

# Gemeinde Twistetal



## Begründung

zum  
**Bebauungsplan Nr. 1 "An der Wilde"**  
**Ortsteil Elleringhausen**

Stand: 17. Januar 2020

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>DAS PLANGEBIET .....</b>	<b>4</b>
3.1	Geltungsbereich .....	4
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>5</b>
4.1	Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009.....	5
4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Twistetal .....	5
4.3	Landschaftsplanrahmenplan Nordhessen (LRP) 2000 und Landschaftsplan der Gemeinde Twistetal (März 2008) .....	5
4.4	Bauverbotszone.....	6
4.5	Bombenabwurfgebiet .....	6
4.6	Altlasten .....	6
<b>5</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>6</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	6
5.2	Erschließung .....	7
5.3	Ver- und Entsorgung.....	8
5.4	Grünordnerische Maßnahmen und Naturschutzmaßnahmen.....	8
5.4.1	Externe Ausgleichsmaßnahme - Teil B Kompensation.....	8
5.5	Örtliche Bauvorschriften .....	8
5.6	Hinweise .....	8
<b>6</b>	<b>BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>9</b>

**Anlage:** Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1 "An der Wilde" vom 17.01.2020

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Fa. Rohde GmbH & Co.KG betreibt am Nordrand von Elleringhausen einen Betrieb für Landschaftspflege und Kommunalarbeiten auf den eigenen z. T. landwirtschaftlich genutzten (Hof-)Flächen und beabsichtigt, aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Betriebsgebäuden, die Weiterentwicklung des gewerblichen Betriebes vor Ort.

Die zu überplanenden Flächen befinden sich im planungsrechtlich definierten Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Twistetal als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur Sicherung des Betriebes und dessen zukünftigen Weiterentwicklung soll zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Flächennutzungsplan von Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbliche Bauflächen geändert werden, sowie ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB (Angebotsbebauungsplan) aufgestellt und als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Die beiden Bauleitpläne sollen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB abgewickelt werden. Des Weiteren sind beide Bauleitpläne im zweistufigen Verfahren (Regelverfahren nach § 3 und § 4 BauGB) durchzuführen, so dass je ein Umweltbericht inkl. Umweltprüfung und Artenschutzbeitrag zu erstellen ist.

Ziel und Zweck der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand von Elleringhausen, durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit den erforderlichen Erschließungsflächen und Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft, zu schaffen und damit die Erhaltung und Weiterentwicklung eines funktionstüchtigen Betriebes zu sichern.

## 2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes am Nordrand von Elleringhausen geschaffen werden. Hierfür findet das Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB Anwendung, in dem neben dem zu erstellenden Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung, die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB sowie der Artenschutzrechtliche Beitrag zu erbringen sind.

### • **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Twistetal hat in ihrer Sitzung am 11.03.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 "An der Wilde" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.03.2019 in den Twistetaler Nachrichten Nr. 12.

### • **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 22.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung dazu erfolgte am 22.03.2019 in den Twistetaler Nachrichten Nr. 12. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen bzw. Stellungnahmen abgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.03.2019 bis einschließlich 12.04.2019. Die Inhalte der vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden behandelt und in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

### • **Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Einstellung ins Internet gem. § 4a Abs. 4 BauGB erfolgte vom 18.11.2019 bis einschl. 18.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.11.2019 in den Twistetaler Nachrichten Nr. 45, sowie auf der Homepage der Gemeinde. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen bzw. Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.11.2019 bis einschl. 18.12.2019. Die vom Dez. 24 und 27 des RP Kassel vorgebrachte Empfehlung bzw. Anregung zur Verbreiterung des Pufferstreifens entlang der Wilde wurde in die Abwägung eingestellt. Der Anregung von Hessen Mobil nur eine Zufahrt zur K9 festzusetzen wurde gefolgt, ebenso der Empfehlung des Landkreises Waldeck-Frankenberg, FD Landwirtschaft zum Kap. 6 "Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen" des Umweltberichtes. Die im Plan-Entwurf und im Umweltbericht vorgenommenen Modifizierungen haben klarstellenden Charakter, so dass hierdurch keine erneute Offenlage ausgelöst wird.

