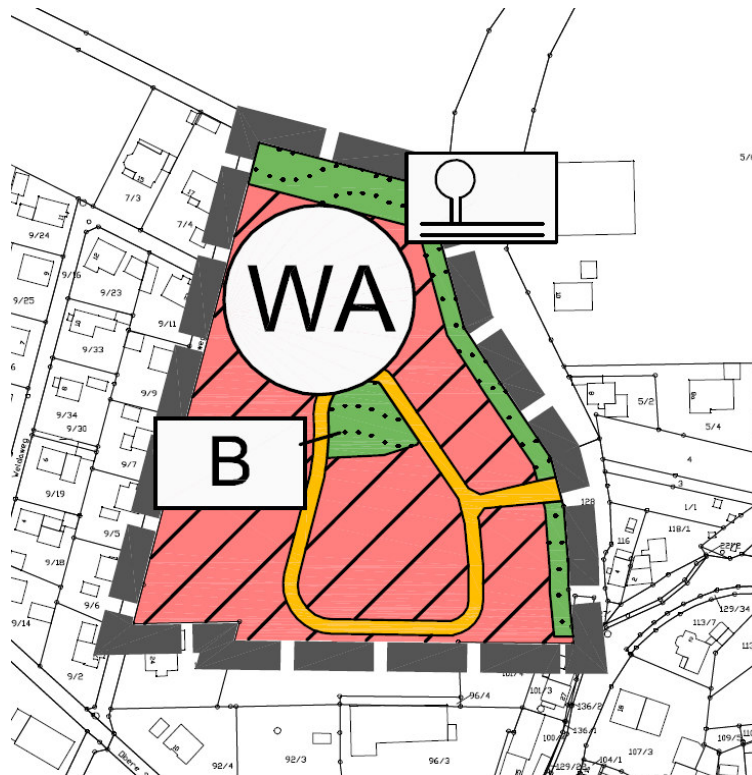


Änderung Nr. 12 des Flächennutzungsplans Gemarkung Wellen



Begründung

Dezember 2019

Im Auftrag der Gemeinde Edertal
bearbeitet durch: Dipl. Ing. Rüdiger Braun

BIL

Büro für **I**ngenieurbiologie und **L**andschaftsplanung

37213 Witztenhausen
Marktgasse 10
Tel.: 05542/71321-Fax: 72865

37085 Göttingen
Heinz-Hilpert-Straße 12
Tel.-Fax: 0551/4898294

INHALT

Seite

1	Rechtliche Grundlagen	3
2	Umweltprüfung / Umweltbericht	3
3	Verfahren	3
4	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
5	Zielsetzung und Begründung der Planung	4
6	Planungsvorgaben	6
6.1	Regionalplan Nordhessen 2009	6
6.2	Landschaftsrahmenplan	6
6.3	Flächennutzungsplan	7
6.4	Landschaftsplan	8
6.5	Schutzgebietsausweisungen	8
6.6	Altlasten	8
7	Ausgleich für Beeinträchtigungen der Schutzgüter	8
8	Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungs-plans	9
9	Darstellungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans	9

1 Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- **Hessische Bauordnung (HBO)**
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)**

in der jeweils gültigen Fassung.

2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Parallel zu dieser Bauleitplanung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Edertal für den Ortsteil Wellen. In der hier behandelten 12. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Festsetzungen dieses Bebauungsplans bauleitplanerisch vorbereitet. Für den Bebauungsplan wurde gem. § 2 (4) BauGB ein Umweltbericht erstellt, der auch alle Aspekte der in der 12. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Umweltauswirkungen beleuchtet und abarbeitet. Der Umweltbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet daher im Wesentlichen die Untersuchungen und Aussagen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Edertal für den Ortsteil Wellen. Er wird gemäß § 2a BauGB Bestandteil dieser Begründung.

3 Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Edertal hat am 08. November 2018 die Durchführung von zwei Bauleitplanverfahren zur Änderung Nr. 12 des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Sandbusch“ für den Ortsteil Wellen beschlossen. Die Aufstellung der Bauleitpläne erfolgt gemäß § 2 BauGB als Verfahren mit 2-stufiger Beteiligung der Bürger sowie der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Nach der Offenlage beider Bauleitpläne gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2019 wurde die verkehrliche Erschließung des Baugebietes sowie die Ausgleichsfläche geändert. Daher wurden beide Pläne im Januar / Februar 2020 erneut für einen Monat offen gelegt.

