

Stadt Melsungen

Bebauungsplan Nr. 105 "Sälzerweg"

Kernstadt

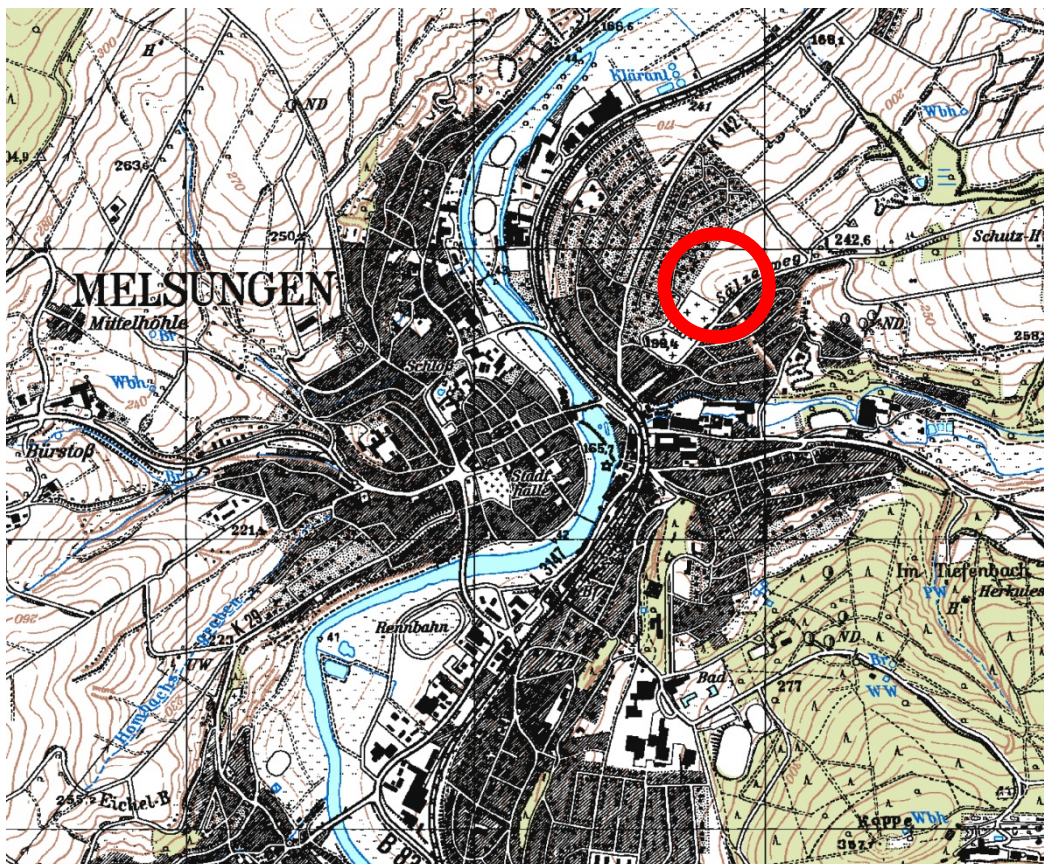


Begründung

mit Umweltbericht

gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB

- Vorentwurf -



akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung

adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel

telefon_ 0561.70048-68 **telefax_** -69 **e-mail_** post@akp-planung.de

wu/gö 10.18

Inhalt

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Planungsziele	3
1.2	Geltungsbereich und aktuelle Nutzung	3
1.3	Vorgaben und Rahmenbedingungen	3
1.4	Möglichkeiten der Innenentwicklung, Planungsalternativen	6
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	7
2.1	Bauliche Nutzung	7
2.2	Freiflächen	8
2.3	Erschließung: Verkehr	9
2.4	Erschließung: Ver- und Entsorgung	9
2.5	Flächenbilanz	10
3	UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFS- AUSGLEICHSPANUNG	11
3.1	Einleitung und Planungsziele, Detailierungsgrad der Umweltprüfung	11
3.2	Vorgaben aus Fachplänen und Fachgesetzen, Berücksichtigung der Planungsziele	11
3.3	Bestandssituation und voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	13
3.4	Eingriffstiefe und Umfang	14
3.5	Auswirkung auf die Schutzgüter (Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen)	14
3.6	Weitere Belange des Umweltschutzes	18
3.7	Zusammenfassende Bewertung	19
3.8	Entwicklungsprognosen und Planungsalternativen	20
3.9	Eingriffsminimierung und Ausgleich	21
3.10	Verfahren und Monitoring	22
3.11	Zusammenfassung	22
4	ANHANG:	24
	- überschlägige Biotopwertbilanzierung	
	- Bestandsplan	

1 Grundlagen

1.1 Planungsziele

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, um in der Kernstadt eine weitere Siedlungsentwicklung angrenzend an vorhandene Wohngebiete zu ermöglichen und somit der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Ein- und Mehrfamilienhäuser im Gebiet der Stadt Melsungen nachkommen zu können. Freie Grundstücke innerhalb der bestehenden Siedlungslage stehen nicht in ausreichendem Ausmaß zur Verfügung.

Mit der vorgesehenen Entwicklung am Sälzerweg soll die Wohngebietsentwicklung am nordöstlichen Rand der Siedlungslage angrenzend an den Friedhof nunmehr abgeschlossen werden. Daher erfolgt gleichzeitig mit der Bebauungsplanaufstellung auch die Änderung des Flächennutzungsplans mit der Rücknahme weitere angrenzender Wohnbauflächen.

1.2 Geltungsbereich und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand zwischen Sälzerweg und Eisenbergweg unmittelbar angrenzend an den Friedhof. Die Planungsfläche liegt somit eingebettet zwischen den beiden anschließenden Wohngebieten. Er hat einen Umfang von etwa 0,8 ha und umfasst die Flurstücke 101/2 und 101 (tlw.) der Flur 16 Gemarkung Melsungen. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch

- Den Sälzerweg im Südosten,
- den Eisenbergweg im Nordwesten,
- den Friedhof im Südwesten,
- und landwirtschaftliche Ackerflächen im Nordosten.

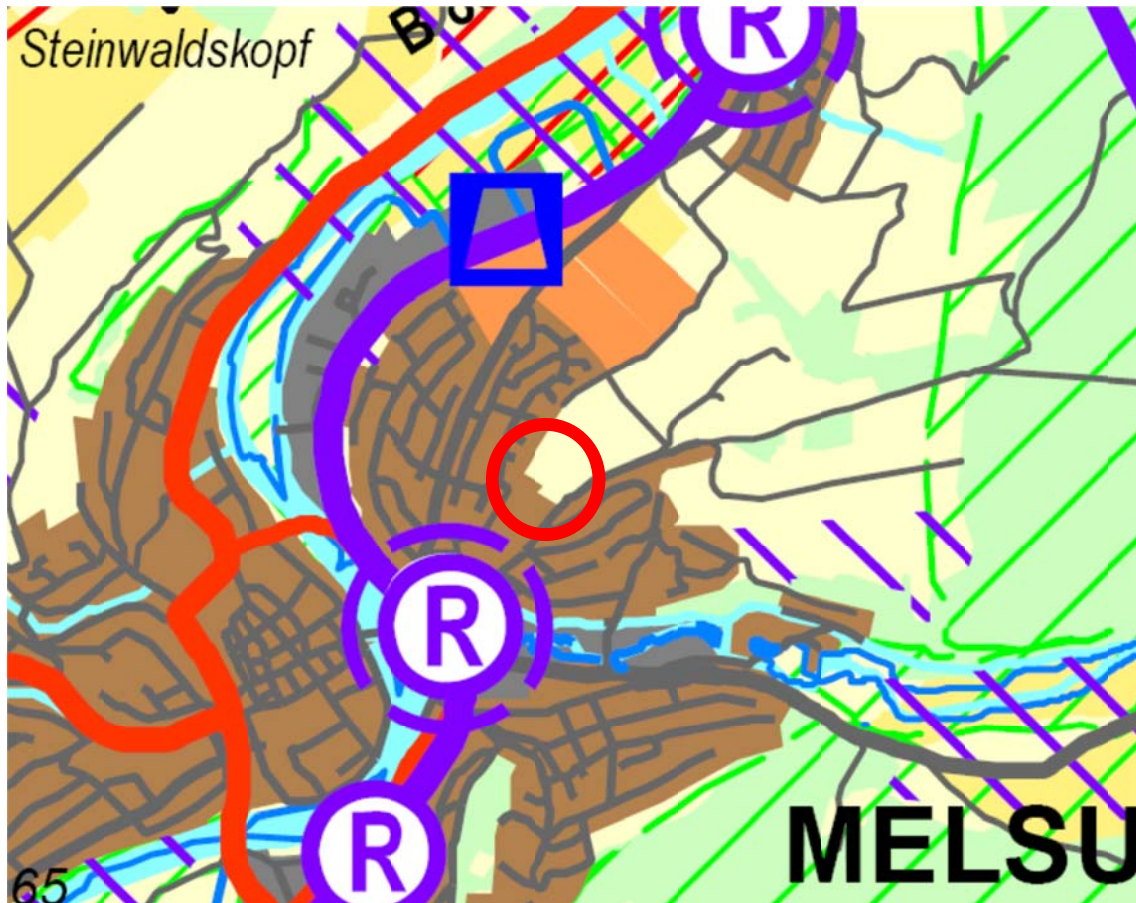
Die Fläche fällt nach Südwesten leicht ab. Das Planungsgebiet wird derzeit ackerbauliche bewirtschaftet. Als Begrenzung der Friedhofsfläche findet sich ein Gehölzstreifen nach Südwesten. Abgesehen von wenigen jungen Obstgehölzen entlang des Sälzerwegs ist die Planungsfläche, wie auch die anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Übrigen gehölzfrei.

