



Gemeinde Wabern

**Ortsteil Udenborn
Bebauungsplan Nr. 4
„Pappeläcker“**

Begründung

Stadtbau +
Städtebau und Architektur

Gemeinde Wabern

Ortsteil Udenborn Bebauungsplan Nr. 4 „Pappeläcker“

Begründung

Auftraggeber
Gemeinde Wabern

Auftragnehmer
Stadtbau +
Städtebau und Architektur

Dipl.-Ing. Stefan Schlüter
Architekt und Städtebauarchitekt
Fingerhutweg 14
34128 Kassel

Telefon: 05 61 / 81 68 727
Email: s.schlueter@stadtbauplus.de

www.stadtbauplus.de

Kassel, Dezember 2021

Inhalt

1	Allgemeine Begründung	3
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Zielsetzungen des Bebauungsplanes	3
1.3	Rechtsgrundlagen	3
1.4	Lage des Plangebietes	4
1.5	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
1.6	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.7	Übergeordnete Planungen	5
1.7.1	Regionalplan Nordhessen 2009	5
1.7.2	Flächennutzungsplan	6
1.7.3	Wasserschutzgebiete	6
1.7.4	Altflächen	6
1.7.5	Flugbetrieb	7
1.8	Bestand	7
1.8.1	Naturraum	7
1.8.2	Boden	7
1.8.3	Nutzungsstruktur	9
1.8.4	Verkehr	9
2	Planung, Begründung der Festsetzungen	11
2.1	Städtebaulicher Entwurf	11
2.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
2.3	Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	12
2.4	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
2.5	Art der baulichen Nutzung	13
2.6	Stellplätze und Garagen	14
2.7	Örtliche Bauvorschriften	14
2.7.1	Gestaltung baulicher Anlagen	14
2.7.2	Einfriedungen	15
2.8	Private Grünflächen	15
2.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
2.9.1	Grundstücksfreiflächen	16
2.9.2	Gehölzschnitt	16
2.9.3	Nisthilfen	17
2.10	Naturschutzrechtliche Belange	17
2.10.1	Rechtliche Grundlagen	17
2.10.2	Umweltauswirkungen	18
2.10.3	Artenschutz	18
2.10.4	Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden	19
2.11	Ver- und Entsorgung	20
2.12	Bodenordnung	20
2.13	Flächenbilanz	21

2

3 Anlagen	21
Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	21

Abbildungen

1	Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab	4
2	Ausschnitt BodenViewer Hessen, ohne Maßstab	8
3	Luftbild Plangebiet	9
4	Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab	11

Tabellen

1	Flächenbilanz	21
---	---------------	----

1 Allgemeine Begründung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wabern hat in ihrer Sitzung am 09.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 Pappeläcker in der Gemarkung Udenborn beschlossen.

1.2 Zielsetzungen des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Wabern beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 Pappeläcker die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer neuen Wohnbaufläche auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und als Gärten genutzten Flächen in dem nordwestlichen Bereich der Ortslage zu schaffen. Das neu ausgewiesene Wohngebiet soll dazu beitragen, die Eigenentwicklung des Ortsteils Udenborn über einen langfristigen Zeitraum zu sichern.

