

# Gemeinde Twistetal



## Begründung

zum  
**Bebauungsplan Nr. 9 „Erlengrund“**  
**Ortsteil Berndorf**  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB)

***ENTWURF***

**Stand: 08.11.2019**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHESFLÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN GEM. § 13 B BAUGB UND BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13 A BAUGB .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>DAS PLANGEBIET .....</b>	<b>4</b>
4.1	Lage und Größe des Plangebietes .....	4
4.2	Realnutzung .....	5
<b>5</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>5</b>
5.1	Regionalplan Nordhessen 2009 .....	5
5.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Twistetal .....	6
5.3	Gewässerrandstreifen .....	6
5.4	Trinkwasserschutzgebiet .....	7
5.5	Altlasten .....	7
5.6	Bergwerksfeld .....	7
5.7	Immissionsschutz .....	7
<b>6</b>	<b>UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE .....</b>	<b>8</b>
6.1	Naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung .....	8
6.2	Untersuchung der Umweltbelange .....	8
6.3	Artenschutz .....	9
<b>7</b>	<b>PLANVORHABEN .....</b>	<b>10</b>
7.1	Städtebau .....	10
7.2	Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab) .....	12
<b>8</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>13</b>
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	13
8.2	Erschließung .....	13
8.3	Private Grünflächen .....	14
8.4	Grünordnung .....	14
8.5	Örtliche Bauvorschriften .....	14
8.6	Hinweise .....	14
<b>9</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV) .....</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ / KOSTEN .....</b>	<b>15</b>

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Die innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Twistetal sind aufgrund fehlender kommunal verfügbarer Grundstücke und der nicht bestehenden Verkaufsbereitschaft von Privateigentümern stark eingeschränkt. Die Gemeinde fördert daher bspw. die Reaktivierung von Leerstandsgebäuden in anderen Ortsteilen. Dennoch wird nun eine großflächige Neuausweisung von Wohnbauland notwendig, um der stetigen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Rechnung zu tragen. Daher beabsichtigt die Gemeinde Twistetal eine bisher unbebaute Fläche am südlichen Ortsrand von Berndorf als Wohnbauland zu entwickeln. Der hierfür zu überplanenden Bereich liegt planungsrechtlich im Außenbereich, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird. Die Gemeindevertretung hat daher am 26.08.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 „Erlengrund“ gefasst.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Entwicklung eines Wohnquartiers mit der Ausweisung von Wohngebietsflächen sowie den dazugehörigen Verkehrsflächen, unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung sowie die Vermarktung und Bebauung des Gebietes.

## **2 EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFLÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN GEM. § 13 B BAUGB UND BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13 A BAUGB**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2017 wurde der § 13 b eingeführt. Demnach gilt bis zum 31. Dezember 2019 der § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Dementsprechend soll für den Bebauungsplan Nr. 9 "Erlengrund" § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

Die im § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind erfüllt:

- Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, schließt aber an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- Durch den Bebauungsplan werden Flächen als Wohnbauland entwickelt.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO), liegt mit ca. 7.480 m<sup>2</sup> unter dem genannten Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup>.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.08.2019 gefasst; der Satzungsbeschluss ist für das Frühjahr 2020 vorgesehen.
- Mit dem Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln, in der Planbegründung darzulegen und in die Abwägung einzustellen.

### 3 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

#### Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Twistetal hat in ihrer Sitzung am 26.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Erlengrund" im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch beschlossen.

#### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 20.09.2019 bis einschl. 25.10.2019 durchgeführt. Vorgetragene Hinweise (z.B. Bergwerksfeld, Boden- und Wasserschutz) und Anregungen (wie Pflanzmaßnahmen innerhalb der privaten Grünfläche) wurden in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet. Die vom RP Kassel, Dez. Immissionsschutz vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen des im südlichen Nahbereich vorhandenen Betriebes konnten mittels Abstimmung entkräftet werden.