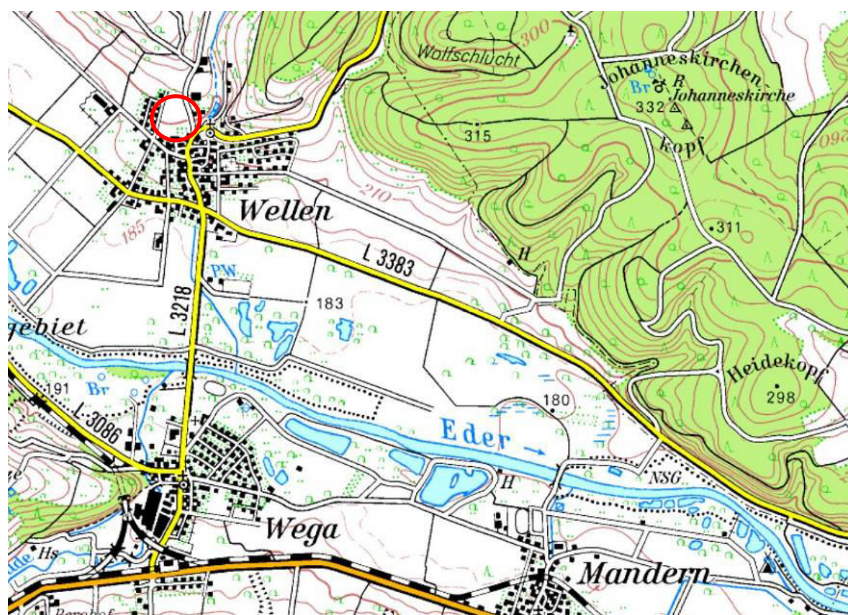
4 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Wellen. Es grenzt im Westen und Süden an vorhandene Bebauung an, im Norden schließt die ackerbaulich geprägte Flur und im Osten die unterhalb einer Böschung nach Norden verlaufende Straße „Grundweg“ an.

Der Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung umfasst folgendes Flurstück:

Gemarkung Wellen Flur 8 Nr. 10/5 (teilw.) Am Sandbusch.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt **ca. 2,12 ha**.



Lageplan (Auszug TOP 50, o.M.)

5 Zielsetzung und Begründung der Planung

Die Gemeinde Edertal plant aufgrund weiterhin vorhandener Nachfrage die Neuausweisung von Bauland in mehreren Ortsteilen. Für den Ortsteil Wellen ist nach Prüfung mehrerer Alternativstandorte eine Fläche am nördlichen Ortsrand vorgesehen. Das Grundstück schließt westlich und südlich an vorhandene Bebauung an. Sämtliche Erschließungseinrichtungen sind vor Ort bzw. können auf kurzem Weg herangeführt werden. Erforderlich ist der Bau einer neuen Erschließungsstraße, die das Plangebiet von Osten her erschließt.

Durch die Planung sollen ca. 23 neue Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die neuen Baugrundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Edertal und werden von ihr entsprechend der vorhandenen Nachfrage vermarktet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Edertal hat daher am 08. November 2018 die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Sandbusch“ für den Ortsteil Wellen beschlossen. Zugleich wurde die 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Zielsetzung der Planung ist, die weiterhin bestehende Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Eder-tal zu bedienen. Die Gemeinde ist aufgrund

- der vorhandenen Infrastruktur (z.B. Gewerbe der Grundversorgung, verkehrlich günstige Anbin-dung durch ÖPNV, Autobahn BAB 49),
- der Nähe zu den Mittelzentren Fritzlar und Bad Wildungen und dem Oberzentrum Kassel und
- der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit Edersee und Nationalpark Kellerwald

als Wohnstandort weiterhin beliebt und nachgefragt. Die vorhandene Bevölkerung soll am Standort gehalten und Zuwanderung ermöglicht werden. Es ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszah-len sich in den kommenden Jahren auf dem derzeitigen Niveau stabilisieren bzw. steigen werden. Die-se sind seit 2015 leicht gestiegen, der Ersatz abgängiger Bausubstanz sowie der Trend zu weniger Einwohner je Wohneinheit machen den Neubau weiterer Wohneinheiten weiterhin erforderlich.

Für den Ortsteil Wellen liegen derzeit 12 schriftliche Bewerbungen für neue Baugrundstücke bei der Gemeinde vor, für die anderen Ortsteile liegen ebenfalls schriftliche Bewerbungen vor.

