------|-----------|-----------|
| - Überbaubare Grundstücke | 982 | 301 | 681 |
| - Hofffläche | 1199 | | 1199 |
| - Gartenland | 1519 | 1519 | |
| Gesamtfläche | 3700 | 1.820 | 1880 |

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße „Gassengärten“. In Verbindung mit dem vorhandenen Wirtschaftswegesystem besteht dabei schon jetzt ein Erschließungsring, der auch die Andienung der Baugrundstücke mit größeren Fahrzeugen sowie insbesondere auch Rettungsfahrzeugen ohne die Notwendigkeit zur Schaffung einer Wendemöglichkeit ermöglicht.

4.2 Ver- und Entsorgungssystem

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Trinkwasser, Energie und der leitungsgebundenen Telekommunikation kann durch entsprechende Erweiterungen des vorhandenen Versorgungsnetzes im Verlauf der Erschließungsstraße „Gassengärten“ gewährleistet werden.

Die Ableitung des Abwassers wird durch Anschluß an das unlängst erneuerte Kanalnetz Zella sichergestellt.

Eine Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes soll zur Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushalt aufgrund der Flächenversiegelung ist die Ableitung der Dachflächenentwässerung zum Betriebsgraben der Mühle Zella zugelassen werden.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltungsfestsetzungen

Für das Plangebiet wird die bauliche Nutzung als „Mischgebiet Dorf“ mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 für den Bereich des neu hinzukommenden Bauplatzes bzw. 0,4 für den einbezogenen baulichen Bestand planungsrechtlich festgesetzt. Die Staffelung trägt insoweit der zum Ortsrand hin abnehmenden baulichen Dichte Rechnung. Für das Plangebiet werden ebenfalls entsprechend gestaffelt zwei Vollgeschosse für den baulichen Bestand sowie ein Vollgeschoß (mit zulässigem Drempel bis maximal 1,50 m) für die bauliche Erweiterung vorgegeben.

Im Hinblick auf die Schaffung eines möglichst abgeschlossenen und Zusammengehörigkeit vermittelnden Baugebietes werden ergänzend die größtmögliche Bauhöhe im Bereich der Baugebietserweiterung (auf eine Firsthöhe von max. 10,0 m) begrenzt sowie eine Dachneigung von 35° - 50° vorgegeben.

Die verbindlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur weiteren Ausgestaltung der Bebauung sind den textlichen Planerläuterungen zu entnehmen.

4.4 Anzahl und Größe der Bauplätze

In der mit der Entwurfsfassung dargestellten Aufteilung kann ein neuer Bauplatz mit einer überbaubaren Fläche von 301 qm entstehen.

4.5 Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten die landschaftliche Einbindung der arrondierenden Bebauung in der Ortsrandlage und beinhalten zugleich die anteilige Realisierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird dabei einerseits durch eine Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen in Relation zur tatsächlichen Inanspruchnahme der Flächen für die Bauvorhaben als auch durch die Vorhaltung einer Fläche für darüber hinaus erforderlichen Ausgleich andererseits sichergestellt.

Die Festsetzungen im Bereich der einzelnen Baugrundstücke dienen darüber hinaus dem Ziel einer möglichst wirksamen landschaftlichen Einbindung der entstehenden Bebauung. Durch die Bindung des Umfangs der grünordnerischen Maßnahmen an den jeweiligen Umfang der tatsächlichen Inanspruchnahme der einzelnen Grundstücke für eine Überbauung wird diesbezüglich ein dynamischer Faktor und eine mit dem tatsächlichen Eingriffsumfang korrespondierende Minderungs- bzw. Ausgleichswirkung erreicht.

Bei der Herstellung der Grünflächen sollte nach Möglichkeit autochthones Pflanzmaterial bzw. Saatgut verwendet werden.

5. Naturschutzrechtliche Belange

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Baugebietes sind unvermeidbar Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden und die naturschutzrechtlichen Belange zu würdigen. Aufgrund der vorliegenden Biotopausstattung und des bestehenden Landschaftsbildes kann die Bearbeitungstiefe im Plangebiet auf das dargestellte Maß begrenzt werden.