#### Öffentliche Auslegung

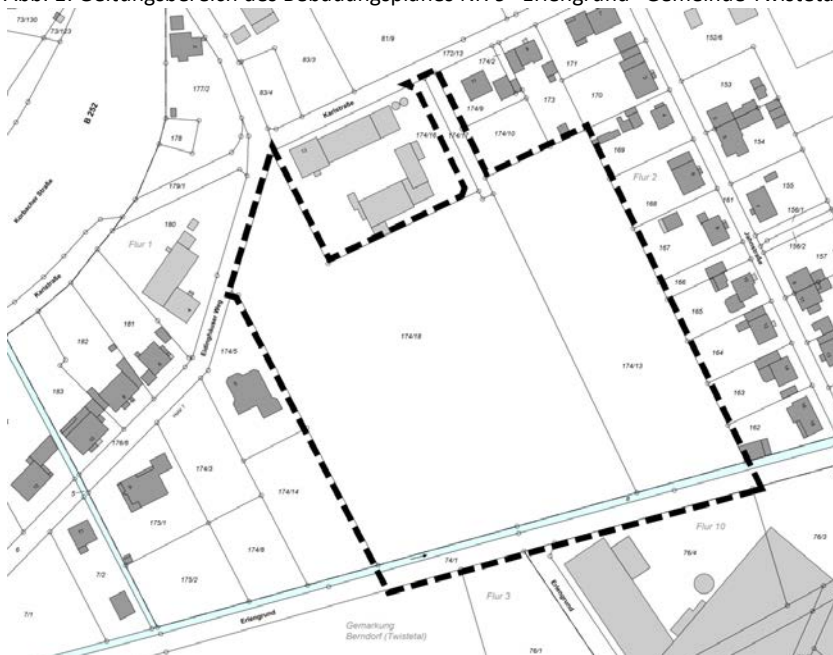
Es ist vorgesehen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Dezember 2019 / Januar 2020 durchzuführen.

### 4 DAS PLANGEBIET

#### 4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 2,55 ha große Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand von Berndorf, östlich der *Korbacher Straße* (B 252). Die nordwestliche Spitze des Geltungsbereiches grenzt an die Kreuzung *Karlstraße / Eidinghäuser Weg*. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 174/13 und 174/18 sowie 174/16 (tlw.) und die Wegeparzelle 174/17 mit Anschluss an die *Karlstraße* (alle Flur 2, Gemarkung Berndorf (Twistetal)). Zudem befindet sich ein Abschnitt einer Grabenparzelle (Flurstück Nr. 8 tlv.), sowie Teile der Straßenparzelle *Erlengrund*, Flurstück Nr. 74/1 (tlw.), beide Flur 3, Gemarkung Berndorf (Twistetal) innerhalb des Geltungsbereiches.

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Erlengrund" Gemeinde Twistetal



## 4.2 Realnutzung

Das Plangebiet ist unbebaut, hat eine südexponierte Hanglage und wurde bisher intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Ein kleinerer Teilbereich an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird durch die nördlich des Plangebietes gelegene, außer Betrieb befindliche Hofanlage gärtnerisch genutzt. Gehölze befinden sich, mit Ausnahme innerhalb dieser Gartenflächen, nur noch im Südosten, entlang der periodisch wasserführenden Grabenparzelle. Hier sind vier Laubbäume (Rosskastanie, Weiden) sowie ein Haselnussstrauch vorhanden.

Die nördliche, private Wegeparzelle (Flurstück 174/17) ist als Rasenfläche ausgebildet, im Westen an Schotterflächen der Hofanlage, sowie östlich an eine Thujahecke, durch die das östliche Wohnbaugrundstück eingefriedet ist, abgegrenzt. Die Straßenparzelle Nr. 74/1 (Erlengrund) ist als Erschließungsstraße ohne Gehwege mit einer etwa 4 m breiten Fahrbahn ausgebaut

Die nördlich, parallel zur Straße *Erlengrund* verlaufende Grabenparzelle ist und als namenloses Gewässer klassifiziert. Innerhalb der ca. 3 m breiten Grabenparzelle verläuft im bis zu 1 m tiefen Einschnitt der periodisch wasserführende Graben, begleitet von begrünten Böschungsflächen mit Staudenfluren und den vorgenannten vereinzelt Gehölzen. Zur Erschließung der Ackerfläche wurde eine Überfahrt über den Graben hergestellt.

Der Nahbereich des Plangebietes ist durch ein Konglomerat verschiedener Nutzungen, wie Wohnen im Norden, Osten und Westen (Ein- und Mehrfamilienhäuser), Gewerbe im Nordosten, Südosten und Nordwesten sowie gemeinschaftliche Nutzungen (Sportplatz im Nordosten, Freibad im Süden) geprägt. Der südwestliche Nahbereich ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

## 5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Großteil des Geltungsbereiches als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" festgelegt, lediglich nördliche Teilflächen sind als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" ausgewiesen. Zudem werden der Graben und die Straße *Erlengrund* im Süden des Areals dargestellt.

#### Begründung zur Inanspruchnahme von Flächen außerhalb von Vorranggebieten Siedlung Planung

Im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4(2) BauGB wurde vom Dez. Regionalplan, Siedlungsentwicklung des RP Kassel mitgeteilt, dass die vorgelegte Planung nicht an die Ziele des Regionalplan Nordhessen (RPN) angepasst ist, da sich die geplanten Wohnbaufläche außerhalb des im RPN für den Ortsteil festgelegten *Vorranggebiets Siedlung Planung* befindet. Gemäß den Zielen des RPN können neue Flächen außerhalb des Siedlungsbestands nur dann in Anspruch genommen werden, wenn dargelegt werden kann, weshalb die im RPN ausgewiesene Vorrangfläche für die Planung nicht in Frage kommt.

