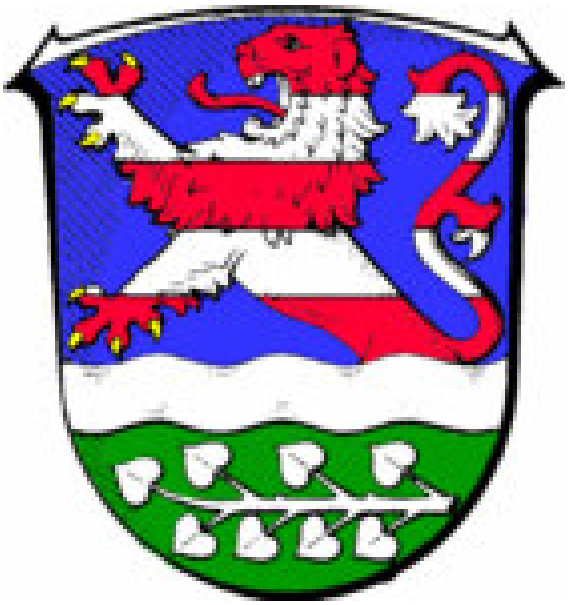
Gemeinde Neuental, Ortsteil Bischhausen



Bauleitplanung der Gemeinde Neuental Ortsteil Bischhausen

23. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Friedhof Bischhäuser Straße

Begründung

(gemäß § 5 Abs. 5 BauGB)

Oktober 2022

PFL Nase & Partner • Ingenieurbüro für Bauleitplanung & Landschaftsökologie • Hausmannstr. 7 • 34123 Kassel • 0561-5039194 • PFLNase@web.de

INHALTSVERZEICHNIS

Kapitel	Inhalt	Seite
1.	Ziele und Zwecke der 23. Änderung des Flächennutzungsplans	4
2.	Verfahrensstand	4
3.	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Beschreibung des Gebietes	5
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
4.1	Regionalplan Nordhessen 2009	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Überschwemmungsgebiet	8
4.4	Wasserschutzgebiete	9
4.5	Landschaftsplan	9
5.	Städtebauliche Planung	10
5.1	Geplante Nutzungen	10
5.2	Stellflächen, Zufahrten	10
5.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
5.4	Auswirkungen auf die Schutzgüter	10
5.5	Erschließung Verkehr	11
5.6	Geplanter Ausgleich des Werteinheitendefizits (Abbuchung vom Ökokonto)	11
6.	Umweltbericht	12
6.1	Planungsziele und Detailierungsgrad der Umweltprüfung	12
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
6.2.1	Schutzgut Mensch	13
6.2.2	Schutzgut Vegetation	14
6.2.3	Schutzgut Fauna, Schutzgebiete und Einzelbiotope	15
6.2.4	Schutzgut Boden	16
6.2.5	Schutzgut Wasser	17
6.2.6	Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete	18
6.2.7	Schutzgut Klima/Luft	19
6.2.8	Schutzgut Landschaftsbild	20
6.2.9	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	20
6.3	Wechselwirkungen	20

Kapitel	Inhalt	Seite
6.4	Eingriffbilanzierung	20
6.4.1	Kompensationsverordnung	20
6.5	Entwicklungsprognosen	21
6.5.1	Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung	21
6.5.2	Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	21
6.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	21
6.6.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	21
6.6.2	Geplanter Ausgleich des Werteinheitendefizits (Abbuchung vom Ökokonto)	21
7.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22

1. Ziele und Zwecke der 23. Änderung des Flächennutzungsplans

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Anpassung und Fortentwicklung von Bischhausen, da insbesondere innerhalb der Gemeinde ein hoher Bedarf an Wohnflächen besteht und die Gemeinde Neuental bestrebt ist, weiteres Bauland erschließen zu können.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuental ist der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB festgesetzt. Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans soll durch eine Anpassung an die Anforderungen der Nutzungsart eine entsprechende planungsrechtliche Absicherung in diesem Plangebiet erfolgen.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof umfasst etwa 1.565 m^2. Davon werden 1.009 m^2 in Gemischte Bauflächen (M) und 491 m^2 als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgewidmet. Ein vor dem Grundstück verlaufender Gehweg mit 65 m^2. bleibt erhalten.

2. Verfahrensstand

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 10.05.2021 den Beschluss zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in dem Mitteilungsblatt Neuentaler Nachrichten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 04.04.2022 bis 04.05.2022 durchgeführt. Parallel hierzu erfolgte das Beteiligungsverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Flurstück 31 Bischhäuser Straße“.

Durch Einarbeitung der sich aus dem Beteiligungsverfahren ergebenen Anregungen und Hinweise sowie durch einen zusätzlich erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) für die 23. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich der zugehörigen Begründung erforderlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in der Zeit vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 durchgeführt. Parallel hierzu erfolgt das erneute Beteiligungsverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Flurstück 31 Bischhäuser Straße“.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 23. Änderung des Flächennutzungsplans liegt am westlichen Ortsrand von Bischhausen. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 23. Änderung ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

Abb. 1 ▬ ▬ ▬ Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans

3.2 Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans, der in der Gemarkung Bischhausen in der Flur 6 liegt, befindet sich östlich der Ortslage von Gilsa. Gemäß dem aktuellen Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 1.565 m^2 umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 31.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

4.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen ist der Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und das nördliche Drittel als „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt. Das primär zugewiesene regionalplanerische Ziel liegt in der Offenhaltung der Fläche für eine Bebauung vor anderen Raumansprüchen.