### 3 DAS PLANGEBIET

#### 3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist – ohne Teil B mit den externen Ausgleichsmaßnahmen - ca. 0,88 ha groß und umfasst in der Gemarkung Elleringhausen die privaten Flurstücke Nr. 47/3, 47/8 tlw. und 48 sowie das kommunale Flurstück 47/9 der Flur 1. Das Plangebiet grenzt im Norden an die K 9, im Osten an die Bachparzelle der *Wilde*, im Süden an die vorhandene Hofffläche mit Gebäudebestand und nutzungsbezogenen Freiflächen sowie im Westen an eine z.T. verrohrte Grabenparzelle.

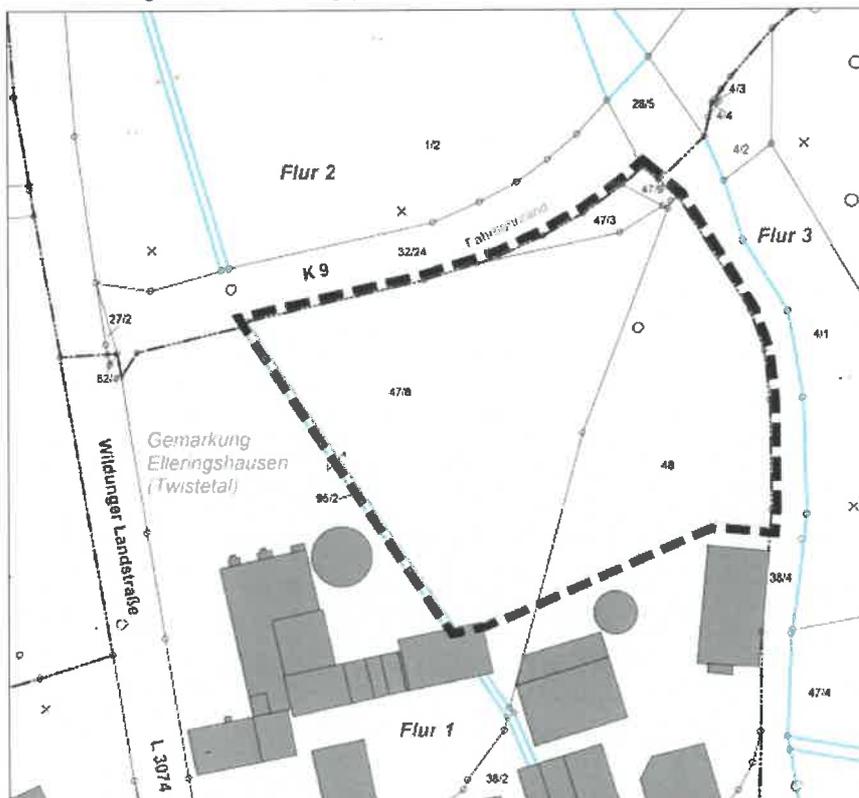
Die Flächen werden zum größten Teil zur Lagerung von Baum-/Strauchschnitt sowie zur Lagerung auf Schotterflächen in Form von Halden mit Stammholz, Astwerk und Hackschnittschnitt genutzt; ein kleiner Bereich im Westen wird als Grünland bewirtschaftet. Die vorhandenen Nutzungen und Flächen bzw. Anlagen sind bauordnungsrechtlich genehmigt (z.B. 2.065 m<sup>2</sup> große Schotterfläche - genehmigt im Juli 2015, ca. 600 m<sup>2</sup> umfassendes Fahrсило mit Nebenanlagen - genehmigt im August 1994).