Die Flächen des im RPN am nördlichen Ortsrand von Berndorf ausgewiesene *Vorranggebiet Siedlung Planung* befinden sich in Privatbesitz. Vonseiten der Eigentümer wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass es keine gegenwärtige noch zukünftige Verkaufsbereitschaft gibt, so dass diese Flächen aufgrund der fehlenden kommunalen Verfügbarkeit für das geplante Wohngebiet nicht herangezogen werden können. Damit besteht lt. RPN (Kapitel 3.1.1, Ziel 5) die Möglichkeit einen Flächentausch durchzuführen. In Abstimmung mit dem Dez. Regionalplanung, Siedlungsentwicklung wird im Rahmen der Flächentauschklausel auf einen ca. 2,5 ha umfassenden Teilbereich der im Nordosten des Ortsteils, östlich der B 252 im Regionalplan als *Vorranggebiet Siedlung Planung* ausgewiesenen Fläche verzichtet.

#### Begründung zur Inanspruchnahme der Flächen am südlichen Ortsrand von Berndorf:

In der Gemeinde gibt es eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen (auch aus dem nahe gelegenen Korbach), die durch die nur noch wenig verfügbaren Baugrundstücke in den rechtskräftigen Bebauungsplänen von Twistetal nicht ausreichend gedeckt werden kann.

In Berndorf selbst gibt es weder Leerstände, noch verfügbare freie Baugrundstücke, auch nicht im Baugebiet „Fritzemühle“. Die in Berndorf noch freien größeren Innenbereichsflächen, die sich für die Innenentwicklung eignen würden, sind in Privatbesitz und werden landwirtschaftlich genutzt. In diesbezüglich von der Gemeinde geführten Gesprächen wurde von den Grundstückseigentümern keine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Da die Gemeinde der anhaltenden Nachfrage nach Bauland nachkommen und entsprechende Baugrundstücke kurz- und mittelfristig zur Verfügung stellen will, führt dies -aufgrund der vorgenannten Rahmenbedingungen- zur Ausweisung von Wohnbauland am Siedlungsrand von Berndorf.

Die hierfür vorgesehenen Flächen sind als Siedlungsentwicklungsflächen geeignet, da sie:

- im kommunalen Besitz sind (Flurstück 174/18) bzw. zeitnah angekauft werden sollen (Flurstück 174/13);
- an bestehende verkehrliche und ver-/entsorgungstechnische Infrastrukturen angebunden werden können;
- aufgrund der Baugebietsgröße mit einer angemessenen baulichen Dichte und hohen Qualität des Wohnumfeldes entwickelt werden können und
- durch ein enges Straßen-/Wegenetz (Prinzip der kurzen Wege) in die bestehende Siedlungsstruktur eingebunden werden können.

## 5.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Twistetal

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Twistetal (rechtsgültig seit dem 12.05.1977) weist den Großteil des Plangebietes als "Flächen für die Landwirtschaft" aus. Lediglich die nördlichen Spitzen und die südliche Erschließungsstraße sind als "Gemischte Baufläche" festgelegt.

Da der Bebauungsplan Nr. 9 "Erlengrund" im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll, ist gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abb. 2: Auszug aus dem FNP mit Darstellung des Geltungsbereiches



## 5.3 Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Gewässer (Grabenparzelle Flurstück Nr. 8). Gemäß § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 23 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens im Außenbereich zehn Meter, gemessen ab der Böschungsoberkante. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften, verboten (§ 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG). In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg sowie mit der Oberen Wasserbehörde des RP Kassel, werden die auf der Grundstücksparzelle noch verbleibenden 8 m der Gewässerparzelle als private Grünfläche mit Ausschluss jedweder baulicher Anlagen festgesetzt. Ein Entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Mit Stellungnahme vom 07.10.2019 teilte der Landkreis Waldeck – Frankenberg FD 6.2 Wasser- und Bodenschutz mit, dass für die Herstellung der zwei Überfahrten über das Gewässer ohne Namen eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist und diese in Aussicht gestellt wird. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **5.4 Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "WSG TB Massenhausen und TB Pepölter Kopf". Die Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

#### **5.5 Altlasten**

Für die Flächen des Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

#### **5.6 Bergwerksfeld**

Mit Stellungnahme vom 17.10.2019 teilte das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 34 Bergaufsicht, mit, dass das Plangebiet von dem Bergwerksfeld „Twiste“ (Kupfer) überdeckt wird.