5.1 Naturschutzfachliches Leitbild

Das naturschutzfachliche Leitbild im Sinne der kommunalen Landschaftsplanung weist nach Maßgabe des Landschaftsplanes für die Gemeinde Willingshausen (GEMEINDE WILLINGSHAUSEN 2002) für den betreffenden Landschaftsraum das Schutz- und Entwicklungsziel „Zu erhaltende, ortsbildprägende zusammenhängende private Grünflächen (Hof- und Gartenzonen sowie durch gärtnerische und bäuerliche Nutzungen geprägte Ortsrandbereiche mit differenzierten Nutzungs- und Vegetationsstrukturen)“ aus.

Die Realisierung der geplanten Bebauung stellt insoweit einen grundsätzlichen Konflikt mit dem Anliegen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen im allgemeinen dar und steht im besonderen ebenso dem naturschutzfachlichen Leitbild für den betroffenen Landschaftsraum entgegen.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des planerischen Konzeptes für den vorliegenden Bebauungsplan wurden aus dem naturschutzfachlichen Leitbild hergeleitete landschaftliche und naturschutzfachliche Ansatzpunkte unmittelbar aufgenommen und hinsichtlich der Festlegung entsprechender grünordnerischer Maßnahmen berücksichtigt und dementsprechend das Ziel angestrebt, nicht nur die lokal typischen landschaftlichen Elemente zu fördern, sondern auch einen möglichst vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Plangebietes zu erreichen.

5.2 Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes liegen weder naturschutzrechtlich gesicherte Flächen noch Schutzobjekte gemäß § 15 d) HeNatSchG vor. Jedoch grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Schwalm“ unmittelbar an das Plangebiet an.

5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Veränderungen der Landschaftssituation geschaffen, die in ihren Wirkungen für den Landschaftshaushalt und das Landschaftsbild sowie die Naherholung gemäß § 5ff HeNatSchG zu erfassen und zu bewerten sind. Danach sind die aufgrund des Bebauungsplanes vorgesehenen Verkehrsflächen und Wohnbauflächen in ihren räumlichen und funktionalen Auswirkungen sowie die grünordnerischen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen entsprechend zu würdigen.

5.3.1 Eingriffsbeschreibung

Wohnbauflächen

Der Bebauungsplan umfaßt die Ausweisung von Bauflächen mit einer Bruttogesamtgröße von ca. 982 qm, davon 681 qm im baulichen Bestand. Für die Baugebietserweiterung bleibt die theoretische Überbauung entsprechend der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Gesamtgröße von ca. 301 qm begrenzt. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,0 m über Geländeneiveau.

Grünflächen und Grünstrukturen

Für die jeweils verbleibende Fläche auf den Baugrundstücken wird im Durchschnitt von einer Gliederung zu gleichen Teilen in gestaltete Gartenanlagen mit höherer ökologischer Wertigkeit sowie in Bereiche mit geringerer ökologischer Wertigkeit ausgegangen. Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen wird gewährleistet, dass in bestimmtem Umfang auch landschaftsprägende Einzelbäume in die Gestaltung der Gartengrundstücke integriert werden und insoweit eine anteilige Höherwertung gerechtfertigt ist. Insoweit wird den Gartenflächen die Wertpunktzahl 14 sowie den Sonstigen Flächen die Wertpunktzahl 6 zugeordnet.

Grünflächen mit wirksamer Funktion der Ortsrandeinbindung entstehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf insgesamt ca. 550 qm. Dabei handelt es sich um die Neuanlage einer hochstämmigen Obstwiese als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

5.3.2 Eingriffsbewertung

Der aufgrund des Bebauungsplanes planungsrechtlich ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft wird hinsichtlich der verschiedenen Belange folgendermaßen bewertet:

Boden und Wasser

Die Überbauung und Versiegelung von Bodenflächen stellt grundsätzlich eine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Dies betrifft sowohl die Nutzungsfähigkeit der Böden für den Anbau von Kulturpflanzen sowie den Wuchsraum für gliedernde Landschaftselemente als auch die Leistungsfähigkeit als Speicher und Filter für Niederschlagswasser. Da Boden ein nicht vermehrbares Gut darstellt, ist ein Ausgleich im Grundsatz nur durch adäquate Entsiegelungsmaßnahmen möglich. Eine Eingriffsminderung kann durch eine flächensparende Überbauung und Versiegelung sowie durch eine Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers erreicht werden.