1.3 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009¹ liegt der Geltungsbereich am Rande des Vorranggebiets Siedlung Bestand und ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Melsungen ist hierbei als Mittelzentrum eingestuft. Lt. Regionalplan soll eine Siedlungsentwicklung bis auf die Eigenentwicklung der Ortsteile vorrangig in den zentralen Ortsteilen (hier: Kernstadt) erfolgen. Weitere Darstellungen für die Planungsfläche liegen nicht vor. Der maximale Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf für den Zeitraum 2002 bis 2020 wird für Melsungen hierbei mit bis zu 15 ha veranschlagt.

¹ Veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 11 v. 15.03.2010



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 mit Lage des Änderungsbereichs

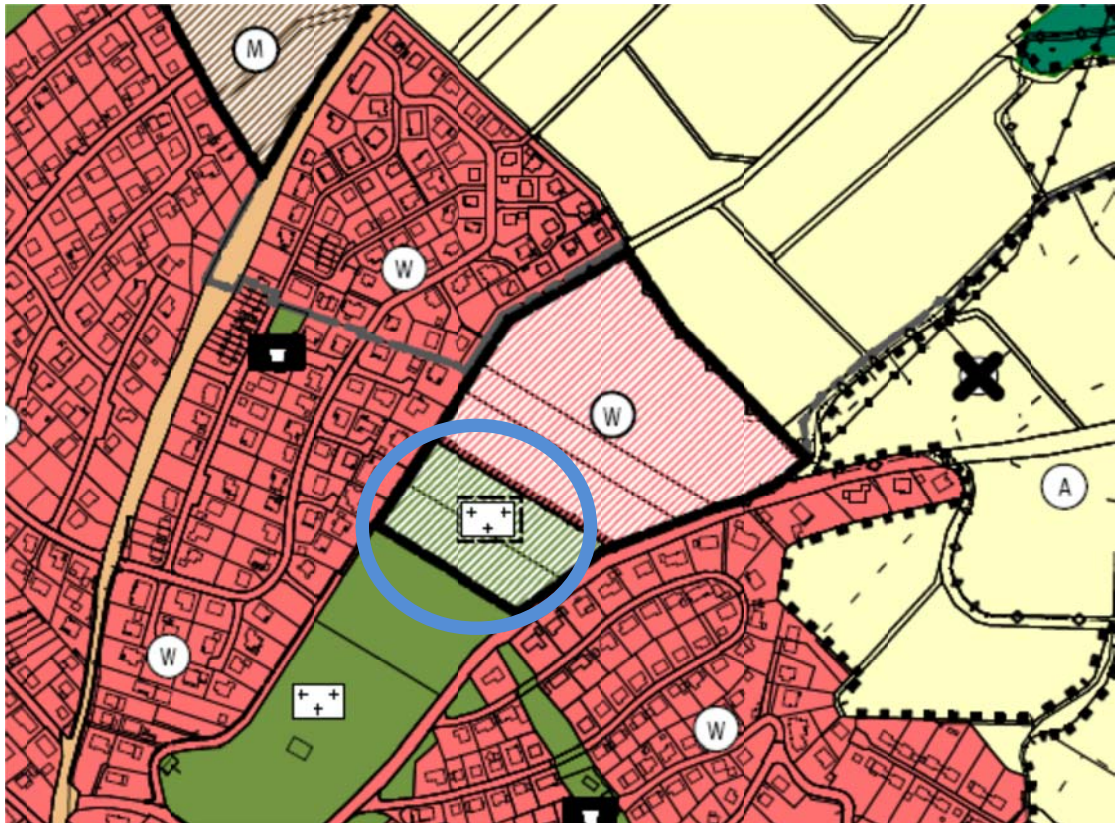
Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Melsungen von 2010 ist der Geltungsbereich als Erweiterungsfläche für den Friedhof vorgesehen. Hieran anschließend ist eine größere Wohnbaufläche Planung dargestellt. Nach Südwesten schließt die Friedhofsfläche Bestand an, nach Westen und Osten Wohnbauflächen. Da für eine weitere Erweiterung des Friedhofs der Stadt Melsungen kein Bedarf besteht, soll die Fläche dem grundsätzlichen Entwicklungsziel des Flächennutzungsplans entsprechend als Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung Wohnbaufläche anstelle der Darstellung öffentliche Grünfläche Planung mit der Zweckbestimmung Friedhof erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan weist für die Kernstadt hierbei eine umfassende Alternativenprüfung auf, aus der der Planungsbereich als geeignet für eine Wohngebietsentwicklung hervorgegangen ist. Der Flächennutzungsplan schöpft die durch den Regionalplan zulässige maximale Siedlungszuwachsfläche für Melsungen hierbei nicht vollständig aus.

Im Landschaftsplan aus dem Jahr 1999 wird die Planungsfläche ebenfalls als öffentliche Grünfläche Planung mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Zudem ist sie als potentielle Siedlungsentwicklungsfläche bewertet. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird für den Fall einer Ausweisung als Wohnbaufläche dies als geringer Eingriff bewertet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Melsungen mit Lage des Geltungsbereichs

Bestehende Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über den „Sälzerweg“ angeschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im „Sälzerweg“ bzw. im nördlich gelegenen „Eisenbergweg“ vorhanden.

Bodenaushub, Bodenmaterial

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der "Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

Wenn bei einer Baumaßnahme überschüssiges Bodenmaterial in einer Menge von mehr als 600 m³ anfällt, ist nach § 4 Abs. 3 HAItBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmenträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises erforderlich.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB zudem in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

1.4 Möglichkeiten der Innenentwicklung, Planungsalternativen

Innerhalb der Kernstadt Melsungens sind zurzeit keine kommunalen Wohnbauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen verfügbar. Auf dem privaten Markt werden zurzeit nur einzelne Grundstücke angeboten, die zumeist mit Einschränkungen (starke Hanglage, umfangreicher Baumbestand mit Rodungserfordernis...) behaftet sind. Einzelne Baulücken innerhalb bestehender Baugebiete in privater Hand werden teilweise als Kleingarten genutzt (Altstadt) oder für zukünftige Generationen vorgehalten und werden nicht auf dem freien Markt angeboten. U.a. aufgrund der stabilen Arbeitsmarktlage besteht eine geringe aber stetige Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in der Kernstadt, die durch die vorliegende Planung kurzfristig bedient werden kann. Auch im Rahmen des Flächennutzungsplans ist am nordöstlichen Siedlungsrand eine weitere Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen, so dass die vorliegende Bauleitplanung auch hinsichtlich des gewählten Standorts als geeignet und sachgerecht beurteilt wird.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus dem Katalog des § 4 BauNVO. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO). Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben soll z. B. die zeitlich befristete und lediglich temporäre Vermietung einer Ferienwohnung o.ä. ausnahmsweise zulässig bleiben.