Mit Stellungnahme vom 30.10.2019 teilte die Sachtleben Bergbau Verwaltungs GmbH aus Lennestadt mit, dass das Plangebiet innerhalb des im Jahre 1864 auf Kupfererze verliehenen Bergwerksfeldes Twiste, welches im Berggrundbuch Amtsgericht Bad Arolsen Band 1 Blatt 18 eingetragen und dessen Rechtsinhaberin die Twiste Copper GmbH mit Sitz in Lennestadt ist, liegt. Nach Überprüfung der vorliegenden Unterlagen ist mit einer bergbaulichen Einwirkung auf o.a. Planungsvorhaben nicht zu rechnen. Aus heutiger Sicht ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit Bergschäden nicht zu rechnen. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. § 110 und § 111 BBergG sind somit nicht erforderlich.

#### **5.7 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden vom Dez. Immissionsschutz des RP Kassel gegen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets erhebliche Bedenken aus immissionsschutzfachlicher Sicht geäußert, da das geplante Wohngebiet unmittelbar an das Firmengelände der Fa. Mauser-Sitzkultur GmbH angrenzt und damit dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG widerspräche. Die Bedenken konnten entkräftet werden. Das Firmengelände der Fa. Mauser-Sitzkultur befindet sich innerhalb einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Baufläche und ist als Betriebsform innerhalb eines Mischgebietes nach § 6 BauGB zulässig. Eine Wohngebietsausweisung angrenzend an ein Mischgebiet ist nach dem Trennungsgrundsatz zulässig. Desweiteren wurde von der Firma Mauser eine schriftliche Erklärung am 05.11.2019 vorgelegt, es sich um einen Montagebetrieb handelt, der im Einschichtbetrieb Möbel montiert und daraus keinerlei Lärmbelastungen nach außen entstehen. Desweiteren wurde mitgeteilt, dass die Anlieferung (2-5 Lkw pro Tag) ausschließlich über die in der östlichen Ortslage verlaufende Strother Straße erfolgt, sowie die Heizung eine Feststoffheizung ist, deren Grenzwerte eingehalten und vom Schornsteinfeger regelmäßig kontrolliert werden.

Folglich kann dem Trennungsgrundsatz im erforderlichen Umfang Rechnung getragen werden, da gewährleistet ist, dass von der gewerblichen Nutzung keine Immissionen ausgehen, die den Bewohner\*innen des Wohngebietes billigerweise nicht zugemutet werden könnten.

## **6 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### **6.1 Naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung**

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchzuführen ist, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Dennoch verlangt der Gesetzgeber überschlägig die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln, in die Abwägung einzustellen und in der Begründung darzulegen.

### **6.2 Untersuchung der Umweltbelange**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind unbebaut und werden größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt; im Norden befinden sich kleine Nutzgartenflächen. Im Gebiet befinden sich nur wenige Laub-/Obstgehölze innerhalb der Gartenflächen sowie entlang des südlichen periodisch wasserführenden Grabens. Hinsichtlich der durch die Ausweisung als Wohnbauland zu erwartenden Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter, kann in Anbetracht der Bestandssituation davon ausgegangen werden, dass keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Dies begründet sich im Einzelnen:

#### Schutzgut Fläche

Die rechtlichen Vorgaben bzgl. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen werden durch die Abrundung eines städtebaulich ungeordneten Siedlungsrandes erfüllt. Weiterhin wird die Bodenversiegelung innerhalb des Plangebietes durch Festlegung von Baufeldern in Kombination mit den Vorgaben einer maximal zulässigen Überbauung auf das notwendige Maß begrenzt.

#### Schutzgut Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden werden insbesondere durch die Überbauung von Hochbauten sowie die Versiegelung und Befestigung der Erschließungsflächen vorbereitet. Diese Eingriffe werden durch maßgebliche Festsetzungen (GRZ inkl. Überschreitung) begrenzt. Weiterhin wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die zu beachtenden bodenschutzrechtlichen Regelungen aufgenommen.

In § 1a Abs. 2 BauGB wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (sogen. Bodenschutzklausel) vorgegeben und durch gesetzgeberische Hinweise konkretisiert. Durch die Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche sowie zur Zahl der Vollgeschosse wird eine verdichtete Bebauung angestrebt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Die faktischen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind für die Gemeinde Twistetal aufgrund fehlender kommunal verfügbarer Grundstücke in Berndorf stark eingeschränkt, so dass bei der Konzeptionierung der gemeindlichen Entwicklungsabsichten auf das Angebot privater Fläche für eine maßvolle Siedlungsentwicklung zurückgegriffen werden muss.

#### Schutzgüter Wasser und Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzbereiches "WSG TB Massenhausen und TB Pepölter Kopf". Ein Gewässer ohne Namen fließt innerhalb einer Grabenparzelle von Südwesten nach Südosten durch das Plangebiet. Außer den zwei notwendigen Grabenüberfahrten, finden keine Eingriffe innerhalb des Gewässers statt.