Mit 770 Einwohnern zählt Wellen zu den größeren Ortsteilen, im Ort sind noch 3 Gaststätten sowie eine Tankstelle vorhanden. Vor allem aber verfügt der Ortsteil als einziger über eine stündliche Nah-verkehrsanbindung nach Fritzlar bzw. Kassel (Linie 500).

Standortalternativen

Die Gemeinde Edertal besteht aus 13 Ortsteilen mit Einwohnerzahlen zwischen ca. 200 und ca. 980. Der größte Ortsteil ist Bergheim mit ca. 980 Einwohnern, Sitz der Gemeindeverwaltung ist Gifflitz mit ca. 865 Einwohnern. In Wellen leben derzeit ca. 770 Einwohner. Eine hinsichtlich der Einwohnerzahl deutlich größere Kerngemeinde, in der Zuwachsflächen für Wohnbaulandausweisungen zu konzentrie-ren wären, ist nicht vorhanden. Die Ausweisung neuer Bauplätze in der geplanten Anzahl in Wellen ist somit auch vor dem Hintergrund der vorhandenen Nachfrage angemessen.

Innerhalb des Ortsteils wurden alternative Flächen in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennut-zungsplan) geprüft und eine größere Fläche am nördlichen Ortsrand ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 wird diese Fläche bauleitplanerisch weiterentwickelt. Aufgrund der Nachfrage erfolgt gegenüber der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche eine Er-weiterung nach Norden. Für diese Erweiterung muss der Flächennutzungsplan geändert werden, dies erfolgt als 12. Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Der vorgesehene Standort bietet den Vorteil einer günstigen Erschließung, Versorgungsanlagen sind in den angrenzenden Siedlungsflächen vorhanden. Außerdem kann die Straße „Sandbuschweg“ für eine verkehrliche Teilerschließung genutzt werden. Vorhandene Baulücken an dieser Straße wurden geprüft, eine Bebauung ist aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich. Insgesamt ist der Stand-ort daher für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes gut geeignet.

6 Planungsvorgaben

6.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (Abb. 1) ist der Geltungsbereich als „*Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft*“ ausgewiesen. Hierzu heißt es im Regionalplan:

„Die in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf.“

Die Planungsfläche liegt im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage, da sie an zwei Seiten an vorhandene Bebauung angrenzt. Durch diese Lage sowie die Größe von ca. 2 ha liegt sie im Rahmen der o.g. Zulässigkeit für eine weitere Siedlungsentwicklung, zumal auch die Bodenwertzahlen (Ackerzahlen) großenteils zwischen lediglich 33-60 Punkten variieren.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

6.2 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan ist die Planungsfläche als „*gering strukturierter, ackerbaulich geprägter Raum*“ eingestuft, an den nördlich ein „*reich strukturierter, ackerbaulich geprägter Raum*“ angrenzt. (Abb. 2 links).

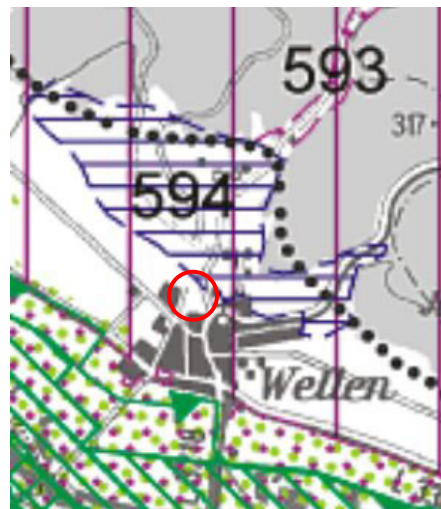


Abb. 2: Ausschnitt LRP – links Bestandskarte, rechts Entwicklungskarte

In der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans (Abb. 2 rechts) liegt die Planungsfläche in einem „Raum mit besonderer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung“. An diesen grenzt nördlich ein „Pflegeraum Landschaftsbild, 2. Kategorie“ an (Nr. 594 Edertal nördlich Wellen). Durch die Ausweisung breiter Grünflächen, die mit Gehölzen zu bepflanzen sind, wird den Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans Rechnung getragen. Insbesondere im Grenzbereich zum „Pflegeraum Landschaftsbild“ wird eine 16 m breite Eingrünung des neuen Ortsrandes vorgenommen.