Klima

Die aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen mögliche Überbauung und Versiegelung löst kleinklimatische Veränderungen vor allem in Form einer Vergrößerung der Temperaturextreme, einer geringeren Verdunstung und einer Verringerung des Luftaustausches aus. Eine Minimierung solcher Eingriffswirkungen kann vor allem durch einen hohen Anteil leistungsfähiger Durchgrünung erreicht werden.

Biotop, Vegetation und Fauna

Die planungsrechtlich festgesetzte Entwicklung der Bebauung macht die Inanspruchnahme von ca. 1.820 qm landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzter Fläche möglich. Diese Lebensraumtypen werden dem Landschaftshaushalt vollständig entzogen. Die durch den Verlust dieser Biotopstrukturen entstehenden Eingriffswirkungen können anteilig durch die Realisierung grünordnerischer Maßnahmen und der damit vorgesehenen Entwicklung, allerdings andersartiger Lebensraumtypen erreicht werden.

Dies gilt sinngemäß für die an die entsprechenden Biotopformen angepaßten Vegetations- und Faunenbestände.

Landschaftsbild, Naherholung

Die Beeinträchtigung der landschaftlichen Struktur und des Landschaftsbildes besteht in der Realisierung von Baukörpern im Bereich einer exponierten Ortsrandlage. Dieser Aspekt ist durch deren standörtliche Anpassung in Bauhöhe, Bauform und Gliederung sowie durch eine funktionsgerechte Einbindung und eine größtmögliche Durchdringung mit entsprechend dimensionierten Grünstrukturen zu mindern.

Die Beeinträchtigung der Eignung des Plangebietes für die Naherholung besteht bei einer denkbaren baulichen Überdimensionierung gegenüber den ortsüblichen Gegebenheiten. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und die grünordnerischen Maßnahmen tragen jedoch dem Anliegen Rechnung, die örtliche Typologie zu erhalten und insoweit auch deren Eignung des Areales für die Naherholung.

5.3.3 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Die grünordnerischen Maßnahmen mit Funktionen zur Minderung bzw. zum Ausgleich der Eingriffswirkungen innerhalb des Plangebietes umfassen:

- ca. 550 qm Hochstamm-Obstwiese
- die Maßgabe zur Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je angefangene 100 qm Versiegelungsfläche im Bereich der Baugrundstücke

Die Kompensation der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Naherholung werden durch die Verwirklichung der grünordnerischen Maßnahmen gewährleistet.

Bilanzierung

Zur quantitativen Abschätzung des Eingriffsumfanges wird für das Plangebiet eine Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung vorgenommen.

Dabei wird in der Bilanzierung von der vollständigen und maximalen Realisierung der Planvorstellungen, also einem größtmöglichen Eingriff aufgrund der Vorgaben aus dem Bebauungsplan ausgegangen, während bezüglich der Bewertung der Ausgleichsfunktionen der sich nach einer Entwicklungszeit von drei Jahren einstellende Zustand zugrundegelegt wird.

Landschaftlicher Bestand

| | | | |
|------------------------|----------|-------|-----------|
| Ackerland | 1.820 qm | 16 WP | 29.120 WP |
| Gebäude- und Hoffläche | 1.880 qm | 4 WP | 7.520 WP |
| Gesamt | 3.700 qm | | 36.640 WP |

Landschaftliche Entwicklung

| | | | |
|---------------------------------|----------|-------|-----------|
| Neubaufäche | 301 qm | 3 WP | 903 WP |
| Obstbaumfläche | 550 qm | 25 WP | 13.750 WP |
| Neuanlage Garten, strukturreich | 500 qm | 20 WP | 10.000 WP |
| Garten- und Hoffläche | 259 qm | 14 WP | 3.626 WP |
| Hoffläche | 260 qm | 6 WP | 1.560 WP |
| Gebäude- und Hoffläche | 1.880 qm | 4 WP | 7.520 WP |
| Gesamt | 3.700 qm | | 37.359 WP |

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ergibt sich danach für den Bestand eine Gesamt-Wertpunktezahl von 36.640, während die Plansituation mit 37.359 Gesamt-Wertpunkten zu beziffern ist (s. auch Abbildung VI Berechnungsblatt gemäß Kompensationsverordnung).