Durch die Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Wasserrückhaltefähigkeit und der Grundwasserneubildung gegeben. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind dennoch nicht zu erwarten. Ebenso wird davon ausgegangen, dass kein Eingriff in oberflächennahe Grundwasserschichten erfolgt. Die Festsetzungen zur Minstdurchgrünung der Baugrundstücke i.V.m. den Vorgaben zur Dachbegrünung führen zu einer Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### Schutzgüter Flora und Fauna

Die im Plangebiet innerhalb der Gartenfläche vorhandenen Obst-/Laubgehölze sowie eine Weide im Bereich der südlichen Grabenparzelle werden durch die Planung in Anspruch genommen. Weitere entlang der Grabenparzelle vorhandenen Laubbäumen/-sträucher (Weide, Rosskastanie, Hasel) werden erhalten, insbesondere, da sich diese innerhalb des als private Grünfläche festgesetzten Gewässerrandstreifens befinden. Der vorgenannte Gehölzverlust und Inanspruchnahme von Nutzgartenflächen wird durch die im Bebauungsplan vorgegebenen grünordnerischen Festsetzungen (mind. 63 Laubbäumen auf Privatflächen und 21 Straßenbäume sowie mind. ca. 7.400 m<sup>2</sup> Gartenflächen) kompensiert. Desweiteren werden in den Vorgartenbereichen befestigte Flächen wie Stein-, Schotter- oder Kiesbeete per Festsetzung ausgeschlossen. Zum Artenschutz siehe nachfolgendes Kap. 6.3

### Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des als wenig strukturiert einzustufenden Landschaftsbildes ist durch die Ausweisung eines Wohngebietes aufgrund der festgesetzten umfangreichen Gehölzanpflanzungen und Gartenflächen nicht zu erwarten. Bezüglich der Naherholungsnutzung spielen die Flächen des Plangebietes aufgrund der großflächigen, intensiven genutzten Landwirtschaftsflächen eine eher untergeordnete Rolle. Eine Einschränkung der Naherholungsnutzung ist nicht gegeben.

### Schutzgut Kultur & Sachgüter

Es sind keine archäologischen Fundstätten bzw. Bodendenkmale bekannt. Kulturdenkmäler und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

## **6.3 Artenschutz**

Im Vorfeld der Planung wurde eine faunistische Habitatpotentialanalyse erstellt, um die artenschutzrechtlichen Belange, d.h. ggfs. im Gebiet vorkommende, besonders und streng geschützte Arten zu ermitteln, um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Im nachfolgenden wird das Ergebnis des Gutachtens dargelegt. Das vollständige Gutachten liegt der Gemeinde vor.

Auszug:

#### **Faunistische Habitatpotentialanalyse vom 03.09.2019**

(erstellt durch: Dr.rer.nat. K. Schubert des Büros naturkultur GbR - Büro für naturschutzfachliche Gutachten & Naturbildung - aus Kassel)

#### **Kap. 7 Fazit**

*Die Begehung zur Einschätzung des Habitatpotentials für planungsrelevante Tierarten hat ergeben, dass im Planungsraum Konflikte mit dem Artenschutz entstehen können. Auf dem betroffenen Areal gibt es bezogen auf die Gehölze nur Habitatpotential für **Hecken- und Freibrüter**. Ein Vorkommen von **Amphibienarten**, **Haselmaus** oder **Zauneidechse** ist nicht zu erwarten.*

*Die Nutzung der Bäume als Übertagungsquartiere von **Fledermäusen** ist anzunehmen. Die angrenzenden Strukturen (Hecken und Gehölze im Umfeld des geplanten Bebauungsplans) können kurzfristig den Verlust an Quartierpotential für die Avifauna kompensieren, jedoch sollte eine entsprechende Bepflanzung standortgerechter Arten im Umfang des Verlusts als Ausgleich für den Verlust, wenn möglich in der Nähe, Berücksichtigung finden. Grundsätzlich sind für die Entfernung der Gehölze und Hecken die Schonzeiten für die Avifauna vom 28/29.02 bis 30.09 einzuhalten.*

*Die **Feldlerche** (*Alauda arvensis*) ist als planungsrelevante Vogelart von Bedeutung. Wegen weiterer Intensivierung der Landwirtschaft und direktem Flächenverlust durch Umnutzung der vorhandenen Lebensräume gibt es schon seit längerem einen steten Rückgang dieser Offenlandart. Laut Literatur nimmt ein Brutpaar ein Revier zwischen 0,5 und 20 ha Größe ein (Pätzold 1983). Nimmt man diese Mindestgröße an, sind drei bis vier Feldlerchenpaare in dem landwirtschaftlich genutzten Teilbereich zu erwarten. Ohne eine Kartierung ist aber keine gesicherte Aussage darüber möglich. Unter der oben genannten Annahme*