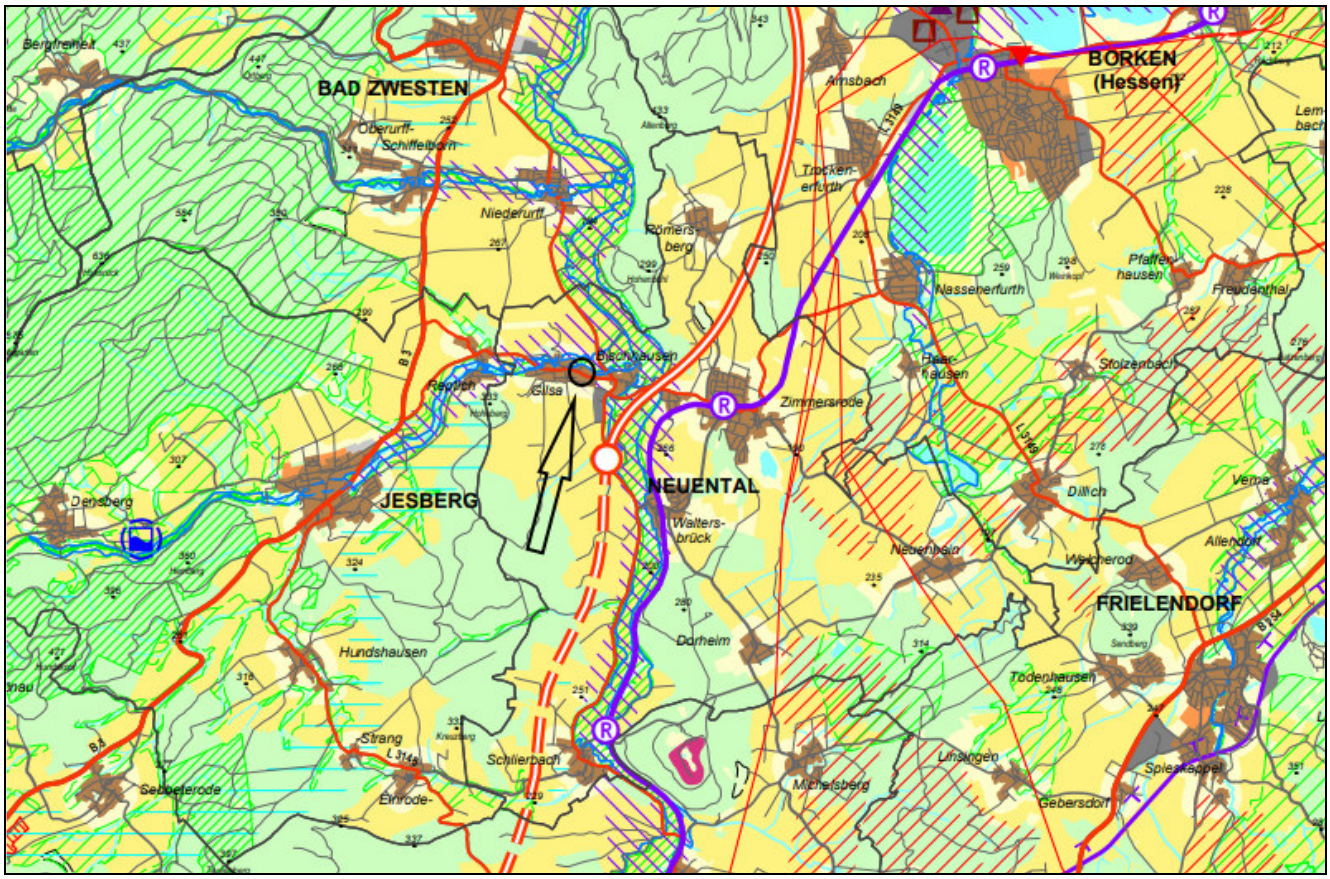


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Ostblatt des Regionalplans Nordhessen 2009
Vorranggebiet Siedlung Bestand *Geltungsbereich Flächennutzungsplan*
Hinweis Geltungsbereich

Das in der Karte festgelegten „Vorranggebiet Siedlung Bestand ist für eine Bebauung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten.

- Siedlungs- und Gewerbeflächen im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung

4.2 Flächennutzungsplan

Die zur Bebauung vorgesehen Flächen des Geltungsbereichs sind im vorliegenden rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuental nach dem Baugesetzbuch (BauNVO) als Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB ausgewiesen.