Daraus resultiert ein Wertpunkteüberschuß in Höhe von 719 Punkten. Somit kann der landschaftliche Eingriff innerhalb des Plangebietes nach Maßgabe der grünordnerischen Festsetzungen ausgeglichen werden und besteht darüber hinaus kein weiterer Kompensationsbedarf.

6. Flächenbilanz

Unter Zugrundelegung der Erhebungen zur Realnutzung sowie der Auswertung der Flächengrößen aufgrund der Planfestsetzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

| in ha | Bestand | Bebauungsplan Nr. 37 |
|-----------------|---------|-------------------------|
| Landwirtschaft | 0,182 | - |
| Mischbauflächen | 0,188- | 0,377 |
| Gesamt | 0,377 | 0,377 |

7. Hinweis

Infolge der bauleitplanerischen Erweiterung der Siedlungsfläche ergibt sich die Notwendigkeit zur Korrektur des Grenzverlaufs für das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Schwalm. Dazu ist im Nachgang der Fassung eines Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan die Durchführung eines eigenständigen Verfahrens erforderlich.

Aufstellung: Gemeinde Willingshausen

Willingshausen, den

Luca Fritsch, Bürgermeister

8. Quellen

Die Erarbeitung der vorliegenden Planung erfolgte unter Berücksichtigung folgender fachlicher Grundlagen:

GEMEINDE WILLINGSHAUSEN (2002)

Landschaftsplan der Gemeinde Willingshausen
Erstellt durch „Planungsgruppe Stadt und Land“

HIETEL, E. & H. LÜBKE (2000)

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG)
Hrsg.: Untere Naturschutzbehörde Limburg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2000)

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Schwalm“
vom 6. Januar 2000
Staatsanzeiger für das Land Hessen – 24. Januar 2000, 399 – 404

SANDNER, G. (1960)

Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 125 Marburg
Hrsg.: Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung,
Bad Godesberg

Anhang

Abbildung I Räumliche Übersicht

Abbildung II Landschaftlicher Bestand

Abbildung III Regionalplan

Abbildung IV Flächennutzungsplan

Abbildung V Landschaftsplan

Abbildung VI Formblatt Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Abbildung I