*ist es möglich mit der Anlage von Lerchenfenstern (ca. 20 qm/ Fenster) in der intensiven Landwirtschaft, am besten in Wintergetreide, Ausgleich zu schaffen. Man legt pro Brutpaar ein Lerchenfenster an. Der Landwirt kann für den marginalen Verlust an Wintergetreide entschädigt werden. Vorsorglich kann man hier in dem vorliegenden Fall Fenster für fünf Feldlerchenpaare avisieren. Damit könnte eine Untersuchung entfallen.*

*Unter Berücksichtigung eines Vorkommens von **Fledermaustagesquartieren** dürfen die Bäume nur im Winter entfernt werden. Ein Vorkommen von Wochenstuben und Winterquartieren ist auszuschließen. Bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Empfehlungen und/oder Maßnahmen steht der Erstellung des Bebauungsplans in Twistetal-Berndorf aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen.*

Im Bebauungsplan sind umfangreiche Baumanpflanzungen und Neuanlage von Garten-/Grünflächen festgesetzt, wodurch eine Aufwertung der Flächen für Flora und Fauna sowie eine Kompensation entsprechend der vorgenannten Empfehlungen des Gutachters erfolgt. Desweiteren wurden im Bebauungsplan Hinweise zur Einhaltung der avifaunistischen Schonzeiten, zum Umgang mit Baumfällungen im Hinblick auf im Gebiet vorkommender Fledermausvorkommen sowie auf die vor Durchführung von Bau-/Erschließungsarbeiten anzulegenden Lerchenfenster aufgenommen. Die Gemeinde wird Sorge dafür tragen, dass die Anlage der fünf Lerchenfenster vor jedweden baulichen Maßnahmen im Gebiet in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchgeführt wird.

## 7 PLANVORHABEN

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen am südlichen Ortsrand von Berndorf sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbauland, um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in Twistetal gerecht zu werden.

### 7.1 Städtebau

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes wurde ein **städtebauliches Konzept** erstellt, um die beabsichtigte Planung für die Bürger\*innen – anders als beim *technischen* Bebauungsplan - lesbar und damit verstehbarer darzustellen. Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Konzeption und Darstellung städtebaulicher Elemente einer räumlichen Entwicklung, insbesondere in ihrer baulich-räumlichen, gestalterischen und verkehrlichen Dimension und dient als Grundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplanes.

#### Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden über die Straßen *Eidinghäuser Weg* und *Karlstraße* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden, sowie im Süden –mit zwei neuherzustellenden Anschlüssen an die Straße *Erlengrund*. Die Straßen im Plangebiet sind als Wohnstraßen konzipiert und es wird empfohlen, analog des angrenzenden Bestandes, die Verkehrsflächen als Tempo-30-Zone auszuweisen, um eine wohnumfeldverträgliche Führung des Kfz-Verkehrs und ein verträgliches Nebeneinander von Kfz, Rad- und Fußverkehr zu erreichen.

Die innere Erschließung wird über eine ringgeführte Wohngebietserschließung sichergestellt. Das Regelprofil der Planstraßen beträgt 8,50 m. Hierbei ist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m vorgesehen. Zur sicheren Führung des Fußgängerverkehrs ist ein einseitiger 1,50 m breiter Gehweg geplant. Zudem ist ein einseitiger 1,50 m breiter, niveaugleicher Bedarfsstreifen, der zum Anpflanzen von Straßenbäumen herangezogen werden kann. Des Weiteren bietet das Regelprofil genügend Raum für technische Infrastrukturen, die innerhalb der Planstraßen verlegt werden müssen.

Pkw-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Zur Erhöhung der fußläufigen Durchlässigkeit ist innerhalb des Quartiers, als Verbindung zwischen den beiden Planstraßen, ein Fußweg vorgesehen.

#### Bebauung

Für das Plangebiet ist primär eine Bebauung von Einzelhäusern in offener Bauweise vorgesehen. Unter Berücksichtigung des neu entstehenden Siedlungsrandes in Hanglage soll im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen entstehen.

Die dargestellten Empfehlungen zur Grundstücksparzellierung ermöglichen eine hohe Flexibilität durch Zusammenlegung oder Aufteilung, sodass unterschiedliche Gebäudekonstellationen entsprechend der Wünsche der späteren Bauinteressierten möglich sind. So ist bspw. auch eine Bebauung der Grundstücke mit Doppelhäusern denkbar.