Das Plangebiet ist im Norden direkt sowie im Nordosten über das kommunale Flurstück an die Kreisstraße (K9) angebunden.

Das nähere Umfeld ist von baulichen Anlagen, asphaltierten Flächen und Grünlandflächen geprägt, sowie durch den Bachlauf der *Wilde* mit markanten Ufergehölzen und angepflanzten Bäumen und Sträuchern entlang der K 9 gekennzeichnet.

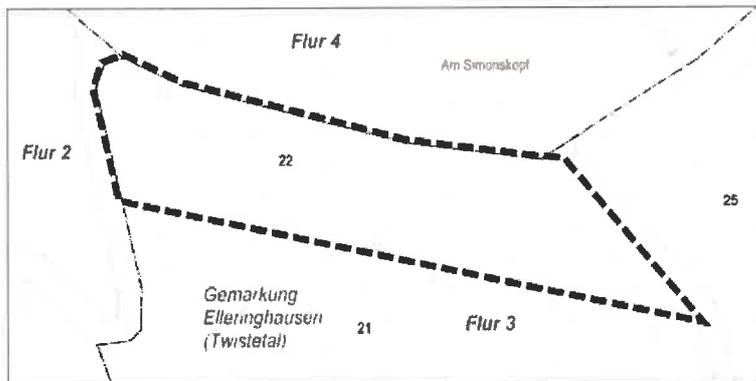
Im Süden und Westen wird das nähere Umfeld durch eine gemischte Bebauung (Ortslage mit Wohn-, Gewerbe-, Landwirtschaftsnutzung) sowie im Norden durch die Verkehrsfläche der K 9 mit straßenbegleitenden Laubbäumen und Laubsträuchern und im Außenbereich durch Grünland- und Ackerflächen, sowie im Osten durch den Bachlauf der *Wilde* mit Ufergehölzen geprägt.

Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1 (ohne Maßstab)



Als externe Ausgleichsfläche wird das ca. 0,91 ha große landwirtschaftlich genutzte Flurstück Nr. 22, Flur 3 in der Gemarkung Elleringhausen herangezogen (vgl. hierzu Kap. 5.4.1).

Abb. 2: Geltungsbereich Teil B Kompensation (ohne Maßstab)



## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 4.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

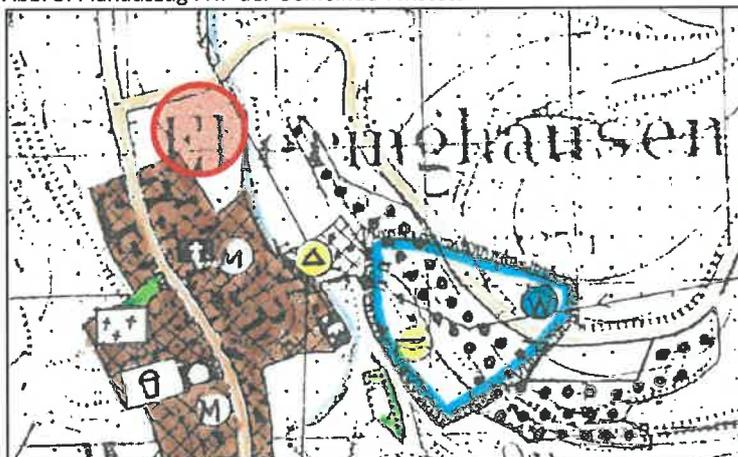
Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung - Bestand* dargestellt.

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches grenzt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (FFH-Gebiet 4620-304 Twiste mit Wilde, Watter und Aar) an; bei diesen Gebieten genießen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Entsprechende, mit der Oberen Naturschutzbehörde abgestimmte Schutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Kap. 5.4). Ebenfalls an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

### 4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Twistetal

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Twistetal (rechtsgültig seit dem 12.05.1977) weist das Plangebiet als *Flächen für die Landwirtschaft* aus, so dass die Planung nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entspricht. Das erforderliche FNP-Änderungsverfahren wird zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Wilde" durchgeführt.