Räumliche Übersicht

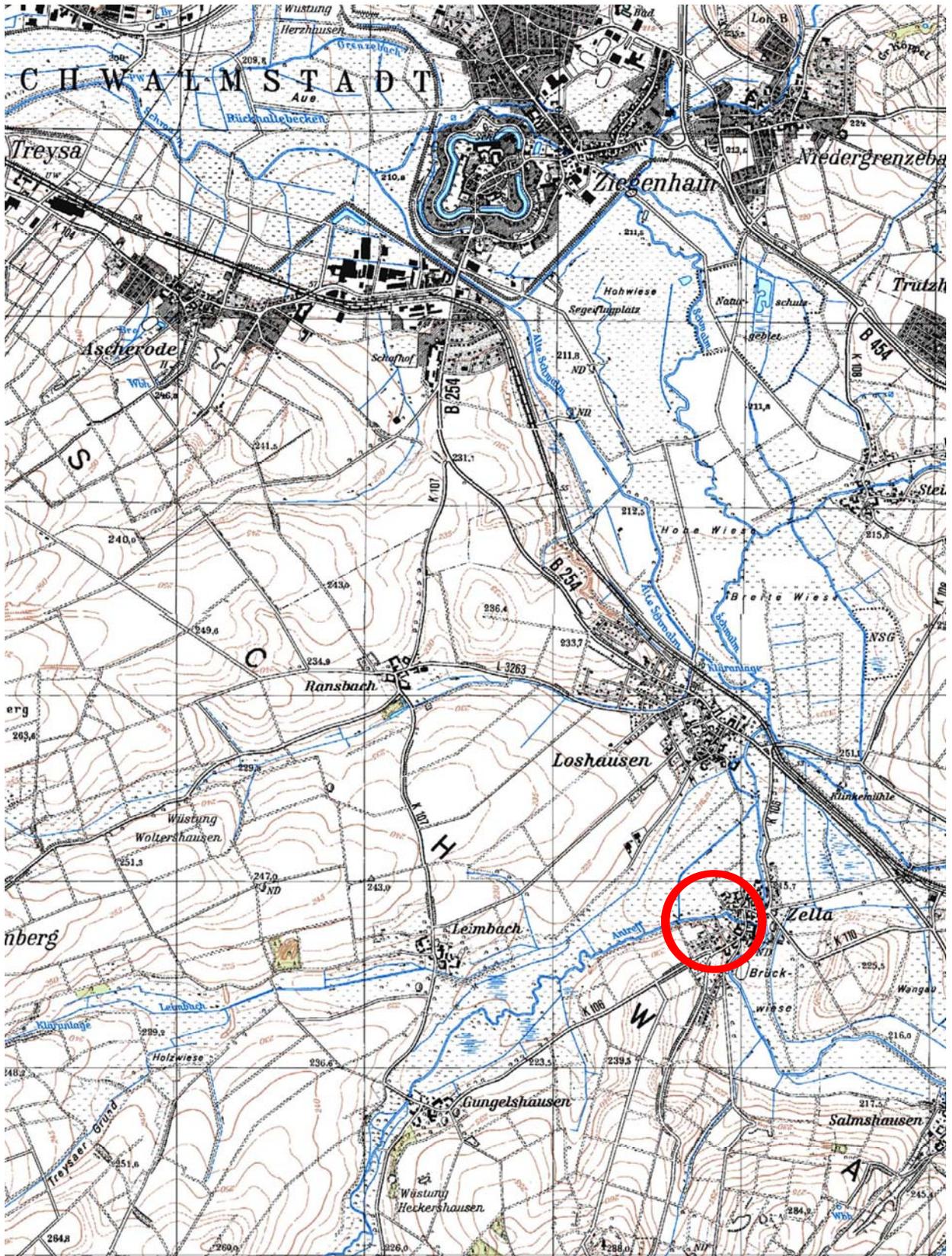


Abbildung II

Landschaftlicher Bestand im Luftbild



Abbildung III

Ausschnitt Regionalplan

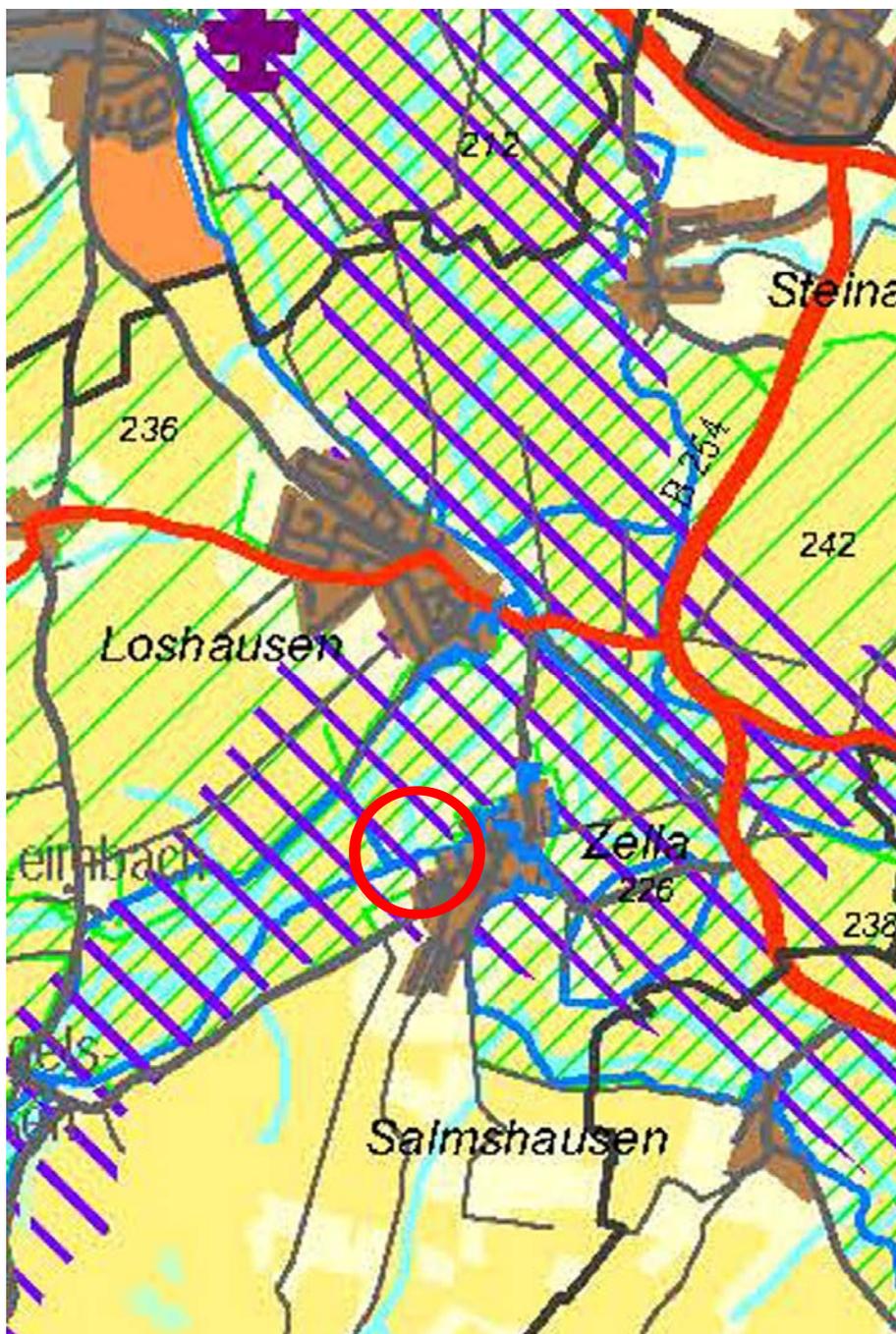


Abbildung IV

Ausschnitt FNP Willingshausen, vergrößert

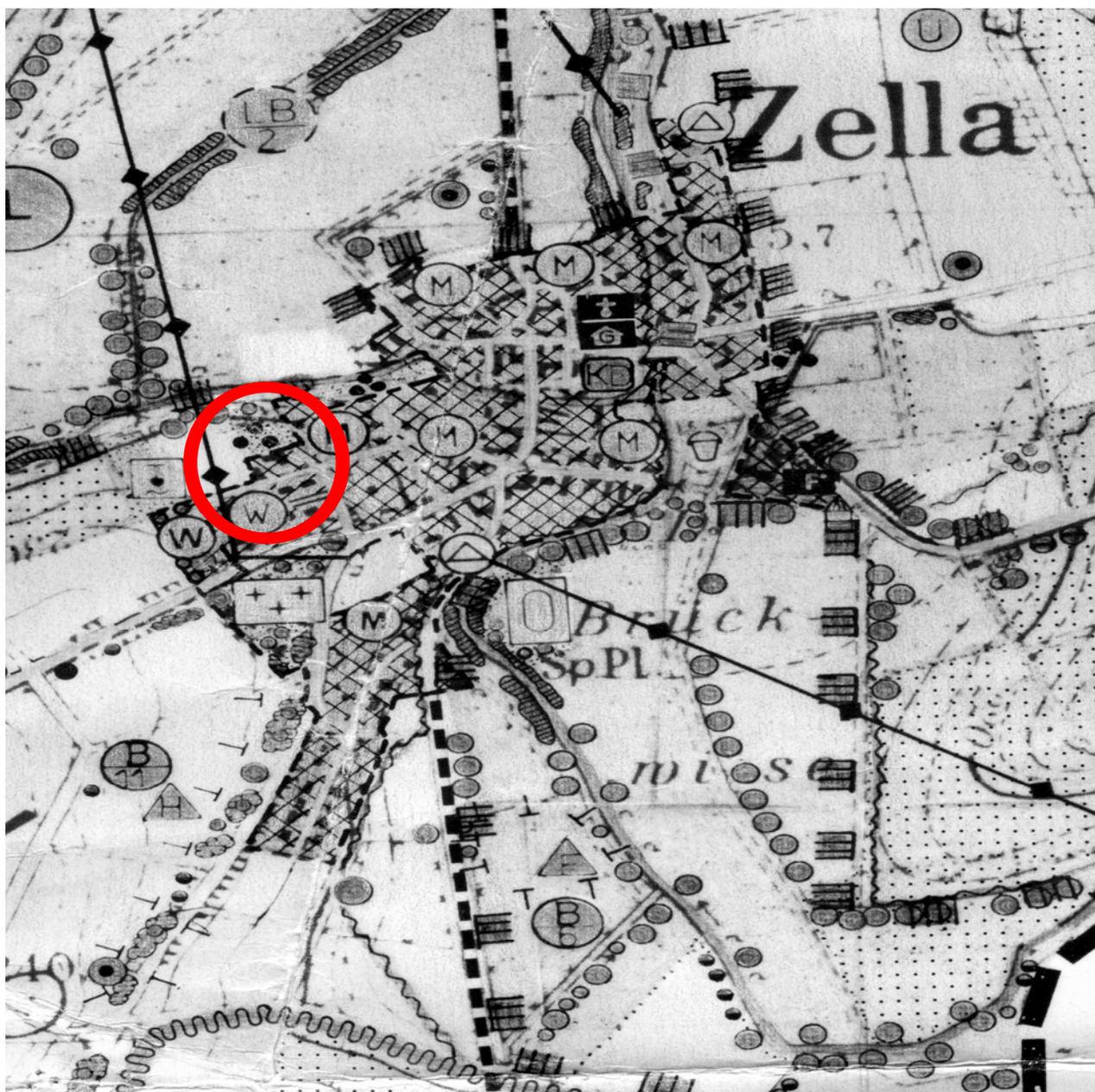


Abbildung V

Ausschnitt Landschaftsplan Willingshausen

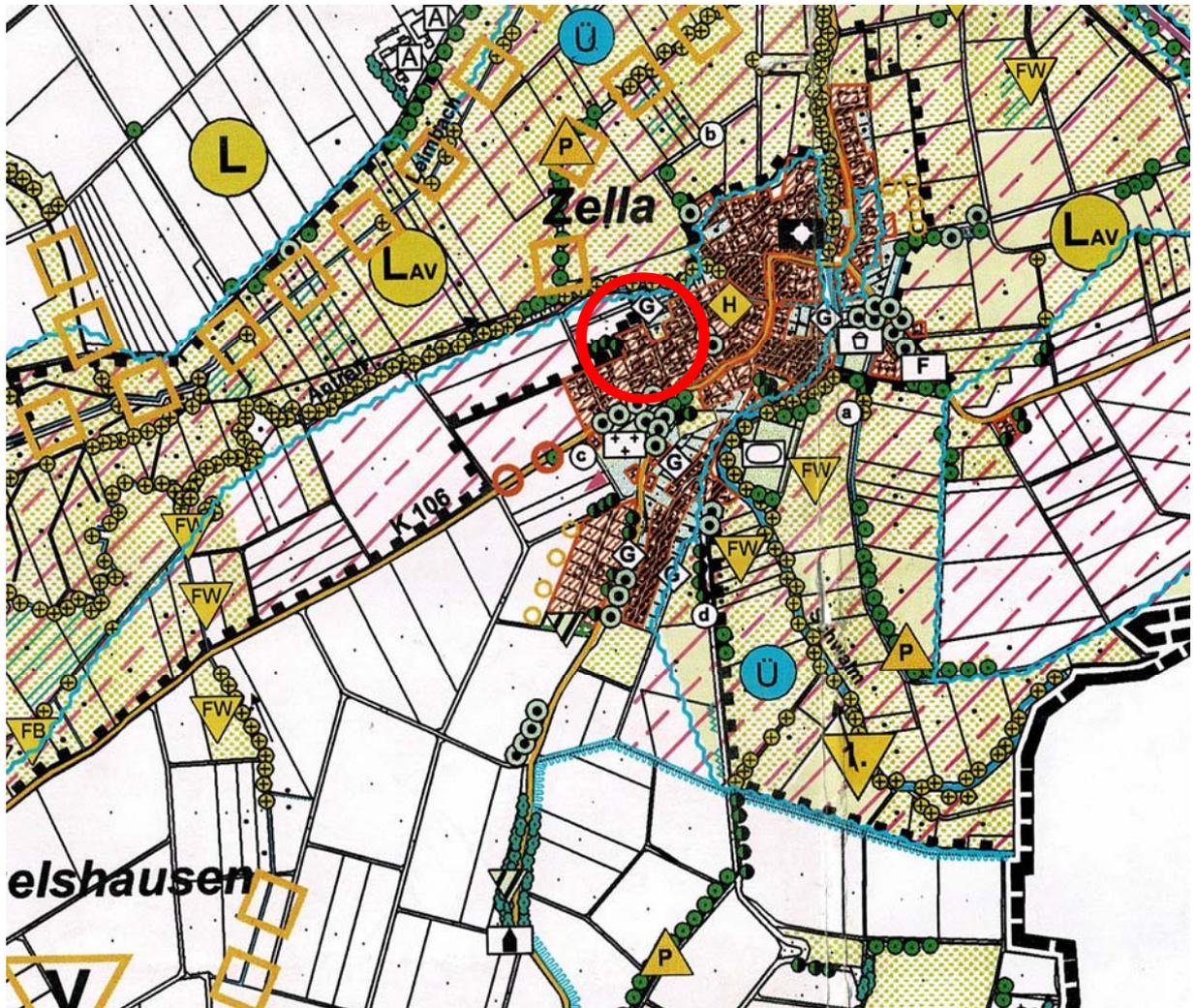


Abbildung VI

Formblatt Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

| Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatschG, § 7 HAGBNatschG und KV (ggf. zusätzliche Zeilen vor den Zeile 16 bzw. 24 einfügen) | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|----------------------------------|------------|-------------|-----------|-----------------------------|---------|--------|---------|-----------------|---------------|---------------------|----|-----------------|------|