Die im städtebaulichen Konzept dargestellte Positionierung und Ausrichtung der einzelnen Gebäude erfolgte im Wesentlichen – unter Rücksicht der Geländetopografie - nach energetischen Aspekten, um den Ansprüchen einer modernen, energetisch sparsamen Bauweise gerecht werden zu können.

#### Grün- / Freiflächen

Das Baugebiet wird im Ganzen durch die Grün-/ Gartenflächen und Baumanpflanzungen im Straßenraum sowie auf den Privatgrundstücken durchgrünt. Zur Wahrung des Abstandes zum Gewässer sind private Grünflächen vorgesehen.

#### Gewässerrandstreifen

Zur Sicherung des Wasserabflusses und zur Erhaltung der ökologischen Funktion des als Gewässer klassifizierten Grabens, wird im südlichen tiefer liegenden Plangebiet - entsprechend der wasserrechtlichen Vorgaben – ab Böschungsoberkante ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen eingehalten, der innerhalb der privaten Grundstücke als private Grünflächen genutzt werden kann, jedoch von jedweden baulichen Anlagen freizuhalten ist.

#### Regenrückhaltebecken

Bisher liegen keine Informationen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vor, so dass damit auch noch nicht feststeht, ob eine Rückhaltung des Niederschlagabflusses erforderlich ist. Deshalb wurde im südöstlichen Plangebiet ein Wohnbaugrundstück vorgesehen, das optional auch für die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens genutzt werden kann. Augenscheinlich befindet sich diese Fläche am topografischen Tiefpunkt des Plangebietes, was im Laufe des weiteren Verfahrens durch die ohnehin erforderliche Vermessung des Plangebietes zu überprüfen ist.

## Seite 12 von 15

## 8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

#### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Um den umgebenden Gebietscharakter gerecht zu werden, sind jedoch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen der Nr. 4 Gartenbaubetriebe sowie der Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen. Es soll vermieden werden, dass sich im Gebiet unverträgliche und unangemessene Nutzungen niederlassen, welche die Lebensqualität im unmittelbaren Umfeld aufgrund ihres Betriebes nachhaltig stören und der gewünschten städtebaulichen Nachverdichtung am Standort entgegenstehen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich in Verbindung mit der empfohlenen Parzellierung der Grundstücke, neben der städtebaulichen Zielsetzung einer baulichen Verdichtung, an einer ökologischen Zielsetzung des flächensparenden Bauens.

Die Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl wurden an einer ortsangepassten baulichen Ausnutzung durch Hochbauten orientiert. In diesem Sinne lassen auch die Vorgaben zur Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse eine bauliche Kompaktheit der Gebäudekubaturen zu und führen, unter Berücksichtigung der natürlichen Geländeverhältnisse, zu einer Anpassung der Planung an den umgebenden Gebietscharakter. Zusätzlich wurden, unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie, Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen getroffen. Die vorgesehenen Festsetzungen sind dem Nutzungszweck sowie dem Standort angemessen und entsprechen den heutzutage üblichen Standards. Das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung erfüllt ebenso die gesetzliche Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gestaltet zudem unter Berücksichtigung der Topografie den Übergang von Siedlung zu Landschaft verträglich.

#### Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt, sodass die umgebende Baustruktur aufgenommen und fortgesetzt werden kann. In deren Anlehnung wird, unter Rücksichtnahme auf ein ausgeglichenes Verhältnis von Bebauung und privaten Grünstrukturen, eine bauliche Durchlässigkeit im Gebiet gewährleistet.

### 8.2 Erschließung

#### Öffentliche Verkehrsfläche

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes wird über die bestehenden Straßen *Eidinghäuser Weg*, *Karlstraße* und *Erlengrund* sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Dafür ist eine differenzierte Straßenraumgestaltung möglich, für die jedoch auf der Ebene der Bauleitplanung keine verbindlichen Festsetzungen getroffen werden. Dies obliegt einer späteren, qualifizierten Straßen- und Erschließungsplanung.

#### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg

Innerhalb des Plangebietes wird zur Erhöhung der fußläufigen Durchlässigkeit des Quartiers, zwischen den beiden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraßen, ein Fußweg ausgewiesen. Hierdurch wird dem städtebaulichen Leitbild "Stadt der kurzen Wege" entsprochen.

#### Ruhender Verkehr

Die herzustellenden Kfz-Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen, und auch außerhalb der Baufelder zulässig.

#### Radverkehr

Der Radverkehr im Plangebiet wird innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen abgewickelt. Eigenständige, benutzungspflichtige Radwege bzw. Radfahrstreifen sind nicht vorgesehen.