Abb. 3: Planauszug FNP der Gemeinde Twistetal



### 4.3 Landschaftsplanrahmenplan Nordhessen (LRP) 2000 und Landschaftsplan der Gemeinde Twistetal (März 2008)

Siehe Umweltbericht, Kap. 2.2 Planerische Vorgaben.

#### **4.4 Bauverbotszone**

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die hier als freie Strecke klassifizierte Kreisstraße – K9 an. Entlang der Kreisstraße besteht gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Bauverbotszone von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße. Diese ist außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten von jeglichen Hochbauten frei zu halten. Dies gilt auch für Baunebenanlagen, Fahrflächen, Stellplätze, Lagerflächen, Garagen usw. sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Die Bauverbotszone ist frei von jeglichen Werbeanlagen zu halten. Innerhalb der Baubeschränkungszone kann nur Werbung an der Stätte der Leistung zugelassen werden, wenn von der Anlage keine erhebliche störende Fernwirkung ausgeht. Außenwerbung ist möglichst in die Fassade zu integrieren und hat sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen.

Der Bereich wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und die Baugrenze innerhalb des geplanten Gewerbegebietes mit dem maßgeblichen Abstand festgesetzt.

#### **4.5 Bombenabwurfgebiet**

Mit Stellungnahme vom 19.03.2019 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt mit, dass zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

#### **4.6 Altlasten**

Für die Flächen des Geltungsbereiches sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

### **5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Der Geltungsbereich wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Bestandssicherung und zukünftigen Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen am nördlichen Ortsrand von Elleringhausen als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch den festgesetzten Ausschluss der ansonsten im Gewerbegebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen standortunverträgliche Nutzungen vermieden werden, ohne den Gebietscharakter unzulässig einzuschränken.

Zur Steuerung der Etablierung von Einzelhandelsunternehmen und zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen für Einzelhandelsbetriebe in innerstädtischen Lagen wird zudem festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, welche zentrenrelevante Sortimente verkaufen, unzulässig sind.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die bauliche Entwicklung auf das dem Gebietstyp entsprechende Maß eingegrenzt. Die offene Bauweise wie auch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe entsprechen der umgebende Baustruktur und baulichen Durchlässigkeit insbesondere am Ortsrand von Elleringhausen. Die festgesetzten Baugrenzen (Baufelder) geben die Lage von Hochbauten vor und berücksichtigen die entlang der Kreisstraße einzuhaltende Bauverbotszone.