Als generell unzulässig festgesetzt sind aufgrund der von der Hauptstraße abseitigen Lage eines durch das Wohnen geprägten Siedlungsbereichs am unmittelbaren Siedlungsrand Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ansonsten ebenso ausnahmsweise zulässig wären.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), der max. Anzahl an Vollgeschossen und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (First- und Traufhöhe) gemäß den Angaben in der Planzeichnung definiert. Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die zulässige Neubebauung in die bestehende Bebauung der Siedlungslage einfügt, während zugleich auch eine der geplanten Nutzung entsprechender angemessener Durchgrünungsgrad der Flächen erreicht werden kann. Zudem orientiert sich die festgesetzte zulässige Höhe der baulichen Anlagen an der geplanten bzw. zulässigen Bauform und Bauweise. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden.

Für die Bestimmung der gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzten zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Im Falle von Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt gilt in allen Fällen die Höhenlage der vorhandenen Geländeoberfläche in der Mitte der am tiefsten gelegenen Gebäudeseite. Die somit zu erreichende städtebauliche Dichte nimmt Bezug auf die umgebenden baulichen Strukturen und bleibt jeweils unter den nach § 17 BauNVO geltenden Obergrenzen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 22 BauNVO wird unter Bezugnahme auf die umgebende Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt; die sich daraus ergebenden Baufenster sind grundsätzlich bis auf einen Abstand von 3,0 m an die geplanten Erschließungsstraßen herangerückt, um den notwendigen Erschließungsaufwand zu minimieren und eine straßenbezogene Bebauung zu gewährleisten. Die Tiefe der Baufenster bestimmt sich durch den zulässigen Nutzungskatalog. Mit dieser Anordnung

der Baufenster entlang der Straßenführung werden zudem für die Wohnnutzung optimierte Bedingungen für eine homogene Garten- und Freizeitnutzung im hinteren Grundstücksbereich geschaffen.

Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Steuerung der Gestaltung der Baukörper wurden in den Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO aufgenommen; hierbei werden Bestimmungen zur Dachform, der Gestaltung von Dachflächen sowie zu Einfriedungen, die sowohl den Bezug auf eine ortstypische Bauweise als auch eine möglichst zurückhaltende Gestaltung des Siedlungsrandbereichs am Übergang zum freien Landschaftsraum gewährleisten sollen.

Bei der Errichtung von Grundstückseinfriedungen sind die Vorgaben des Hessischen Nachbarschaftsrechts einzuhalten, welches u. a. gem. § 16 gegenüber landwirtschaftlichen Flächen einen Mindestabstand von 0,5 m vorschreibt.

2.2 Freiflächen

Grundstücksfreiflächen

Hinsichtlich der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird zunächst durch eine Festsetzung auf Grundlage des § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO ein hohes Maß an Grünfläche und Versickerungsfähigkeit sichergestellt: So sind die übrigen aufgrund der zulässigen Grundfläche verbleibenden Freiflächen vegetationsfähig herzustellen und zu unterhalten, um so die auch in kleinklimatischer Hinsicht wertvolle Durchgrünung des Siedlungsgebiets sicherzustellen. Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 Prozent oder wassergebundener Decke zu befestigen, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten. Garagen und Stellplätze sind ausschließlich im Bereich zwischen der zur Erschließung der Grundstücke bestimmten Straße innerhalb eines 15,00 m tiefen Bereichs zulässig. Hierdurch wird eine zusammenhängende Durchgrünung der straßenabgewandten Gartenbereiche gewährleistet. Darüber hinaus sind auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB je 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum sowie zwei Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten.

Pflanzflächen

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs zur offenen Landschaft hin ist ein Pflanzstreifen festgesetzt, auf dem durch Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen (mindestens 1 Baum/100 m² und 1 Strauch/10 m²) ein lockerer Gehölzstreifen zu entwickeln ist, der eine landschaftsgerechte Ortsrandgestaltung und damit auch die Einbindung des Baugebiets in den Landschaftsraum gewährleisten soll. Der Pflanzstreifen weist eine Breite von rund 5 m auf. Hinsichtlich der zu verwendenden Baum- und Straucharten ist in den textlichen Festsetzungen eine Liste empfohlener Arten enthalten. Bei den Pflanzungen sind die Bestimmungen bezüglich der Mindestabstände nach hessischem Nachbarschaftsrecht einzuhalten.

2.3 Erschließung: Verkehr

Das Plangebiet ist über den Sälzerweg an das Straßennetz angeschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine geplante Stichstraße mit Wendehammer. Der Wendehammer wird hierbei nach der RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgebildet, um so ein problemloses Wenden zu ermöglichen. Die Straße mit einer Breite von 5,50 m soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

2.4 Erschließung: Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Sälzerweg (Wasser, Strom) bzw. im Eisenbergweg (Kanal) vorhanden. Ein Anschluss an dieses Ver- und Entsorgungsnetz kann erfolgen.

Grundsätzlich ist vor Baubeginn eine Abstimmung mit dem RegioTeam der EnergieNetz Mitte in Baunatal bzgl. der Feststellung der genauen Lage der unterirdischen Versorgungsleitungen vorzunehmen. Zudem sind bei der Ausführung von Tiefbauarbeiten die einschlägigen Bestimmungen zu beachten. Darüber hinaus sollten Bau- und Erschließungsmaßnahmen unterschiedlicher Vorhaben- bzw. Leitungsträger nach Möglichkeit koordiniert und eine gegenseitige frühzeitige Information über geplante Maßnahmen angestrebt werden.

Darüber hinaus sind bei Baumpflanzungen zu elektrischen Anlagen generell die nebenstehenden Abstandsregeln zu beachten. Geplante Baumaßnahmen sollten generell mit der EnergieNetz Mitte GmbH abgestimmt werden; zudem sollte das Merkblatt "Schutz von Versorgungsleitungen" beachtet werden.

Abstände	Schutzmaßnahmen
> 2,50m	In der Regel nicht erforderlich
1,00-2,50m	Einsatz von Schutzmaßnahmen ist in Abhängigkeit von Baum- und Leitungsart zu prüfen.
< 1,00 m	Baumpflanzung unter Abwägung der Risiken möglich, grundsätzlich sind Schutzmaßnahmen zu treffen.

Brandschutztechnische Hinweise

Nachfolgende Hinweise zum Brandschutz sind zu beachten:

- Die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16 t-Fahrzeugen befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" wird besonders hingewiesen.
- Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung verweisen wir auf das DVGW- Arbeitsblatt W 405. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar (0,15 MPa) nicht unterschreiten. Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt
- in Wohngebieten mind. 800 l/min,
- Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen. Auf eingebaute Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 hinzuweisen. Die Hinweisschilder sollten nicht weiter als 10 m vom Hydrant entfernt angebracht werden. Unterflurhydranten sind so anzuordnen, dass Zu- und Abfahrten (z. B. für nachrückende Einsatzfahrzeuge) bei der Benutzung der Hydranten nicht blockiert werden. Die Projektierung der Versorgungsleitungen sollte dementsprechend erfolgen.

- Kann die erforderliche Wassermenge aus der zentralen Wasserversorgung (Wasserleitung) nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden, sind zur Ergänzung Fluss- und Bachläufe, die immer ausreichend Wasser führen, sowie Feuerlöschteiche oder Zisternen mit einzubeziehen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von den betroffenen Objekten entfernt liegen und müssen für die Feuerwehr zugänglich sein.
- Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt und bei denen der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führt, dürfen nur dann errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden bzw. innerhalb der Hilfeleistungsfrist von 10 min. nach Alarmierung einsatzbereit vor Ort sind. Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss in diesem Fall über Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein. Die hierzu erforderlichen Aufstellflächen sind gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.
- Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Zonen, der Anlage von Stichstraßen oder Wohnwegen sowie rückwärtigen Bebauungen sind die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr in jedem Fall zu berücksichtigen. Auf die Bestimmungen der §§ 4 und 5 der Hessischen Bauordnung (Zugänge und Zufahrten) wird verwiesen.
- Die örtliche Feuerwehr sollte bei der Planung beteiligt werden.