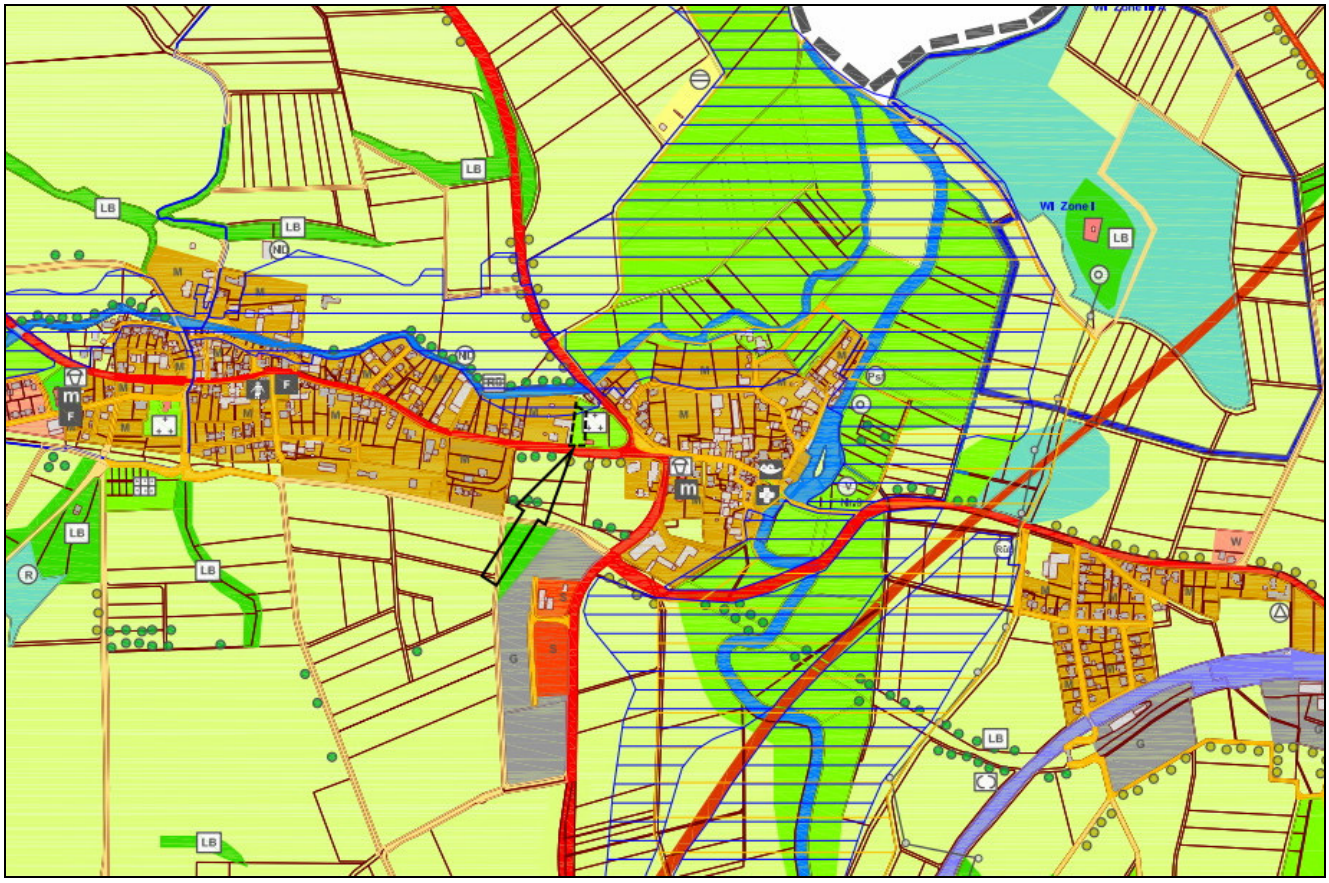


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof im Geltungsbereich ▬ ▬ ▬ Geltungsbereich ⇨ Hinweis Geltungsbereich

4.3 Überschwemmungsgebiete

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich im festgesetzten und überprüften Überschwemmungsbereich der Gilsa. Die eingezeichnete Baugrenze liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) und ist somit zulässig. Das nördliche Drittel des Geltungsbereichs liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines statistisch einmal in 100 Jahren auftretenden Hochwassers (HQ 100) der Gilsa. Im aktuell gültigen Regionalplan Nordhessen ist das Überschwemmungsgebiet als „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ festgesetzt.

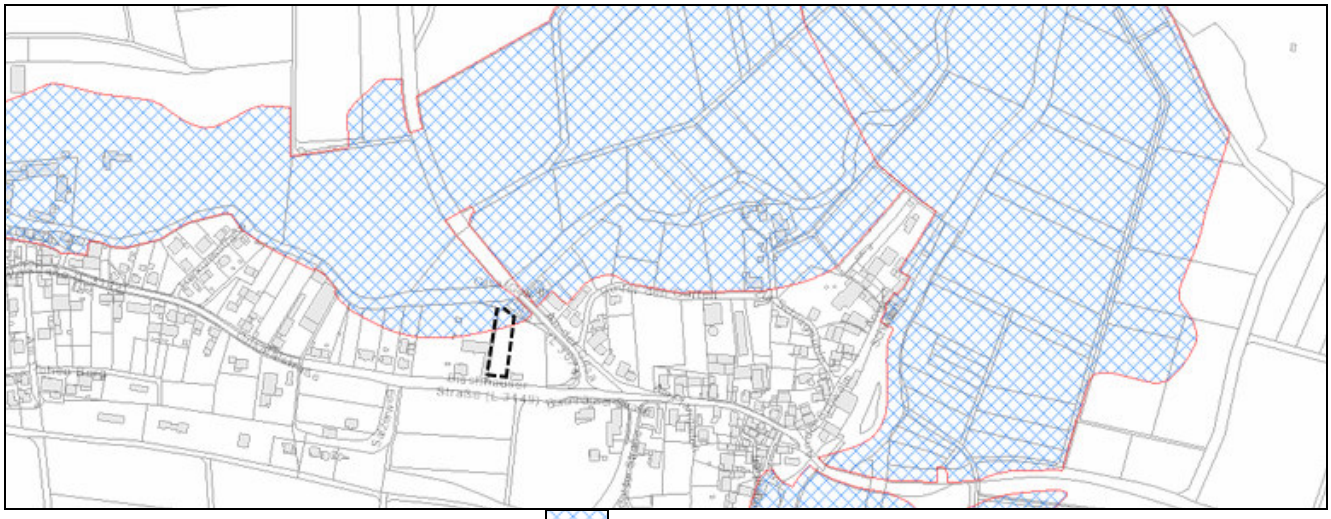


Abb. 4 ------ Geltungsbereich Überschwemmungsgebiet

Bei Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz sind bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes im besonderen Maße Rechnung zu tragen: - unbebaute Flächen sollen von Bebauung freigehalten werden.

- innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen, untersagt
- falls Pflanzungen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung im Rahmen der Ausführung vorgesehen sind, ist eine flächige Bepflanzung zu vermeiden und lediglich vereinzelte standortgerechte Gehölze dürfen mit ausreichendem Abstand zueinander gepflanzt werden
- geplanten Maßnahme im Überschwemmungsgebiet sind mit den zuständigen Wasserbehörden abzustimmen

4.4 Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt derzeit innerhalb folgender 5 WSG/HQS:

1) WSG, Zone III, für die Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen (TB) Bischhausen“,
festgesetzt mit Verordnung vom 22.01.1974 (StAnz. 10/74 S. 502)
zu Gunsten des Wasserverbandes (WV) Neuental-Jesberg, ehem. WV Zimmersrode,

2) WSG, Zone III B, für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen V, VI, VIII Haarhausen“,
festgesetzt mit Verordnung vom 14.04.1976 (StAnz. 22/1976 S. 959)
zu Gunsten des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg, Homberg,

3) WSG, Zone III B, für die Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen IX Haarhausen“,
festgesetzt mit Verordnung vom 31.07.1986 (StAnz. 33/1986 S. 1609)
zu Gunsten des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg, Homberg,

4) HQS, Zone IV, für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Wildungen,
festgesetzt mit Verordnung vom 22.06.1977 (StAnz. 31/1977 S. 1543)
zu Gunsten des Hessischen Staatsbades Bad Wildungen.