### 8.3 Private Grünflächen

Entlang des als Gewässer klassifizierten Grabens ist, entsprechend der Vorgaben des Wasserrechts, ein 10 m Gewässerrandstreifen zu sichern. Von diesen 10 m befinden sich 8 m innerhalb der als Wohngebiet festgesetzten Flächen, die – in Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden - als private Grünflächen, unter Ausschluss jedweder baulicher Anlagen, ausgewiesen werden. Diese unverbauten, privaten Flächen sollen die Funktionen, wie Puffer zwischen dem bestehenden Gewässer und den geplanten Wohnbebauungen, unterstützen. Des Weiteren tragen die Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes und Minimierung des Eingriffes durch Überbauung bei. Entsprechend der Anregung der Oberen Naturschutzbehörde wird innerhalb der privaten Grünfläche die ausschließlich Anpflanzung einheimischer, gewässerrandtypischer Bäume und Sträucher zugelassen.

### 8.4 Grünordnung

#### Anzupflanzende Laubbäume

Die textlich festgesetzte Anpflanzung von Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen trägt, neben dem gestalterischen Aspekt, zu einem Mindestmaß an Durchgrünung im öffentlichen Raum bei.

#### Private Grundstücksfreiflächen

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind entsprechend des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung sowie zur Reduzierung überbauter Flächen Grün- bzw. Gartenanteile vorgegeben. Des Weiteren dienen die Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubbaum-Hochstämmen auf den Baugrundstücken der inneren Durchgrünung des Baugebietes und Minimierung des Eingriffes durch Überbauung.

### 8.5 Örtliche Bauvorschriften

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

Zur Durchgrünung des Wohngebietes und um ein günstiges Verhältnis zwischen Bebauung und Grünstrukturen zu erreichen, werden eine Minstdurchgrünung, die Anpflanzung von Laubbäumen innerhalb der privaten Baugrundstücke, gärtnerisch gestaltete Vorgärtenbereiche (mit Ausschluss von Steingärten u.dgl.) sowie die extensive Begrünung flachgeneigter Dächer von Hauptgebäuden (Dachneigung < 10°) vorgegeben.

### 8.6 Hinweise

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

## 9 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch noch zu erschließen. Die Standorte für Versorgungsanlagen und der Trassenverlauf der Versorgungsleitungen sind nach dem zukünftigen Leistungsbedarf zu ermitteln.

Mit Stellungnahme vom 26.09.2019 teilte die Energie Waldeck-Frankenberg GmbH mit, dass die Erschließung des geplanten Wohngebietes mit Strom und Erdgas durch Netzerweiterungen der angrenzenden Bereiche sichergestellt werden kann.

Mit Stellungnahme vom 07.10.2019 teilte der Landkreis Waldeck – Frankenberg FD 6.2 Wasser- und Bodenschutz mit, dass das häusliche Schmutzwasser der gemeindlichen Kanalisation zuzuleiten ist.

## 10 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Durch die Lage des Plangebietes besteht eine gute Anbindung an das örtliche Straßen- und Fußwegenetz sowie an den ÖPNV. In einer Entfernung von ca. 250 m befindet sich an der *Korbacher Straße* die Bushaltestelle *Twistetal-Berndorf Mitte* mit der Linie 505, die die Kommunen Twistetal, Bad Arolsen, und Korbach miteinander verbindet. In den Städten Bad Arolsen und Korbach bestehen zudem zahlreiche Umsteigemöglichkeiten in lokale und regionale Buslinien, aber auch zu Regionalbahnen.

## 11 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ / KOSTEN

### Bodenordnung

Mit Ausnahme der Flurstücke 174/13, 174/16 (tlw.) und 174/17 befinden sich die Flächen des Plangebietes in kommunalem Besitz. Vor Bebauung ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich.

### Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 25.489 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt zusammensetzen:

Allgemeines Wohngebiet - WA		
- überbaubar (GRZ 0,4)	ca. 7.480 m <sup>2</sup>	
- Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (bis GRZ 0,6)	ca. 3.741 m <sup>2</sup>	
- nicht überbaubar, Gartenflächen (40 %)	ca. 7.480 m <sup>2</sup>	
<i>(Anpflanzung von ca. 63 Laub-/ Obstbäumen)</i>		
<b>WA, gesamt</b>		<b>18.701 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4.961 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsfläche – Zweckbestimmung Fußweg	ca. 193 m <sup>2</sup>	
<b>Öffentliche Verkehrsflächen, gesamt</b>		<b>5.154 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Grünfläche, gesamt</b>		<b>1.193 m<sup>2</sup></b>
<b>Gewässerparzelle, gesamt</b>		<b>441 m<sup>2</sup></b>
<b>Geltungsbereich, gesamt</b>		<b>25.489 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 08.11.2019

Twistetal, den

gez. Sonja Rühling  
Sonja Rühling  
Städtebauarchitektin

gez. Lena Schwarzer  
Lena Schwarzer  
M. Sc. Stadtplanung

.....  
Stefan Dittmann  
Bürgermeister