2.5 Flächenbilanz

Geplante Flächennutzung	Flächengröße (überschlägig)
Allgemeines Wohngebiet, Baufläche	ca. 6.858 m ²
davon überbaubare Fläche (GRZ 0,3)	ca. 2.057 m ²
incl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,6	ca. 3.086 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 818 m ²
Verkehrsflächen	ca. 1.229 m ²
SUMME	8.087 m²

3 Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsplanung

gemäß § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und der Anlage zum BauGB

3.1 Einleitung und Planungsziele, Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a 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 den Umweltbericht integriert ist die Berücksichtigung der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB (Bodenschutzklausel, Eingriffsregelung nach BNatSchG).

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Gem. Baugesetzbuch sind hierbei die *erheblichen* Umweltauswirkungen, die mit der Planung verbunden sind und welche *erheblichen* Einwirkungen auf die mithilfe des Bebauungsplans vorbereiteten Nutzungen anzunehmen sind, zu prüfen. Hierzu werden regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,8 ha befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt Melsungen zwischen Sälzerweg und Eisenbergweg unmittelbar angrenzend an den Friedhof. Die Planungsfläche liegt eingebettet zwischen den beiden anschließenden Wohngebieten.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets vor, welches durch eine „von Ost nach West verlaufende Erschließungsstraße mit Wendehammer erschlossen werden soll, die an den Sälzerweg angebunden wird. Durch die Gebietsausweisung soll dem in Melsungen bestehenden Bedarf der Bevölkerung an Wohnbauflächen entsprochen werden. Ausgeschlossen bleiben allerdings aufgrund der Lage und Erschließung des Gebiets sowie dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen im Allgemeinen Wohngebiet Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Unter Bezugnahme auf die angrenzenden Bebauung sowie der Ortsrandlage ist eine offene Bauweise bei einer maximalen Traufhöhe von 7,00 m und einer Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 begrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche beläuft sich damit auf rund 3.085 m² (einschließlich der gem. § 19 BauNVO zulässigen 50% Überschreitung). Hinzu kommen rund 970 m² für die Neuanlage einer Stichstraße und einer Fußwegeverbindung zum Eisenbergweg (Verkehrsfläche ohne Sälzerweg).

Darüber hinaus wird durch die Anlage eines Pflanzstreifens die Einbindung in den freien Landschaftsraum verbessert und der Eingriff in das Landschaftsbild entsprechend minimiert.

3.2 Vorgaben aus Fachplänen und Fachgesetzen, Berücksichtigung der Planungsziele

Vorgaben aus Fachplänen und Fachgesetzen

Im Landschaftsplan aus dem Jahr 1999 wird die Planungsfläche ebenfalls als öffentliche Grünfläche Planung mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Zudem ist sie als potentielle

Siedlungsentwicklungsfläche bewertet. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird für den Fall einer Ausweisung als Wohnbaufläche, wie auch als Friedhofsfläche, dies als geringer Eingriff bewertet. Als Bestandsnutzung ist Acker angegeben. Im Einzelnen finden sich folgende Aussagen zu den Schutzgütern des Naturschutzrechts (vgl. Landschaftsplan der Stadt Melsungen S. 211):

- Boden: Im westlichen Planungsgebiet und in den Randlagen der Fulda weit verbreitet diluvialer Löss- und Lösslehm (Parabraunerden) mit hohem Puffer- und Absorptionsverhalten gegenüber Stoffeinträgen. Im Planungsgebiet seltene Böden sind nach vorliegenden Unterlagen nicht betroffen. Laut Standorteignungskarte handelt es sich um Flächen mit mittlerer Nutzungseignung für Acker.
- Wasser: Fließgewässer und oberflächennahe, grundwasserführende Schichten werden nicht berührt. Aufgrund des hohen Puffer- und Absorptionsvermögens des Bodens ist eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers zu erwarten.
- Kleinklima: Kaltluftproduktion. Wichtige lokalklimatisch wirksame Kaltluftbahnen werden nicht berührt.
- Vegetation / Biotope/ Fauna: Prägnante Obstbaumreihe entlang des Sälzerwegs und neuangelegte Obstbaumreihe am nordwestlichen Rand unterhalb des Neubaugebiets.
- Landschaftsbild / Ortsbild: Durch Neubaugebiet mit wenig Ortsrandausbildungen geprägter Ortsrand. Im weiteren Verlauf nach Osten Bereich mit hoher Bedeutung für die Naherholung und den Naturschutz. In gealterte Ortsrandstrukturen wird nicht eingegriffen. Insgesamt exponierte Lage auf Plateau, durch die angrenzenden Siedlungsteile ist eine positive Differenzierung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan wiederum wertet den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima sowie Kulturgüter als bei einer Bebauung unvermeidbare minimale Beeinträchtigung, den Eingriff in die Schutzgut Landschaftsbild als mittel. Wobei hier zu beachten ist, dass sich die Bewertung auf eine deutlich größere nach Osten in den freien Landschaftsraum erstreckende Fläche bezieht.

Als zusammenfassende Bewertung der Auswirkung auf die Schutzgüter kommt der Umweltbericht zum Flächennutzungsplans zu folgender Einschätzung:

Die Erweiterungsfläche liegt zwischen zwei bestehenden Wohngebieten im Norden und Süden und rundet so den Stadtrand positiv ab. Die Ausweisung einer Wohngebietsfläche an dieser Stelle wird lediglich als geringer Eingriff in die Schutzgüter gewertet. Auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der bestehenden umgebenden Bebauung als nicht erheblich zu werten; eine Einbindung in die Umgebung ist wünschenswert.

Lt. Bodenviwer des HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) ist die Planungsfläche hinsichtlich der Bodenfunktionsbewertung (Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung) in die Kategorie sehr geringe bis geringe Bedeutung eingestuft. Aspekte des Bodenschutzes stehen insofern der Planung aus dieser Sicht nicht grundsätzlich entgegen.

Für das geplante Wohngebiet sind keine FFH-, Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete ausgewiesen. Entsprechende Verordnungen oder Entwicklungspläne, die zu beachten sind, liegen daher nicht vor.

Über die vorgenannten Aspekte hinaus sind für die Flächen keine weiteren über die allgemeinen Anforderungen des BNatSchG, des HAGBNatSchG sowie des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und des § 1a

BauGB hinausgehende, in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte spezifische Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung.

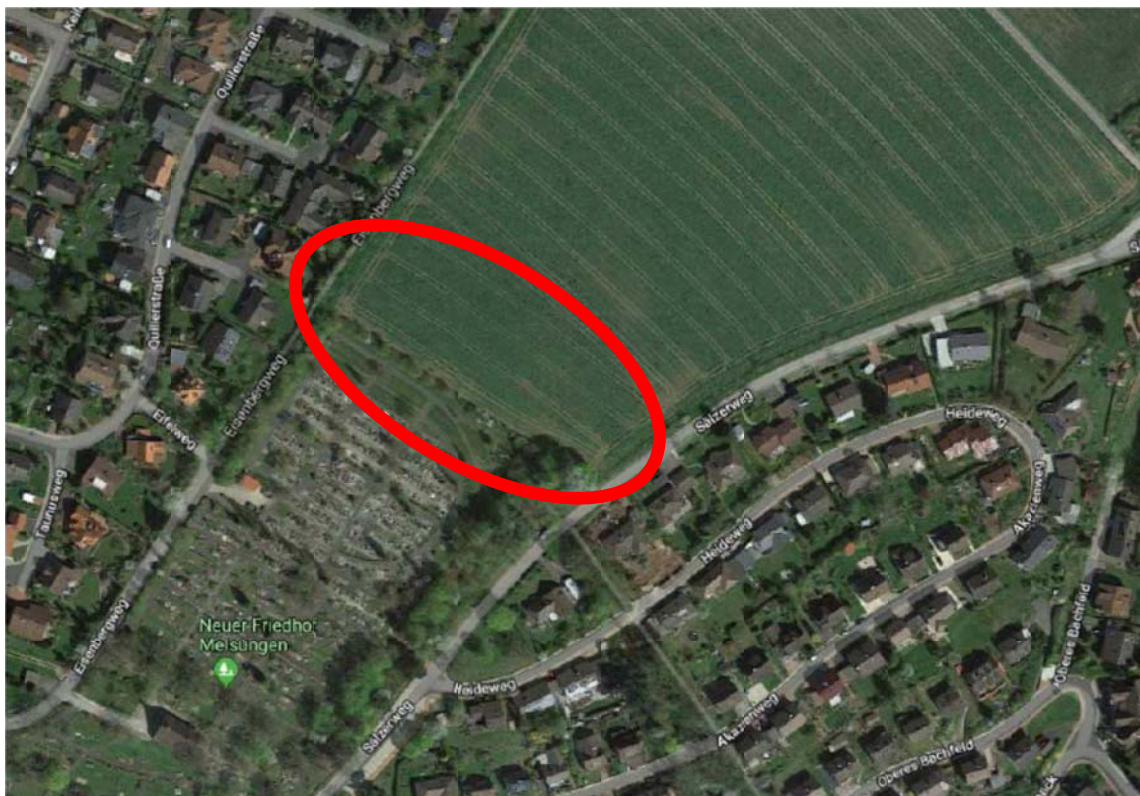
Berücksichtigung der Planungsziele

Die vorliegende Planung berücksichtigt mit der Wahl des Standortes die Belange des Bodenschutzes sowie die Aussagen des Landschaftsplans, die eine Siedlungserweiterung für diesen Bereich, ebenso wie der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan als potentiell möglich und den Eingriff als eher gering beurteilt.