## 5.2 Erschließung

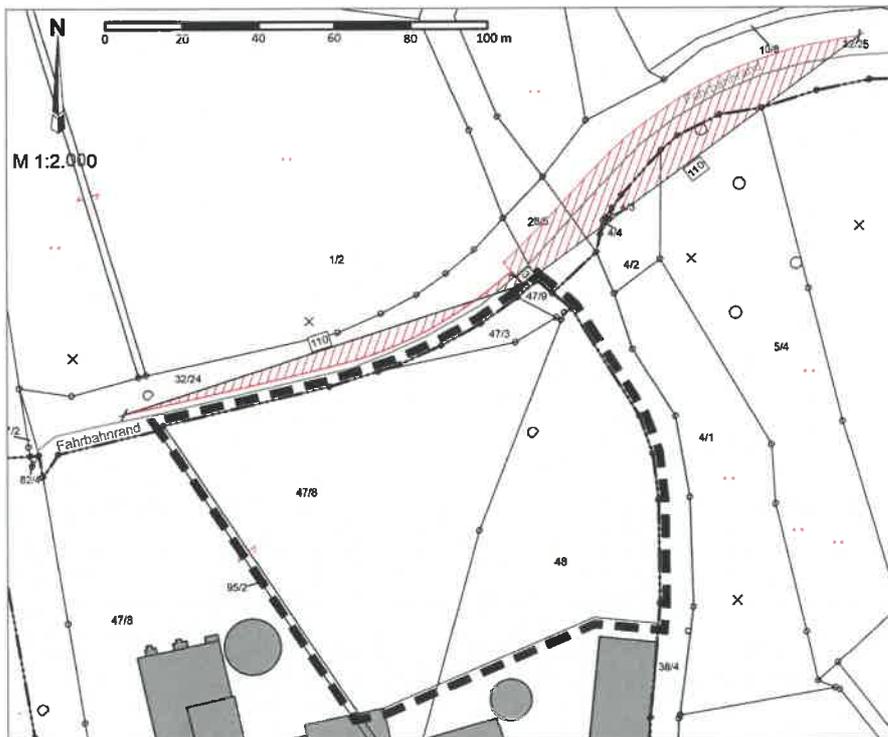
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sollte in den Entwurfsunterlagen noch über 2 Zufahrten erfolgen, die bei km 0,090 und km 0,140 an der freien Strecke der Kreisstraße im Netzknotenabschnitt von 4620 006 nach 4620 029 anschließen. Zur Klärung dieser vorgesehenen Erschließung des Plangebietes fand am 15.01.2020 mit Hessen Mobil, der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer ein Ortstermin statt, mit dem Ergebnis, dass die westliche Zufahrt bei km 0,140 über einen Wirtschaftsweg von bisher 20 m auf die vorhandenen 15 m zu reduzieren ist, sowie die östliche Zufahrt bei km 0,090 ersatzlos zu streichen und entsprechend zurückzubauen ist.

Im Bauabwägungsplan ist die Zufahrt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt. Um weitere Zufahrten vom Gewerbegebiet auf die Kreisstraße zu unterbinden, erfolgt entlang der K9 ein Ausschluss von Ein-/Ausfahrten.

### Sichtdreiecke

Die von Hessen Mobil in der frühzeitigen Beteiligung mit Stellungnahme vom 08.04.2019 eingeforderte Darstellung der Sichtfelder und Schleppkurven zu den bis dahin vorgesehenen zwei Zufahrten sowie die Begründung, weshalb zwei Ausfahrten auf die K9 erforderlich sind, wurden im Verfahren Hessen Mobil vorgelegt. Das Plangebiet ist nach Abstimmung mit Hessen Mobil am 15.01.2020 und auf der Grundlage der am 16.01.2020 vorgelegten Stellungnahme nur noch über die vorhandene 15 m breite Zufahrt an die K9 angebunden. Aus Gründen der Plan-Lesbarkeit wurden die maßgeblichen Sichtdreiecke nicht im Bauabwägungsplan abgebildet, sondern ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass die Sichtdreiecke in der Begründung dargestellt werden.

Abb. 4: Sichtfelder der vorhandenen Ausfahrt auf die K9 (maßstäblich)



### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar. Die Flächen des Geltungsbereiches sind damit an das Ver-/ Entsorgungsnetz der Gemeinde Twistetal angeschlossen.

### 5.4 Grünordnerische Maßnahmen und Naturschutzmaßnahmen

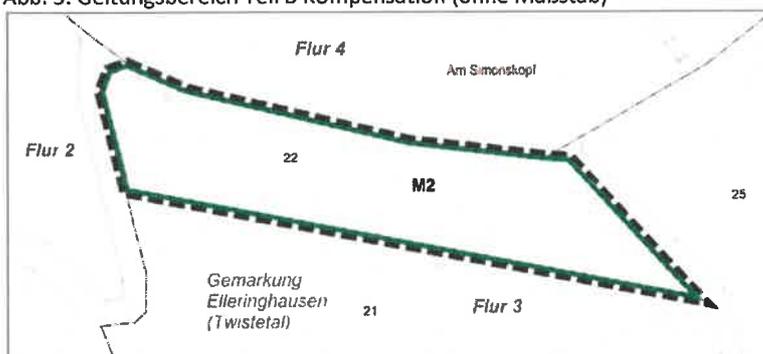
Zur Durchgrünung wurde die Anlage von Grünflächen und Anpflanzung von Laubbäumen innerhalb des Gewerbegebietes vorgegeben, sowie am Ostrand des Geltungsbereichs die Entwicklung einer 3 m breiten Sukzessionsfläche als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1) als Pufferstreifen zur angrenzenden Bachparzelle der Wilde und zum angrenzenden FFH-Gebiet Nr. 4620-304 festgesetzt. Zudem ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze die Anpflanzung von Laubsträuchern in Ergänzung zu den straßenbegleitenden Hochstämmen entlang der K9 vorgesehen.