5) HQS, Zone III/2, für die staatlich anerkannte Heilquelle „Alter Löwensprudel“,
festgesetzt mit Verordnung vom 22.03.2001 (StAnz. 25/2001 S. 2287)
zu Gunsten der Gemeinde Bad Zwesten

Die jeweils für die relevanten Zonen maßgebenden Verbots-/Gebotstatbestände gemäß den o. g. Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

4.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Neuental weist für den Geltungsbereich in der Plandarstellung der Siedlungsentwicklung des Ortsteils Bischhausen die Nutzung als Friedhofsfläche aus.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Geplante Nutzungen

Die Flächen des Geltungsbereichs sind als Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauNVO festgesetzt und unterliegen als Vorbehaltsfläche für den Friedhof bisher einer mehrschürigen Wiesennutzung. Die bisher vorhandenen Friedhofsflächen sind ausreichend, so dass diese Teilfläche zur Abrundung des Ortsrandes als Gemischte Bauflächen (M) im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO umgewidmet werden soll. Im nördlichen Plangebiet verbleibt eine kleinere Fläche als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne des (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB) als Ausgleichsfläche für das Baugebiet.

Die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen für die Gemischte Baufläche (M) orientieren sich weitgehend an den an der Bischhäuser Straße vorhandenen Gebäuden. Die Höhenentwicklung des neu geplanten Gebäudes wird durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe begrenzt, so dass sich das neu geplante Gebäude ohne Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gut in die Landschaft einfügen. An der Außengrenze zum Friedhof hin ist das Grundstück durch eine vorhandene Anpflanzung von dem Friedhof abgeschirmt und somit gut in die Umgebung eingebunden.

5.2 Stellflächen, Zufahrten

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (Ökopflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Fugenanteil von mindestens 20 Prozent o. ä.) für Stellfläche und Zufahrt tragen bei Starkregenereignissen zur Regenrückhaltung sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser bei.

5.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung des Grundstücks erfolgt über die vorhandene Bischhäuser Straße. Das Schmutzwasser wird einem bereits in der Bischhäuser Straße vorhandenen Kanal zugeführt.

5.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Vegetation, Fauna, Boden, Wasser, Klima werden im nachfolgenden Umweltbericht (Kapitel 6) eingehend beschrieben.

5.5 Erschließung Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die vorhandene Bischhäuser Straße. Die Straßenverkehrs- und Wegeflächen sind so zu dimensionieren, dass die Abfallentsorgungsfahrzeuge die Grundstücke ungehindert anfahren können.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt, die Leistungsfähigkeit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden. Der Straßenbaulastträger behält sich vor, bei Problemen verkehrlicher Art weitere Maßnahmen, auch baulicher Art, zur Verbesserung der Situation zu Lasten des Trägers der Bauleitplanung durchzuführen.

Bauliche Anlagen an Bundesfern-, Landes- und Kreisstraßen außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt unterliegen Anbauverboten (20 m vom befestigten Fahrbahnrand) und Anbaubeschränkungen (40 m vom befestigten Fahrbahnrand) und bedürfen einer Zulassung einer Ausnahme und/oder Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbaubehörde. Hessen Mobil stellt die Zustimmung in Aussicht, da sich das Vorhabensgebiet mit den überbaubaren Flächen an dem Bestand orientiert.

Aufgrund der Verkehrssicherheit ist das dargestellte Sichtdreieck zwingend von Bewuchs bzw. sonstigen Sichthindernissen freizuhalten.

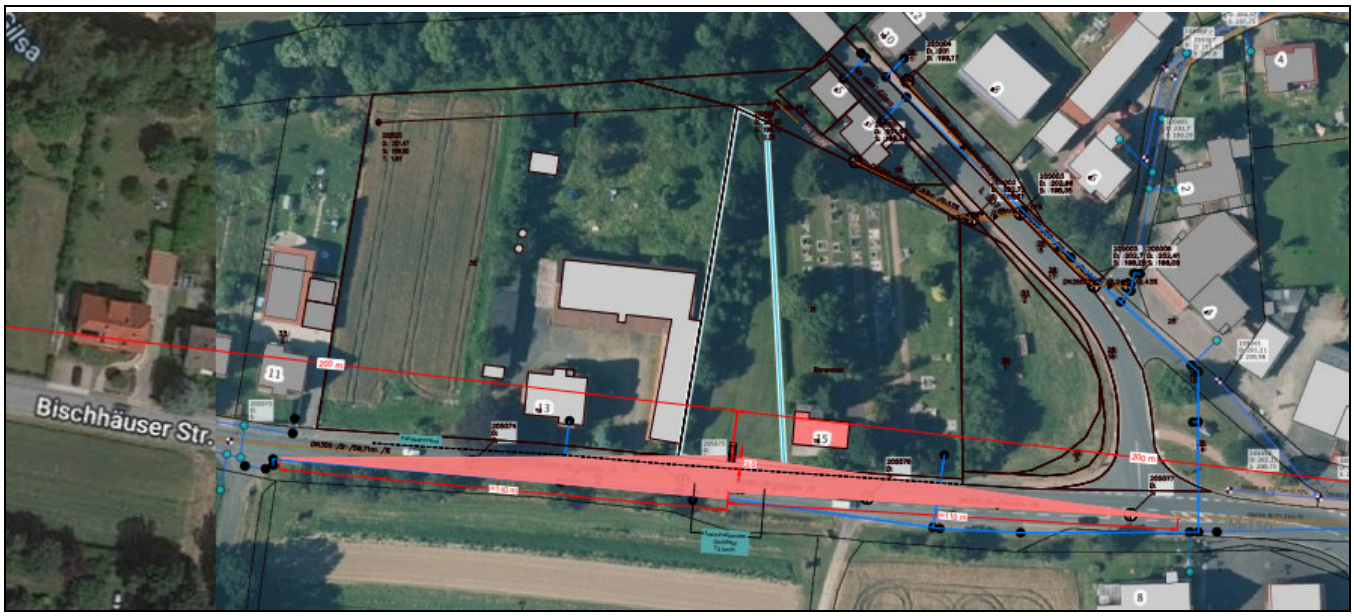


Abb. 5 Darstellung des Sichtdreiecks für eine Geschwindigkeit von 70 km/h.