Auch die auf Ebenen des Flächennutzungsplans erfolgte Alternativenprüfung sieht die gewählte Planungsfläche als gegenüber anderen Flächen als geeigneter an.

3.3 Bestandssituation und voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand zwischen Sälzerweg und Eisenbergweg unmittelbar angrenzend an den Friedhof. Die Planungsfläche liegt eingebettet zwischen den nordwestlich und südöstlich anschließenden Wohngebieten. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,8 ha wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, und stellt sich als intensive Ackerflächen dar. Lediglich am südöstlichen Rand ragen ein bis zwei Bäume (Kiefer, Kastanie) mit einer grünflächenspezifischen Unterpflanzung (Efeu, Schneebeere) der unmittelbar angrenzenden Friedhofsfläche in das Plangebiet, die u. U. entfernt werden müssen. Zudem sind entlang des Sälzerwegs einzelne junge Obstbäume gepflanzt worden. Nach Nordosten schließen weitere intensive Ackerflächen an, nach Südwesten liegt der Friedhof der Stadt Melsungen. Das Bebauungsplangebiet ist folglich in das Siedlungsgebiet eingebunden und stellt eine Abrundung des Ortsrandes dar. (s. auch Bestandsplan)



Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs

Quelle: google maps

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen würde mit den dieser Nutzung eigenen Stoffeinträgen in Boden und Wasser.

3.4 Eingriffstiefe und Umfang

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Planungsbereich zu Wohnbauland umgewidmet. Durch die festgesetzte GRZ von 0,3 wird zukünftig eine Überbauung von ca. 3.085 m² (einschließlich der gem. § 19 BauNVO zulässigen 50% Überschreitung) rechtlich zulässig. Hinzu kommt eine Neuanlage von Verkehrsflächen von rund 970 m². Die Höhe der baulichen Anlagen ist hierbei auf max. 11 m (Firsthöhe) begrenzt. Zudem erfolgt zur Einbindung in das Landschaftsbild die Anlage eines Gehölzstreifens zum Außenbereich. Die Planung führt folglich zu einer Überbauung und Umnutzung bisher ackerbaulich geprägter Flächen.

3.5 Auswirkung auf die Schutzgüter (Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen)

Schutzgut Boden und Wasser

Generell betreffen die Auswirkungen einer Bebauung auf den Naturhaushalt und die Landschaft zunächst die natürliche Bodenfunktion. Durch eine Bebauung und Erschließung wird der Boden versiegelt und der landwirtschaftlichen Produktion von Nahrungsmitteln entzogen. Bei den betroffenen Böden handelt es sich um intensiv ackerbaulich genutzte Flächen mit den entsprechenden Einträgen von Stickstoff und Pflanzenschutzmitteln. Die Bodenversiegelung führt hierbei zu einer langfristigen Zerstörung des Entwicklungspotenzials des Bodens. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist im Planungsbereich eine Neuüberbauung von rund 4.055 m² Boden zulässig (Bauflächen + Straßenflächen neu), wobei festgesetzt ist, dass Stellplatz- und Zufahrtsflächen wasserdurchlässig herzustellen sind, was den Anteil an vollständig versiegelten Bereichen deutlich reduziert und die Versickerungsfähigkeit des Bodens teilweise erhält.

Als Bodenhauptgruppe weist der Bodenviewer des HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) in der Bodenkarte von Hessen (1:50.000) „Böden aus solifluidalen Sedimenten“ aus. Die Bodeneinheit wird als Braunerden definiert. Das Ertragspotenzial des Bodens wird als gering bis mittel angegeben. Die Ertragsmesszahl der Bodenschätzung liegt zwischen 25 – 40 (Acker-/Grünlandzahl). Die Feldkapazität liegt bei gering bis sehr gering. Der Boden ist als stark bis schwach lehmiger Sand ausgebildet. Das Nitratrückhaltevermögen ist laut Bodenviewer mit gering angegeben. Hinsichtlich der Standorttypisierung ist „keine Typisierung“ für die Biotopentwicklung dargestellt. Ein hinsichtlich der Standortlichkeit extremer Boden (z.B. extrem nass oder trocken) und eine hiermit verbundenes hohes standörtliches Biotopentwicklungspotenzial liegt folglich nicht vor. Der K-Faktor des Bodens als Maß für die Erosionsanfälligkeit liegt im mittleren Bereich von 0,3 bis 0,4. Bzgl. des Bodenauf- bzw. -eintrag ist der Planbereich in die Kategorie Bodenauftrag potentiell möglich eingeteilt. Die Fläche ist in der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung in die Kategorie geringe bis sehr geringe Bedeutung eingestuft.

Im Landschaftsplan der Stadt Melsungen sind keine Altablagerungen für die Planungsfläche dargestellt. Die Erosionsgefährdung wird hier als mittel bewertet.

Eng verknüpft mit den Auswirkungen auf den Boden sind die Folgen für den Wasserhaushalt.

Durch die Versiegelung sinkt die Versickerung im Plangebiet und zugleich steigt dementsprechend die Abflussmenge. Die Grundwasserneubildung nimmt ab, und es muss mit stärkeren Hochwasserspitzen gerechnet werden. Um diesen Auswirkungen entgegenzuwirken, setzt der Bebauungsplan verbindlich fest, dass Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden sind.

Betriebsbedingt (über die grundsätzliche Neuversiegelung hinaus) ist durch die Wohnnutzung von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen von Boden und Wasser auszugehen. Von einem Einsatz gefährlicher Stoffe ist in einem Wohngebiet nicht auszugehen.

Zusammenfassend bestehen die wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insofern in der Beeinträchtigung der Funktion für den Wasserhaushalt und als Lebensraum für Pflanzen durch die zukünftig zulässige Überbauung. Der Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen wird in dieser Hinsicht erhebliche vermindert.

Die Bodenbelange sind hierbei allerdings bereits auf Ebene der Alternativenprüfung (Flächennutzungsplan) sowie der Möglichkeiten der Innentwicklung (s. hierzu Kap. 0) in die Planung eingeflossen und entsprechend berücksichtigt worden.

Klima und Luft

Allgemein betrachtet werden durch überbaute Flächen insbesondere Auswirkungen auf das Kleinklima verursacht. Dies begründet sich durch die Versiegelung und Erhöhung der Oberflächenrauigkeit, die zu einem Absinken der Windgeschwindigkeiten, erhöhter Lufttemperatur, verringerter Luftfeuchte, reduzierter Kaltluftproduktion und verringerter lokaler Luftzirkulation führt.

Lt. Klimafunktionskarte des Landschaftsplans der Stadt Melsungen sind allerdings keine Kaltluftammelbahnen, Zirkulationsbahnen oder keine Kaltluftentstehungsgebiete von der Planung betroffen. Eine wesentliche Bedeutung für Klimafunktionen sind der Planungsfläche nicht zu eigen, eine erhebliche Störung folglich nicht anzunehmen.