6.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan weist den größten Teil der Planungsfläche als „Wohnbaufläche – geplant“ mit neuem, als „Grünfläche“ dargestelltem Ortsrand aus. Am östlichen Rand ist der Gehölzstreifen entlang des „Grundweges“ als „Fläche für Wald“ dargestellt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Edertal

Das vorgesehene neue Wohngebiet reicht im Norden über die derzeit dargestellte Wohnbaufläche hinaus, die Erweiterung ist im Flächennutzungsplan als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ dargestellt. Die vorgesehene Nutzung entspricht in diesem Teilgebiet somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, daher ist eine Änderung dieses Plans erforderlich.

6.4 Landschaftsplan

Die Entwicklungskarte des **L a n d s c h a f t s p l a n s E d e r t a l** von 2008 weist für die Planungsfläche keine Maßnahmen aus. Dargestellt ist der östlich angrenzende Streuobstbestand, der sich entlang des „Grundweges“ erstreckt.

6.5 Schutzgebietsausweisungen

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Nächstgelegene Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet 4822-304 „Untere Eder“ und das Europäische Vogelschutzgebiet 4822-402 „Ederaue“. Aufgrund der Entfernung zum Eingriffsgebiet sind Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete nicht zu erwarten.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes „alt-HQS Bad Wildungen“. Beeinträchtigungen der Schutzziele der Schutzgebietsverordnung sind durch die Wohnbebauung nicht zu erwarten.

6.6 Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Eine informelle Anfrage beim Dezernats 31.1 Altlasten, Bodenschutz beim RP Kassel in Vorbereitung dieses Bauleitplanverfahrens ergab keine gegenteilige Bewertung.

7 Ausgleich für Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Durch die Planung werden bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen durch Versiegelungen, Vorgärten, aber auch extensive Flächen mit Anpflanzungen heimischer Gehölze ersetzt. Die vorgesehenen Anpflanzungen können zusammen mit der Extensivierung dieser Flächen gemäß Umweltbericht einen großen Teil der Eingriffe kompensieren.

Darüber hinaus wird als Ausgleichsmaßnahme die Anlage einer Streuobstwiese auf einem ehemaligen Sportplatz in Giflitz festgesetzt. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben und im Bebauungsplan Nr. 3 für den Ortsteil Wellen textlich festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist als 2. Geltungsbereich in diesem Bebauungsplan dargestellt.

Durch die geplanten Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß Umweltbericht als ausgeglichen angesehen werden.

8 Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans

Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als *Wohnbaufläche* dargestellt. Auf der Fläche werden im geänderten FNP die Verkehrsflächen dargestellt, daher wird sie in diesem Bauleitplanverfahren mit dargestellt.

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Entlang der nördlichen Grenze der Wohnbaufläche ist eine *Grünfläche* als neuer Ortsrand dargestellt, die mit Gehölzen bepflanzt werden sollte. Durch die Einbeziehung dieser Fläche in die neue Wohnbaufläche wird der neue Ortsrand nach Norden verschoben.

Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist als *Fläche für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Die Einbeziehung dieser Fläche in das neue Wohngebiet macht die Änderungsplanung Nr. 12 zum FNP erforderlich.

9 Darstellungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Entsprechend den Zielen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die genauen Festsetzungen zur zulässigen Nutzung erfolgen im parallel durchgeführten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 für den Ortsteil Wellen.

Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Als *Verkehrsfläche* ist die neue Erschließungsstraße dargestellt, die ringförmig durch das neue Wohngebiet führt.

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein Flächenstreifen als *Grünfläche – Gehölzfläche* dargestellt. Auf dieser Fläche sollen Anpflanzungen und Flächenextensivierungen als Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, die zugleich auch der Einbindung des neuen Wohngebietes in den Landschaftsraum dienen und im Norden den neuen Ortsrand bilden.

Zentral innerhalb der Planungsfläche erfolgt die Ausweisung einer *Grünfläche – Park/Begegnungsfläche*. Neben möglichen Funktionen wie Kinderspielplatz, Sitz- und Begegnungsräumen u.a. sollen mindestens 20 % der Fläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, mit positiven ökologischen und klimatischen Effekten. Die genauen Festsetzungen zur Entwicklung der Grünflächen erfolgen im parallel durchgeführten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 für den Ortsteil Wellen.

Edertal, den

.....

Klaus Gier
Bürgermeister