5.6 Geplanter Ausgleich des Werteinheitendefizits (Abbuchung vom Ökokonto)

Der Ausgleich des für den Geltungsbereich entstehenden Werteinheitendefizits erfolgt durch Abbuchung von Flächen und Maßnahmen von dem kommunalen Ökokonto der Gemeinde Neuental.

6. Umweltbericht

6.1 Planungsziele und Detailierungsgrad der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht – als Bestandteil der Begründung – entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch beschrieben und bewertet werden. In dem Umweltbericht integriert ist die Berücksichtigung der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1 a BauGB (Bodenschutzklausel, Eingriffsregelung nach BNatSchG).

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an den Festsetzungen des Flächennutzungsplans. Gemäß Baugesetzbuch sind hierbei die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Planung verbunden sind, zu prüfen und die durch Nutzungen entstehenden erheblichen Einwirkungen des Bebauungsplans zu beschreiben.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 1.565 m^2in der Gemarkung Gilsa, Flur 1 umfasst eine für den Friedhof nicht mehr benötigte Teilfläche des Flurstücks 31. Diese Fläche unterliegt zurzeit einer mehrschürigen Wiesennutzung.

Abb. 6 ------- Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Friedhof Bischhäuser Straße, der in der Gemarkung Bischhausen in der Flur 6 liegt, befindet sich östlich der Ortslage von Gilsa.

Das Plangebiet ist gemäß Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen. Im Rahmen der Änderung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als Gemischte Baufläche (M) festgesetzt werden, eine kleine Teilfläche verbleibt zum Ausgleich als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Schutzgut Mensch

Die als Mähwiese genutzte Teilfläche des Friedhofs (Plangebiet) liegt am östlichen Ortsrand von Gilsa, eingebettet zwischen dem im Osten angrenzenden Friedhof und einem landwirtschaftlichen Hof im Westen.

Das Grundstück des Plangebiets wird vom Süden her über die Bischhäuser Straße erschlossen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Ferner wird das Plangebiet durch den vorhandenen Gehölzsaum im Westen optisch und funktional in die nähere Umgebung eingebunden und durch den vorhandenen Gehölzsaum von der Friedhofsfläche abgeschirmt.

Bewertung: Durch die Festsetzung der Gemischten Baufläche (M) entstehen keine nennenswerten Auswirkungen hinsichtlich Schall. Eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft verbleibt am Nordrand des Planungsgebietes.

Durch eine parallel im Verfahren geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Flurstück 31“ wird die Nutzung der bisher als Wiese genutzten Friedhofsfläche planungsrechtlich neu strukturiert. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

6.2.2 Schutzgut Vegetation

Das Plangebiet unterliegt einer mehrschürigen Wiesennutzung. Es zeichnet sich durch 2-3 malige Mahd aus und wird aufgrund ihres Arteninventars pflanzensoziologisch in den Verband Cynosurion (Fettweiden) der Ordnung Arrhenatheretalia (Frischwiesen und –weiden, Parkrasen) gestellt.

Neben einem hohen Grasanteil mit Lolium perenne (Weidelgras), Poa trivialis (Gewöhnliches Rispengras) zeichnen sich diesen Flächen ebenfalls durch schnittverträgliche Cynosurion-Arten wie Trifolium repens (Weißklee) und Leontodon autumnalis (Herbst-Löwenzahn) aus. Diese Arten treten stets als Charakterarten des Verbandes in großer Masse auf.

Punktuell treten weitere Ordnungscharakterarten wie Löwenzahn (Taraxacum officinale), Knäulgras (Dactylis glomerata), Wilde Möhre (Daucus carota) und Wicke (Vicia sepium) sowie Klassencharakterarten wie Weißklee (Trifolium repens), Spitzwegerich (Plantago lanceolata), Wiesen-Sauerampfer (Rumex acetosa) und Wiesen-Platterbse (Lathyrus pratensis) auf.

An den Hof angrenzend findet sich im vorderen Bereich eine ruderale Saumfläche mit Klassencharakterarten der Artemisietea. Den hinteren westlichen Grenzbereich nimmt stellenweise ein Gehölzbestand (Ahorn, Hasel, Hainbuche u. a.) ein, der teilweise in die Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft übernommen wird.

Bewertung: Die Fläche, die als Gemischte Baufläche (M) vorgesehen ist, wird als Wiese mehrschürig genutzt und weist aus pflanzensoziologischer Sicht keine besonderen Arten auf. Der Gehölzbestand wird weitgehend erhalten.

6.2.3 Schutzgut Fauna, Schutzgebiete und Einzelbiotope

Fauna

Diese Wiesefläche ist lediglich für Schwebfliegen (Tubifera trivittata) und Käfer-Arten wie Roter Blumenbock (Leptura rubra), Wespenbock (Plagionotus arcuatus) und Blutroter Schnellkäfer (Ampedus sanguineus) interessant, die sich auf den Blüten der Umbelliferen niederlassen. In den angrenzenden Gehölzen wurden Amsel, Gimpel, Kohlmeise und Blaumeise gesichtet. Die Gehölze sind potenzielle Brutbiotope.

Bewertung: Die mehrschürige Wiese mit angrenzendem Gehölzbestand hat für die Fauna keine besondere Bedeutung. Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie (FFHRL) oder Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie (FFHRL) oder Vogelarten des Anhangs I bzw. nach Art. 4 (2) der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutz- und FFH-Gebiete

Das zusammenhängende ökologische Schutzgebietssystem NATURA 2000, das somit sowohl FFH- als auch Vogelschutzgebiete umfasst, dient durch den Aufbau eines kohärenten Netzes dem Erhalt bzw. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten.

Bewertung: Der Geltungsbereich umfasst keine FFH- und Vogelschutzgebiete.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind streng geschützte, rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete zur Erhaltung von Ökosystemen. In ihnen gilt ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen.

Bewertung: Im Geltungsbereich sind keine Flächen als Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, noch grenzen solche Schutzgebiete an den Geltungsbereich an.