| Blatt Nr. 01 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bez. der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück (Blätter f. jede Maßnahme jedes Flurstück, Zusatzbewertung pro Typ) | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bebauungsplan Nr. 37 "Gassengärten-Erweiterung" - Gemarkung zella, Flur 2, Flurstücke 3 und 4 jeweils anteilig | | | | | | | | | | | | | | | |
| Teilfläche Nr. | Typ-Nr | Bezeichnung Kurzform | §30 LRT | Zus- Bew | WP /qm | Fläche je Nutzungstyp in qm | | | | Biotopwert WP | | Differenz WP | | | |
| | | | | | | vorher | nachher | vorher | nachher | Sp. 3 - Sp. 4 | Sp. 3 x Sp. 6 | Sp. 8 - Sp. 10 | | | |
| 1 | 2a | 2b | 2c | 2d | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| Nutzungstyp nach Anlage 3 KV | | | | | | | | | | | | | | | |
| ggf. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung | | | | | | | | | | | | | | | |
| Übert.r.-Bl. Nr. | | | | | | | | | | | | | | | |
| gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Bestand vor Eingriff | | | | | | | | | | | | | | | |
| F | | | | | | | | | | | | | | | |
| L | 11.191 | Ackerland, intensiv | | | 16 | 1820 | | | | 29120 | | 0 | | 29120 | |
| A | 10.705 | Mischfläche Hans. Hof, Garten | | | 4 | 1880 | | 1880 | | 7520 | | 7520 | | 0 | |
| C | | | | | | | | | | 0 | | 0 | | 0 | |
| H | | | | | | | | | | 0 | | 0 | | 0 | |
| E | | | | | | | | | | 0 | | 0 | | 0 | |
| N | | | | | | | | | | 0 | | 0 | | 0 | |
| B | 2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz | | | | | | | | | | | | | | |
| I | 10.710 | Nebauffläche | | | 3 | | | 301 | | 0 | | 903 | | -903 | |
| L | 06.370 | Neuanlage Grünland m. Obstb. | | | 25 | | | 550 | | 0 | | 13750 | | -13750 | |
| A | 11.223 | Neuanlage Gartenstrukturreich | | | 20 | | | 500 | | 0 | | 10000 | | -10000 | |
| N | 11.221 | Gärten- und Hoffläche | | | 14 | | | 259 | | 0 | | 3626 | | -3626 | |
| Z | 10.720 | Mischfläche Pflaster, wassergeb. | | | 6 | | | 260 | | 0 | | 1560 | | -1560 | |
| | | | | | | | | | | 0 | | 0 | | 0 | |
| | | | | | | 3700 | | 3750 | | 36640 | | 37359 | | -719 | |
| Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.:) | | | | | | | | | | | | | | | |
| Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr.) | | | | | | | | | | | | | | | |
| Su | | | | | | | | | | | | | | | -719 |
| Willingshausen, 1.6.2022 | | | | | | Auf dem letzten Blatt: | | | | | | Kostenindex KI | | 0,40 EUR | |
| Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben | | | | | | Umschreibung in EURO | | | | | | +reg. Bodenwertant. | | 0,40 EUR | |
| Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften! | | | | | | Summe EURO | | | | | | =KI+Bwa | | -287,60 | |
| | | | | | | | | | | | | | | EURO Ersatzgeld | |