Aus klimatischer und luftqualitativer Hinsicht und ist zudem der Bahnanschluss zukünftige Bahnanschluss mit der Anbindung nach Kassel und der damit verbundenen Möglichkeit auf klimafreundliche Verkehrssysteme zurückgreifen zu können sowie die gute Infrastrukturausstattung der Stadt Melsungen positiv zu bewerten.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan die Nutzung der Dachflächen als Standorte für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Solarthermie) allgemein zulässig, so dass hieraus allgemein positive Auswirkungen auf den CO₂ Ausstoß resultieren können. Die vermehrte Nutzung erneuerbarer Energiequellen entspricht hierbei auch dem Energiekonzept der Bundesregierung.

Orts- und Landschaftsbild

Lt. dem Landschaftsplan ist das Plangebiet dem Typ Gleithänge des Fuldatals und flachere Kuppen zugehörig. Als Leitbild wird für den Landschaftsraum des Fuldatals der Erhalt der offenen Ackerflächen mit Obstbaumreihen längs der Wege und einzelnen, markanten Einzelbäumen benannt.

Im unmittelbaren Planungsbereich liegen, über die entlang des Sälzerwegs vorhandenen jungen Obstbäume sowie die randlichen Friedhofsgehölze hinaus, keine Gehölzbestände vor, die zudem nur geringfügig tangiert werden. Die Bodennutzung ist durch intensiven Ackerbau be-

stimmt. Sensible Landschaftsbereiche sind somit durch die Planung nicht betroffen. Die vorgesehene randliche Eingrünung des Plangebietes wird zudem die landschaftliche Einbindung und das Erscheinungsbild des Ortsrandes verbessern.



Ansicht der Planungsfläche von Nordosten



Ansicht der Planungsfläche von Osten(Sälzerweg)

Insgesamt ist somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung

anzunehmen.

Flora und Fauna, Artenschutz

(s. Bestandsplan im Anhang)

Der Planungsbereich wurde bisher im Wesentlichen als intensive Ackerfläche genutzt. Lediglich am südöstlichen Rand ragen ein bis zwei Bäume der unmittelbar angrenzenden Friedhofsfläche kleinflächig in das Plangebiet, die u. U. entfernt werden müssen. Hierbei handelt es sich um eine Kiefer sowie eine Kastanie. Die Bäume sind als Friedhofsgrünanlage mit Efeu und Schneebeere unterpflanzt. Die Bäume weisen keine Höhlen auf. Potentiell Habitate sind folglich nicht betroffen. Zudem liegen noch 2 sehr junge Obstbäume entlang des Sälzerwegs, die von der Erschließungsplanung betroffen sind und entfernt werden müssen. Die in Teilen gealterten Bäume am Eisenbergweg liegen wiederum außerhalb des Geltungsbereichs und sind folglich durch die Planung nicht betroffen. Die zukünftig zulässige Überbauung von rund 4.055 m² Fläche (Wohngebiet und Erschließung neu) betrifft insofern weitestgehend intensiv genutzte artenarme Bestände.

Durch die mögliche Versiegelung im oben aufgeführten Umfang wird die Möglichkeit einer standortgerechten Entwicklung der Flora nachhaltig verhindert, was auch für die Fauna zu Beeinträchtigungen führt, wobei aber zu beachten ist, dass die Fläche bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt und in unmittelbarer Nachbarschaft zum besiedelten Kontext liegt, durch den bereits entsprechende Störungen vorhanden sind. Aufgrund der allgemein artenarmen Ausstattung und der weitestgehend intensiven Nutzung erscheint die Planung für vertretbar. Geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Artenschutz

Neben den Auswirkungen auf die Flora sind mit der Überbauung der Fläche auch Auswirkungen auf die Fauna verbunden. Im weiteren Planungsumfeld (Hausgärten, Friedhof, Ortsrand) ist vom Vorkommen der für einen Siedlungsrand typischen Arten der Fauna auszugehen. Hinsichtlich des Artenschutzes ist hier insbesondere auf die naturschutzrechtlich ‚besonders geschützten‘ Vogelarten abzustellen. Hierbei ist vornehmlich mit den ortsrantypischen Vogelarten, wie Amsel, Fink, Meise, Sperling, Rotkehlchen, Girlitz, Heckenbraunelle etc. zu rechnen. Bei diesen Arten handelt es sich um störungsempfindliche an den Menschen angepasste Vogelarten, für die bei einer entsprechenden Anlage des zukünftigen Siedlungsrandes (rückwärtige Gärten, Pflanzflächen) entsprechende Lebensräume neu entstehen werden. Ausweichmöglichkeiten sind zudem gegeben, so dass von keiner wesentlichen Störung der Fauna durch die sich der Erhaltungszustand einer lokalen Population verschlechtert, auszugehen ist. Allerdings sollte eine Entfernung der o. g. Bäume – sofern erforderlich - aus Gründen des Artenschutzes lediglich im Winterhalbjahr außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen.

Hinsichtlich der Offenlandarten, wie der Feldlerche, bieten insbesondere Ackerflächen – wie hier vorliegend - wiederum potentielle Brutplätze. Die Ackerfläche weist hierbei von West nach Ost eine max. max. Länge von rund 150 m, bei einer max. Breite von rund 50 m auf. Unmittelbar an die Ackerfläche angrenzend liegt der friedhofsbegrenzende Gehölzbestand. Zudem schließt nach Nordwesten sowie Südosten die bebaute Siedlungslage an. Ein Vorkommen brütenden Offenlandarten, wie die Feldlerche, ist für die unmittelbare Planungsfläche nicht anzunehmen, da aufgrund der sehr schmalen Ausprägung und den unmittelbar anschließende Gehölzen sowie der benachbarten Bebauung bereits eine erhebliche Störung zu verzeichnen ist und die Feldlerche als Art des freien Landschaftsraums Abstand (lt. Literatur 100 m- 150 m) zu

Gebäuden und Gehölzstrukturen hält.

Sofern die Entfernung von Gehölzen erforderlich wird, sind diese lediglich im Winterhalbjahr vorzunehmen. Als Habitat geeignete Höhlen sind in den Bäumen am Friedhof oder am Sälzerweg nicht vorhanden.

Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist nach derzeitigem Kenntnisstand bei Berücksichtigung des Rodungszeitpunktes insgesamt nicht von einer erheblichen Störung geschützter Arten und einer Auslösung der Verbotsbestände des § 44 BNatSchG auszugehen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands einer lokalen Population nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder geschützter Vogelarten ist derzeit nicht anzunehmen.

Mensch (Erholung, Gesundheit, Immissionen und Emissionen)

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch einen Verlust an Naherholungsflächen bzw. einer weiteren Versiegelung von Flächen sind aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche nicht zu erwarten. Zudem besteht anschließend an die Planungsfläche ein umfangreiches landwirtschaftliches Wegenetz im freien Landschaftsraum für Spaziergänge etc. Eine besondere Bedeutung als ortsrandnahes Erholungsgebiet ist der unmittelbaren Planungsfläche auch in Anbetracht der geringen Freiraumqualität nicht zu Eigen. Auch der Landschaftsplan der Stadt Melsungen sieht hinsichtlich der Freizeit- und Erholungsinfrastruktur keine besondere Bedeutung des Planungsbereichs. Als Wohnstandort ist der Planbereich zudem als positiv zu werten, da die Fläche hinsichtlich von Immissionen (Lärm) durch die überörtlichen Straßen sowie Gewerbeansiedlungen nicht übermäßig belastet ist und aufgrund der Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen (insbesondere Lebensmittel) sowie zum öffentlichen Nahverkehr.

Sach- und Kulturgüter

Durch die Planung werden keine Eingriffe in geschützte Denkmäler, sonstige schützenswerte Objekte oder wirtschaftliche Werte verursacht; somit entstehen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.

Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen gegenseitig in unterschiedlichem Maße. So führt die zusätzliche Bodenversiegelung auch zu Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Flora. Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet allerdings nicht zu erwarten. Weitere Planungen in der Umgebung, die zu einer negativen Kumulation von Umweltauswirkungen führen, sind nicht bekannt.