Gesetzlich geschützte Biotope

Der § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes führt besonders geschützte Einzelbiotope auf.

Bewertung: Die innerhalb der mehrschürigen Wiese vorkommenden Pflanzen-Gesellschaften gehören zu keinem Biotoptyp, für den ein besonderer Schutzgrund besteht.

6.2.4 Schutzgut Boden

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit unversiegelt, so dass noch von einem weitgehend intakten Bodenprofil auszugehen ist. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung innerhalb des Plangebietes sind lösslehmhaltige Solifluktionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen (Holozän oder Pleistozän), aus 3 bis 6 dm Fließerde (Hauptlage) über Fließschutt (Basislage) mit Sand- bis Tonstein (Buntsandstein). Die Böden enthalten Lehm- oder Sandanteile (L, L/Sl, L/Mo), die der Bodeneinheit Braunerden, punktuell Pseudogley zuzuordnen sind.

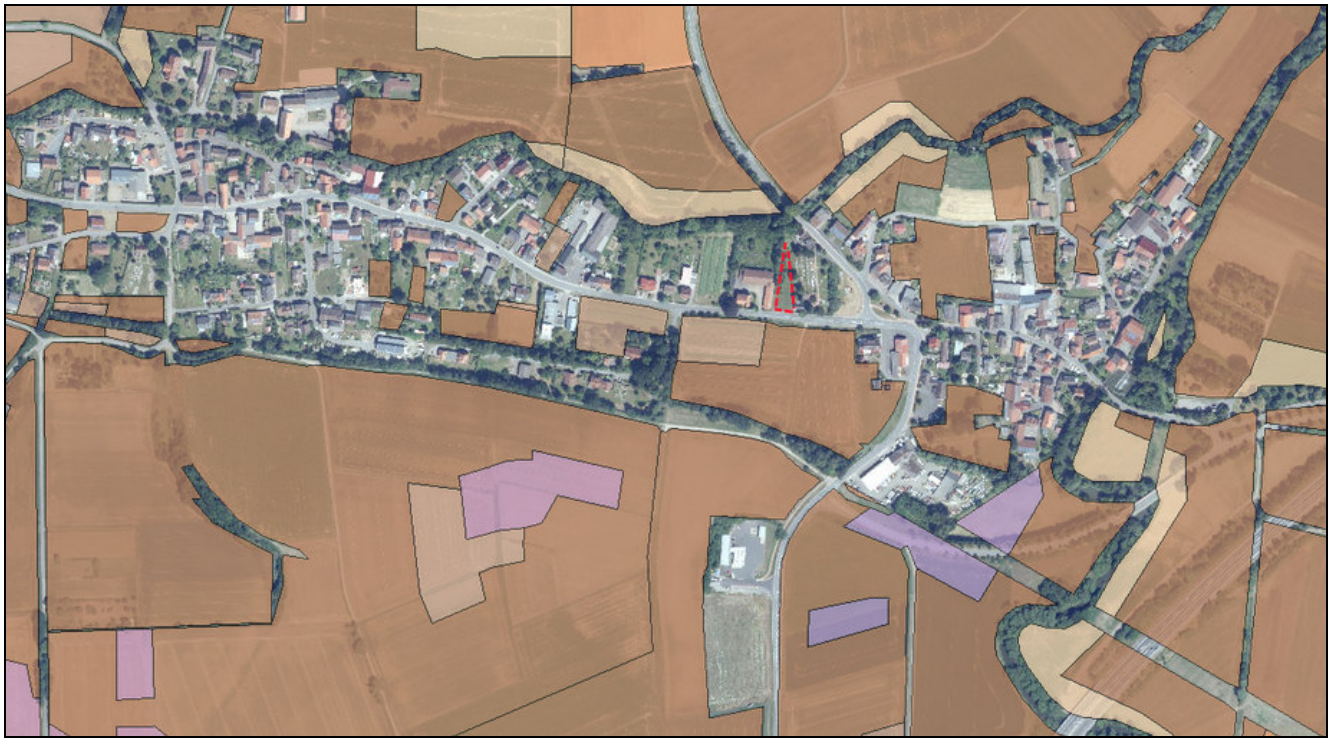


Abb. 9 Ausschnitt aus dem Bodenviewer. ------ Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodenklasse 4, Bodenart Sand/Lehm

Die **Ackerzahl** (AZ), auch *Ackerwertzahl*, bzw. **Grünlandzahl** (GZ) bemisst die Qualität einer Acker-/Grünfläche. Sie liegt zwischen 10 (schlecht) und 100 (sehr gut), wobei ein Acker mit der **Ackerzahl** 50 etwa die Hälfte des Ertrags erwarten lässt wie ein Acker mit der **Ackerzahl** 100. Im Gegensatz zur Bodenzahl (die nur die Qualität des Bodens bewertet) berücksichtigt die **Acker-/ Grünlandzahl** zusätzlich die Klima- und Geländeverhältnisse am Ort.
Die *Ackerwertzahl* bzw. **Grünlandzahl** liegt im Planungsgebiet nach HLNUG Bodenviewer Hessen zwischen 55-60. Das Ertragspotential der Böden wird als mittel eingestuft.

Bewertung Durch die geplante Ausweisung der Gemischten Baufläche wird das Bodenprofil entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) überformt, so dass diese Böden nicht mehr für den Naturhaushalt zur Verfügung stehen. Insgesamt sind die Böden innerhalb des Plangebietes nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Für das Plangebiet entsteht folgende maximale Flächenversiegelung:

Fläche Gemischte Baufläche (M)	Grundflächenzahl GRZ 0,3	50 % Überschreitung GRZ 0,15	Flächenversiegelung - gesamt -
1.009 m^2	302 m^2	151 m^2	453 m^2

6.2.5 Schutzgut Wasser

Für das Plangebiet liegt eine geringe Grundwasserneubildungsrate vor. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist im Bereich der lehmig/sandigen Substrate größtenteils als mittel zu bewerten. Der Großteil des auf der Fläche anfallenden Oberflächenwassers versickert. Bei Starkregenereignissen fließt es entsprechend der Geländeneigung nach Norden zum Fluss Gilsa ab.