#### 5.4.1 Externe Ausgleichsmaßnahme - Teil B Kompensation

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft führen zu einem Defizit, das innerhalb des Geltungsbereiches durch die vorgenannten grünordnerische und naturschutzfachliche Maßnahmen nicht ausreichend ausgeglichen werden kann. Somit sind weitere Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen (M2) erforderlich. (Vgl. Umweltbericht Kap. 4 ff)

Hierfür wird das landwirtschaftlich genutzte, nordöstlich des Eingriffsbereiches liegende, ca. 0,91 ha große Flurstück Nr. 22 der Flur 3 in der Gemarkung Elleringhausen herangezogen. Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Grünlandextensivierung und die Anlage eines Wiesenraines/Entwicklung von Staudenfluren entlang des Waldrandes am Nordrand einschließlich Pflegemaßnahmen festgesetzt.

Abb. 5: Geltungsbereich Teil B Kompensation (ohne Maßstab)



### 5.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, zu den Grundstücksfreiflächen und zu Durchgrünung erfolgen mit dem Ziel einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Einfügung am Standort und führen zu einer maßvollen Begrenzung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie zur Reduzierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe.

### 5.6 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

## 6 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Mit Ausnahme des ca. 63 m<sup>2</sup> großen kommunalen Flurstückes Nr. 47/9, befinden sich die Flächen des Geltungsbereiches und des Teils B Kompensation in privatem Besitz. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Der ca. 0,88 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1, zzgl. ca. 0,91 ha in Teil B - Kompensation setzt sich wie folgt zusammen:

Überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,6)	ca. 4.670 m <sup>2</sup>
zzgl. max. Überschreitung bis zu GRZ 0,8 durch Stellplätze, Nebenanlagen etc.	ca. 1.557 m <sup>2</sup>
nicht überbaubare Fläche (= mind. 20 % Grünfläche)	ca. 1.557 m <sup>2</sup>
10 Laubbäume	
<b>Gewerbegebiet gesamt</b>	<b>ca. 7.784 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – "Wirtschaftsweg"	ca. 168 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	ca. 605 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>ca. 773 m<sup>2</sup></b>
<b>Maßnahmenfläche gesamt</b>	<b>ca. 253 m<sup>2</sup></b>
<b>Geltungsbereich BPlan</b>	<b>ca. 8.810 m<sup>2</sup></b>
Grünlandextensivierung	ca. 8.220 m <sup>2</sup>
Anlage Wiesenrain/Entwicklung von Staudenfluren	ca. 880 m <sup>2</sup>
<b>Externe Ausgleichsfläche – Teil B Kompensation gesamt</b>	<b>ca. 9.100 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 17.910 m<sup>2</sup></b>

Bearbeitung:



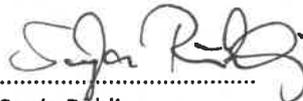
**Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB**  
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Aufstellung:



Gemeindevorstand  
der Gemeinde Twistetal

Kassel, den 17.01.2020

  
Sonja Rühling  
Städtebauarchitektin



Twistetal, den 06.03.2020

  
Stefan Dittmann  
Bürgermeister