3.6 Weitere Belange des Umweltschutzes

Baubedingte Auswirkungen

Bzgl. der Bauphase sind insbesondere negative Auswirkungen in Form von Bodenverdichtung und Vernichtung von Mutterboden zu befürchten. Diese sind durch entsprechende Maßnahmen auf das notwendige Minimum zu beschränken und die Bodenfunktionen nach Möglichkeit durch angemessene Maßnahmen (z. B. nachfolgende Bodenauflockerung) in Teilen wieder herzustellen. Weitere *erhebliche* Auswirkungen während der Bauzeit sind nicht anzunehmen.

Schonender Umgang mit Boden, Flächenverbrauch

Die Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt bei der Wahl des Standortes auch das Gebot des schonenden Umgangs mit Boden. So sind die Möglichkeiten der Innentwicklung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung untersucht worden (s. hierzu unter 0). Alternative Flächen innerhalb der Siedlungslage sind nicht im ausreichenden Umfang vorhanden.

Zudem wurde im Rahmen der Alternativenprüfung im Flächennutzungsplan die Planungsfläche gegenüber anderen geprüften Flächen als geeigneter für die beabsichtigte Nutzung bewertet.

Des Weiteren wird mit der gleichzeitigen Rücknahme weiterer Wohnbauflächen die im Flächennutzungsplan beabsichtigte Bebauung der anschließenden Flächen eingeschränkt und in großen Teilen zurückgenommen. Die Flächen werden somit zukünftig wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB, Störfallbetriebe

Vorhaben, die dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegen, werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht vorbereitet. Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen ist zudem nicht anzunehmen.

3.7 Zusammenfassende Bewertung

Die geplante Nutzungsänderung erscheint vor allem aufgrund der unmittelbar angrenzenden Siedlungslage und der hiermit verbundenen bereits bestehenden Störung des Landschaftsraums sowie aufgrund der bestehenden artenarmen Biotopausstattung vertretbar. So stellt die Planungsfläche eine Abrundung der Siedlungslage dar. Zudem sind bei der Wahl des Standortes und der hiermit verbundenen Alternativenprüfung, auch auf Ebene des Flächennutzungsplans, die Bodenbelange in der Planung berücksichtigt worden. Auch Aussagen des Bodenvievers stehen der Planung hinsichtlich der Bodenfunktionsbewertung des HLNUG nicht grundsätzlich entgegen. Mit der Bebauung des Plangebiets sind trotz allem erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Vegetation durch die Versiegelung der Flächen und der damit verbundenen Verhinderung der Möglichkeit einer standortgerechten Entwicklung der Flora sowie dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und des Entwicklungspotentials des Bodens verbunden. Der Eingriff in den Boden wird hierbei auch aufgrund der Einordnung des Planungsbereichs hinsichtlich der Bodenfunktionsbewertung (Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung) des HLNUG in die Stufe gering bis sehr gering als vertretbar eingeschätzt.

Ebenso wirkt sich eine weitere Ausdehnung der Siedlungslage negativ auf das Landschaftsbild aus, die durch entsprechende Maßnahmen an den Außengrenzen der Planungsfläche zu minimieren ist.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der Planung angrenzend an die unmittelbar bebaute Siedlungslage sowie die Biotopausstattung (intensive ackerbauliche Nutzung sowie Störfeldwirkung für bodenbrütende Arten durch unmittelbar angrenzender linearen Gehölzbestand und bestehende Bebauung) nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, sofern eine Rodung von Bäumen aus Gründen des Artenschutzes lediglich im Winterhalbjahr außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgt. Von einer wesentlichen Störung geschützter Arten und einer Auslösung der Verbotsbestände des § 44 BNatSchG ist bei Beachtung der Rodungszeitpunkte folglich nicht auszugehen. Die ggf. durch die Planung betroffenen einzelnen Bäume auf der Friedhofsfläche (1-2 Bäume, Kiefer, Kastanie) und entlang des Sälzerwegs (2 junge Obstbäume) weisen zudem keine Höhlen auf.

Bzgl. des Schutzgutes Wasser wird durch die Festsetzung der Ausgestaltung von Zufahrten und Stellplätzen aus wasserdurchlässigen Materialien die Eingriffswirkung minimiert.

Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter sind als gering zu bewerten.

Während der Bauphase sind zudem negative Auswirkungen auf den Boden in Form von Verdichtung und Vernichtung von Mutterboden zu befürchten. Diese sind durch entsprechende Maßnahmen auf das notwendige Minimum zu beschränken und die Bodenfunktionen nach Möglichkeit durch angemessene Maßnahmen (z. B. nachfolgende Bodenauflockerung, Vermeidung von Befahrung baulich nicht genutzter Bereiche) in Teilen wieder herzustellen. Weitere wesentliche betriebs- oder baubedingte Auswirkungen sind nicht anzunehmen.

Zusammenfassend erscheint die geplante Baugebietserweiterung unter Berücksichtigung des bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen in Melsungen insbesondere aufgrund der unmittelbaren Einbindung in die angrenzende Siedlungslage, der damit verbundenen bereits bestehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der mit der bestehenden vorherrschenden intensiven Nutzung eher artenarm ausgeprägten Biotopausstattung als vertretbar. Auch die Aussagen des Landschaftsplans stehen der Planung nicht entgegen.

Allgemein ist folglich insbesondere der Eingriff innerhalb des Baugebiets in die Schutzgüter Boden und Vegetation durch entsprechende Maßnahmen zu minimieren und auszugleichen.

3.8 Entwicklungsprognosen und Planungsalternativen

Mit der Planung sind die dargestellten Umweltauswirkungen, insbesondere hinsichtlich der Versiegelung von Boden und der Beeinträchtigung der Vegetation verbunden. Allerdings gibt die Planung auch die Möglichkeit durch entsprechende Festsetzungen (Pflanzstreifen) die bestehende Einbindung der Siedlungslage in die Landschaft zu verbessern. Eine Nichtdurchführung der Planung würde den oben beschriebenen Umweltzustand im Bereich der Erweiterungsfläche unverändert erhalten. Allerdings bliebe hierbei die derzeit im Flächennutzungsplan noch dargestellte Entwicklung der Fläche zur Friedhofserweiterung möglich.

Hinsichtlich alternativer Standortflächen ist festzustellen, dass die Planungsfläche auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits als Siedlungsfläche (bisher Erweiterung Friedhof) dargestellt und im Landschaftsplan als Wohn- oder Friedhofserweiterungsfläche vorgeschlagen wurde und sofern in der vorbereitenden Planung als gegenüber anderen Flächen geeigneter eingeschätzt wurde. Der Flächennutzungsplan verfügt hierbei zudem über eine umfangreiche Alternativenprüfung.

Geeignete Möglichkeiten der Innenentwicklung sind nicht vorhanden (s. Kap. 0). Es sind keine kommunalen Wohnbauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen mehr verfügbar. Auch auf dem privaten Markt werden zurzeit nur einzelne Grundstücke angeboten, die zumeist mit Einschränkungen (starke Hanglage, umfangreicher Baumbestand mit Rodungserfordernis...) behaftet sind. Einzelne Baulücken innerhalb bestehender Baugebiete sind in privater Hand, werden teilweise als Kleingarten genutzt (Altstadt) oder für zukünftige Generationen vorgehalten und werden nicht auf dem freien Markt angeboten. So können auch auf der Internetseite der Stadt Melsungen derzeit für die Kernstadt keine Baugrundstücke zum Kauf angeboten werden.

Unter der bestätigten Prämisse, dass in Melsungen ein Bedarf an weiteren Wohnbauflächen besteht, der zu einer Inanspruchnahme bisher unbebauter landwirtschaftlich genutzter Flächen führt, liegen keine besser geeigneten Flächen vor. Dies begründet sich zum einen mit der

unmittelbaren Lage zwischen zwei bereits bestehenden Wohnbaugebieten, der damit verbundenen Beeinträchtigung des Landschaftsraumes sowie der aufgrund der vorherrschenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eher artenarm ausgeprägten Biotopausstattung.

3.9 Eingriffsminimierung und Ausgleich

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (incl. Bau- und Betriebsphase)

Ausgehend von einem grundsätzlichen Bedarf an einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung Melsungens beinhaltet die Planung bereits durch die unmittelbare Einbindung in die angrenzende Siedlungslage sowie die vorliegende artenarme Biotopausstattung einen Vermeidungs- bzw. Minimierungseffekt, der dazu führt, dass gegenüber anderen Standorten ein vergleichsweise geringer Eingriff erfolgt.