Die zur Bebauung vorgesehene Gemischte Baufläche ist etwa 60 m von dem Fluss Gilsa entfernt. Der vordere Teil des Grundstücks (Bischhäuser Straße) weist eine Höhe von 205 m ü. NN auf, die hintere Fläche fällt leicht auf etwa 203 m ü. NN ab.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich im festgesetzten und überprüften Überschwemmungsbereich der Gilsa. Die eingezeichnete Baugrenze liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG). Das nördliche Drittel des Geltungsbereichs liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines statistisch einmal in 100 Jahren auftretenden Hochwassers (HQ 100) der Gilsa

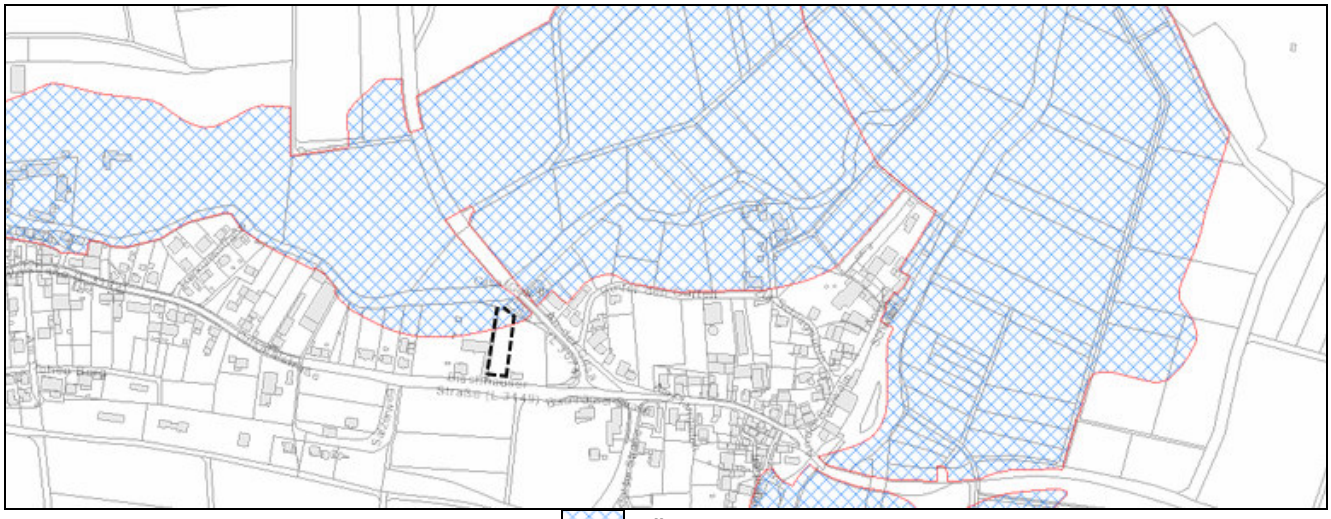


Abb. 10 ------ Geltungsbereich Überschwemmungsgebiet

Bewertung: Die weitere Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser, da Abwässer der Kanalisation zugeführt werden und Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden sollen.
Die eingezeichnete Baugrenze liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) und ist somit zulässig.

6.2.6 Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt derzeit innerhalb folgender 5 WSG/HQS:

1) WSG, Zone III, für die Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen (TB) Bischhausen“,
festgesetzt mit Verordnung vom 22.01.1974 (StAnz. 10/74 S. 502)
zu Gunsten des Wasserverbandes (WV) Neuental-Jesberg, ehem. WV Zimmersrode,

2) WSG, Zone III B, für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen V, VI, VIII Haarhausen“,
festgesetzt mit Verordnung vom 14.04.1976 (StAnz. 22/1976 S. 959)
zu Gunsten des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg, Homberg,

3) WSG, Zone III B, für die Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen IX Haarhausen“,
festgesetzt mit Verordnung vom 31.07.1986 (StAnz. 33/1986 S. 1609)
zu Gunsten des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg, Homberg,

4) HQS, Zone IV, für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Wildungen,
festgesetzt mit Verordnung vom 22.06.1977 (StAnz. 31/1977 S. 1543)
zu Gunsten des Hessischen Staatsbades Bad Wildungen.

5) HQS, Zone III/2, für die staatlich anerkannte Heilquelle „Alter Löwensprudel“,
festgesetzt mit Verordnung vom 22.03.2001 (StAnz. 25/2001 S. 2287)
zu Gunsten der Gemeinde Bad Zwesten

Die jeweils für die relevanten Zonen maßgebenden Verbots-/Gebotstatbestände gemäß den o. g. Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

6.2.7 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Osten von Gilsa. Östlich an den Geltungsbereich grenzt die Friedhofsfläche, südlich die Bischhäuser Straße, westlich der Hof und nördlich die Gilsa an. Die mehrschürige Wiese ist klimatisch als Kaltluftproduzent zu bewerten und entsprechend der Geländeneigung fließt die Kaltluft in Richtung Gewässer Gilsa ab.

Besonders in den Sommermonaten erhält das Plangebiet Frischluft von dem an das Gewässer Gilsa begleitenden Weiden-Erlen-Auenwald, besonders am Tag entsteht aufgrund des Temperaturgefälles zwischen Gewässer- und Wiesenfläche eine geringe Luftzirkulation, die die am Gewässer produzierte Frischluft dem Plangebiet zuführt. Von der derzeitigen Nutzung innerhalb des Gebietes gehen keine klimatischen oder lufthygienischen Vorbelastungen aus.

Bewertung Die Art der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist nicht geeignet, zu klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigungen zu führen, so dass sich insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch die Realisierung der Planung ergeben.

6.2.8 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes wird von dem angrenzenden landwirtschaftlichen Hof, einem Gehölzbestand und von der Friedhofsfläche bestimmt. Der Gehölzbestand entlang der Gilsa ist von der Bischhäuser Straße kaum wahrnehmbar.

Bewertung Es bestehen keine nutzungsbedingten Vorbelastungen des Landschaftsbildes. Das Plangebiet enthält aufgrund einer geringen Eigenart und Vielfalt nur wenige naturraumtypische Elemente, so dass dem Plangebiet nur eine geringe bis allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild zukommt. Die Umsetzung des Vorhabens führt zu geringfügigen Veränderungen des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes.

6.2.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

6.3 Wechselwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wirkungsgefüge bzw. deren gegenseitige Beeinflussung zu betrachten. Auf diese Weise können sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkannt und bewertet werden.

Mit der vorliegenden Planung kommt es im Wesentlichen durch eine Neuversiegelung einer mehrschürigen Wiesenfläche für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden/Wasser nur zu sehr geringen Veränderungen des Wirkungsgefüges und ihrer gegenseitigen Beeinflussung. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

6.4 Eingriffsbilanzierungen

Um die Umwelt schützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG anzuwenden. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe sind bereits in dem Kapitel 2 ermittelt und beschrieben worden.

Die Gegenüberstellung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 mit dem vorhandenen Bestand (Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof) hat folgendes Ergebnis:
Durch die Ausweisung von Gemischten Bauflächen können maximale Flächenversiegelungen von insgesamt 453 m^2 entstehen.
Im Hinblick auf die Planung ergeben sich somit hauptsächlich Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und für den Boden-/Wasserhaushalt durch den Verlust von Boden durch Versiegelung. Mit der Versiegelung entsteht ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher und Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere.

6.4.1 Kompensationsverordnung

Die abschließende Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren zeigt an, ob mit den zugeordneten Maßnahmen auch unter flächenmäßigen Gesichtspunkten hinreichender Ausgleich für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes geschaffen werden kann oder ob weiterer Ausgleichsbedarf besteht.
Grundlage ist die Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen *(Kompensationsverordnung- KV gültig vom 10.11.2018, gültig bis 31.12.2026.)*

Die unter Ziffer 10.510 genannten Werte zeigen die maximale Versiegelung der Bebauung für die entsprechend festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,3) auf.

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	**Wertpunkte je m²**	**Flächenanteil (m²) je Biotop**		**Biotopwert**	**Biotopwert**
		vor Maßn.	**nach Maßn.**	**vorher**	**nachher**
Sp. 1	**Sp. 2**	**Sp. 3**	**Sp. 4**	**Sp. 5**	**Sp. 6**
BESTAND (B)					
11.221 Wiesen	14	709	0	9.926	0
10.510 Gehweg	3	65	65	195	195
02.200 Gehölze	39	791	0	30.849	0
EINGRIFF (E)					
10.510 MI-GRZ 0.3	3	0	453	0	1.359
11.221 Hausgärten	14	0	556	0	7.784
AUSGLEICH (A)					
11.225 Entwicklung	39	0	491	0	19.149
Summe/Übertrag		1.565	1.565	40.970	28.487
Biotopwertdifferenz - 12.483					

Tabelle: Biotopwertbilanzierung für den Eingriff/Ausgleich

6.5 Entwicklungsprognosen

6.5.1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Mit der Planung entstehen einerseits Umweltauswirkungen (Pflanzen, Boden), die innerhalb des Geltungsbereichs ggf. kompensiert werden können. Andererseits besteht eine wachsende Nachfrage nach Baugebietsflächen, die in der vorgesehenen Planung Berücksichtigung findet.

6.5.2 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 wäre eine Nutzung, wie sie die vorliegende Planung vorsieht, planungsrechtlich nicht zulässig.

6.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

6.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Hieraus resultiert, dass Eingriffe, wo möglich, zu vermeiden oder zu minimieren sind. In der vorliegenden Planung ist diesen Grundsätzen Rechnung getragen worden:

- durch die Festsetzung der max. überbaubaren Flächen wird die Versiegelung minimiert.
- durch die Befestigung der Stellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Vegetation, Boden und Wasser verringert.
- das oberflächlich anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser soll teilweise vor Ort versickert werden und kommt somit der Grundwasserneubildung zugute.
- mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung von neuen Gehölzflächen auf der privaten Grundstücksfläche werden Eingriffe in Natur und Landschaftsbild vermieden.

All diese zuvor festgesetzten Maßnahmen wirken vermindernd auf die mit der Planung verbundenen Eingriffe.

6.6.2 Geplanter Ausgleich des Werteinheitendefizits (Abbuchung vom Ökokonto)

Der Ausgleich des für den Geltungsbereich entstehenden Werteinheitendefizits erfolgt durch Abbuchung von Flächen und Maßnahmen von dem kommunalen Ökokonto der Gemeinde Neuental.

7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Anpassung und Fortentwicklung von Bischhausen, da insbesondere innerhalb der Gemeinde ein hoher Bedarf an Wohnflächen besteht und die Gemeinde Neuental bestrebt ist, weiteres Bauland erschließen zu können.

Die Planungsfläche ist nach dem Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Umwidmung von der Grünfläche „Zweckbestimmung Friedhof“ in eine Gemischte Baufläche (M) und in eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Gilsa, eingebettet zwischen dem angrenzenden landwirtschaftlichen Hof im Westen, einer Friedhofsfläche im Osten, der Bischhäuser Straße im Süden und dem Gewässer Gilsa im Norden. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch werden durch die Planung nicht berührt. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Schutzgebiete, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind vernachlässigbar.

Im Sinne der Eingriffsregelung ergeben sich unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kompensation hauptsächlich Eingriffe für das Schutzgut Boden/Vegetation durch den Verlust von Wiesen und Versiegelung im Bereich des Plangebietes.

Das Planungskonzept zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 ist durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen so ausgerichtet, dass es die durch den Eingriff entstehenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt weitgehend vermeidet, minimiert und ausgleicht.

PFL Nase & Partner
Ingenieurbüro für Bauleitplanung
und Landschaftsökologie
Hausmannstr. 7 ● 34123 Kassel

Kassel, den

……

(Dipl. Ing. Michael Nase)

Gemeinde Neuental
Hauptstraße 8
34599 Neuental

Neuental, den

……..

(Dr. Philipp Rottwilm, Bürgermeister