Um den geplanten Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, ist entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs zur offenen Landschaft hin ein Pflanzstreifen festgesetzt, auf dem durch Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen (mindestens 1 Baum/100 m² und 1 Strauch/10 m²) ein lockerer Gehölzstreifen zu entwickeln ist, der eine landschaftsgerechte Ortsrandgestaltung und damit auch die Einbindung des Baugebiets in den Landschaftsraum gewährleisten soll. Hierdurch wird zu einer struktureicheren Einbindung der Siedlungslage in das Landschaftsbild beigetragen. Neben der auf diese Weise erfolgten Einbindung in das Landschaftsbild führt diese Maßnahme auch zu einer artenreichen Ausstattung des Landschaftsraums und insofern zu Verbesserung für die Schutzgüter Fauna und Vegetation.

Bzgl. des Schutzguts Wasser enthält die Planung durch die Festsetzung versickerungsfähiger Oberflächenbefestigungen einen Minimierungseffekt. Des Weiteren ist zur Minimierung des Eingriffsumfangs in das Schutzgut Boden festgesetzt, dass die aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche verbleibende Grundstücksfreifläche als vegetationsfähige Fläche herzustellen und zu unterhalten ist. Auch die bereits oben genannte Festsetzung zur verpflichtenden Herstellung von Stellplatz- und Zufahrtsflächen aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 Prozent oder wassergebundener Decke trägt zur Eingriffsminimierung in das Schutzgut Boden bei. Ebenso führt die Zulässigkeit einer II-geschossigen Bebauung i.d.R. zu geringeren Grundflächen der Häuser und dient in Kombination mit der festgesetzten Grundflächenzahl einem flächensparenden Bauen.

Für den Bereich der rückwärtigen Gärten sind über die Bestimmungen zur Minimierung der Bodenversiegelung hinaus in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße standortheimische Laubbäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, was insgesamt zur Durchgrünung des Baugebiets sowie zur Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild beiträgt.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind verbindlich festgesetzt:

- Anlage eines standortheimischen Gehölzstreifens zum Außenbereich zur Einbindung der Siedlungserweiterung in das Landschaftsbild sowie zur Erhöhung des Arten- und Struktureichtums der Landschaft
- Festsetzung zur verpflichtenden Neupflanzung auf den privaten Grundstücksflächen zur gebietsinternen Strukturierung und Durchgrünung sowie zur Ortsbildgestaltung
- Herstellung der verbleibenden Grundstücksfreifläche als vegetationsfähige Fläche

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrts- und Stellplatzflächen
- Entfernung von Gehölzen (sofern erforderlich) lediglich im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeiten
- Hinweis zur Auflockerung des Oberbodens nach Abschluss der Bauarbeiten zur Minimierung der durch die Baumaßnahmen entstandenen Verdichtung und zur Schonung des Mutterbodens, Beschränkung des Befahrens von baulich nicht genutzten Flächen während der Bauphase auf ein unabdingbares Maß.

Diese Minimierungsmaßnahmen dienen hierbei insbesondere den, im Kap. ‚Boden und Wasser‘, dargestellten Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Bodenfunktionen (u. a. Wasseraufnahmefähigkeit/Wasserhaushalt, Lebensraum für Pflanzen) sowie dem Schutzgut Flora durch die zukünftig zulässige Überbauung und sichern die Einbindung des zukünftigen Siedlungsgebiets in das Landschaftsbild.

Eingriff und Ausgleich

Wie aus der als Anhang beigefügten, überschlägigen Biotopwertbilanzierung hervorgeht, ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen, dass rechnerisch ein vollständiger Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten, zulässigen Eingriffe innerhalb des Planbereichs nicht möglich ist. **Insofern ist im weiteren Verfahren eine externe Planungsfläche in den Bebauungsplan einzubeziehen. Diese ist im weiteren Verfahren zu bestimmen.**

3.10 Verfahren und Monitoring

Durch die dezidierte Schutzgüterbetrachtung konnten die potenziellen Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter in angemessener Tiefe ermittelt und der Ausgleichsbedarf anhand des Biotopwertverfahrens hinreichend bestimmt werden.

Die Umsetzung der im Bauleitplan enthaltenen Festsetzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen, die über die nach § 53 HBO durch die Bauaufsicht wahrzunehmenden Aufgaben hinaus besondere Überwachungsmaßnahmen erforderlich machen würden, erwarten.

3.11 Zusammenfassung

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Wohngebiets, um in Melsungen eine weitere Siedlungsentwicklung angrenzend an die vorhandene Siedlungslage zu ermöglichen und somit der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Gebiet der Stadt Melsungen nachkommen zu können. Alternative Innenentwicklungsmöglichkeiten liegen nicht in ausreichendem Umfang vor.

Der Geltungsbereich umfasst hierbei eine Größe von rund 0,8 ha. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe konzentrieren sich im Wesentlichen auf die natürliche Funktion des Bodens einschließlich seiner Bedeutung für den Wasserhaushalt sowie auf Landschaftsbild und Flora. Eingriffsmindernd ist in die Bewertung einzustellen, dass die Erweiterungsfläche unmittelbar zwischen zwei bestehenden Wohngebieten liegt sowie an den Friedhof anschließt und insofern bereits eine Beeinträchtigung des Landschaftsraumes vorhanden ist. Zudem liegt innerhalb des Planungsraums aufgrund der vorherrschenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und

des ausgeräumten Charakters eine eher artenarm ausgeprägte Biotopausstattung vor. Geeignete Flächenalternativen mit vergleichbarer Standortqualität und geringerem Eingriffspotenzial sind nicht vorhanden.

Zur Minimierung des Eingriffs ist eine Einbindung der Fläche durch die Anlage eines Gehölzstreifens zum freien Landschaftsraum vorgesehen, womit zum Aufbau eines strukturreichen landschaftsgerechten Siedlungsrandes beigetragen wird. Des Weiteren wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Materialien für Stellplatz- und Zufahrtsflächen ein Minimierungseffekt für das Schutzgut Wasser erreicht, welcher durch die verpflichtende Herstellung der verbleibenden Grundstücksfreifläche als vegetationsfähige Fläche noch weiter ergänzt wird, was auch für das Schutzgut Boden zu positiven Auswirkungen führt. Sofern eine geringfügige Entfernung von Gehölzen (ein bis zwei Bäume am Friedhof + 2 junge Bäume am Sälzerweg) erforderlich wird, ist diese zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) nur innerhalb des Winterhalbjahrs vorzunehmen. Eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) ist bei Berücksichtigung der Rodungszeitpunkte nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung nicht anzunehmen.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können im unmittelbaren Plangebiet durch die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden, so dass weitere externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese sind zum Entwurf des Bebauungsplans noch abschließend festzulegen.

Zusammenfassend erscheint die Planung somit sowohl hinsichtlich des gewählten Standorts als auch der konkreten Planungsinhalte auch in Hinblick auf potentielle Umweltauswirkungen sachgerecht.

akp_05.10.18

wu/gö

Quellen:

Landschaftsplan der Stadt Melsungen

Geologische Karte von Hessen

Bodenviewer des HLNUG

Natureg Viewer - Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen

Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2011

Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung, 2014

Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, StAnz. 10/14

Energiekonzept der Bundesregierung: Energiekonzept für eine Umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung, 28. September 2010

4 Anhang:

überschlägige Biotopwertbilanzierung

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor der Maßnahme	nach der Maßnahme	vorher	nachher
Bestand					
Acker, intensiv	16	7.716		123.456	
Parkanlage, Friedhof	38	111		4.218	
Straßenverkehrsfläche	3	260		780	
junge Obstbäume entlang Sälzerweg, 2 Stück	31	6		186	
<i>Flächenkorrektur Obstbäume</i>		-6			
Planung					
Straßenverkehrsfläche	3		1.229		3.687
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 bzw. 0,45 incl. 50% Überschreitung)*	4		3.086		12.344
sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche (Hausgärten)	14		2.954		41.356
Pflanzstreifen	27		818		22.086
Summen		8.087	8.087	128.640	79.473
			Biotopwertdifferenz:		-49.167
					61,78%

* Punkteaufwertung, da Festsetzung wasserdurchlässiger Materialien für Zufahrten und Stellplätze

Bestandsplan