1.3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

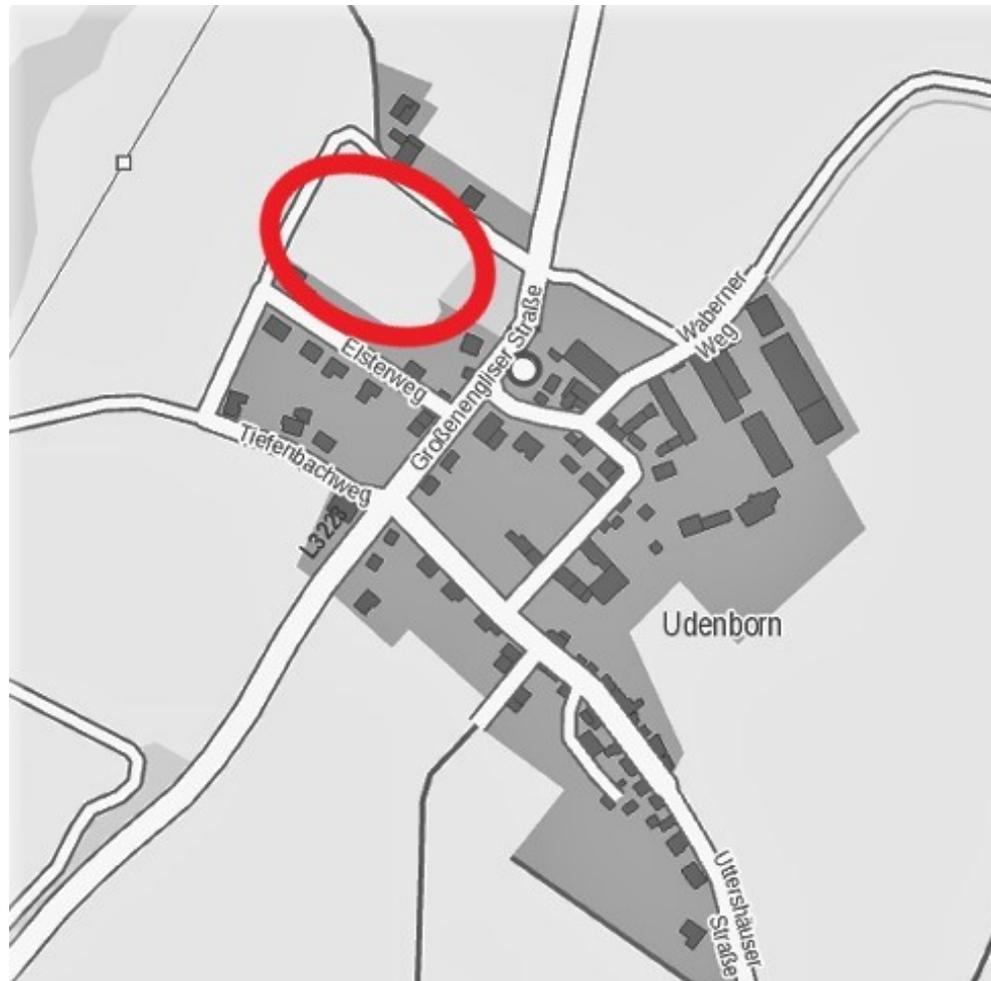
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 – 248), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

1.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in dem nordwestlichen Bereich der Ortslage von Udenborn.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus mit großem Garten und eine Scheune. Östlich schließen der Friedhof und eine Hofstelle an, östlich davon beginnt der alte Ortskern. Südlich wird das Plangebiet durch die Bebauung entlang des Elsterwegs begrenzt. Im Westen des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg, an dessen Westseite eine 20 KV Stromfreileitung verläuft.

■ **Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab**



1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 (8) BauGB eine Begründung beigelegt.

Um den artenschutzrechtlichen Belangen zu entsprechen, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der dem Bebauungsplan in der Anlage beigelegt ist.

Der Bebauungsplan Nr. 4 Pappeläcker in dem Ortsteil Udenborn wird nach § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.6 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die Großenengliser Straße
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 29 und 26/2
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 26/2
- im Westen durch die westliche Grenze der Wegeparzelle 50/33 und die westliche Grenze des Flurstücks 27

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Udenborn: 26/2, 27, 29, 33/2 (teilweise), 50/33 (teilweise), 57/28, 102/28 und 103/28.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,95 ha.

1.7 Übergeordnete Planungen

1.7.1 Regionalplan Nordhessen 2009

In dem Regionalplan Nordhessen 2009 sind die Flächen des Plangebietes als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“

dargestellt. Die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen sind als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen. In Udenborn ist kein „Vorranggebiet Siedlung Planung“ dargestellt.

Im Rahmen einer Vorabstimmung mit dem Dezernat Regionalplanung, Bau- und Wohnungswesen, Wirtschaft beim Regierungspräsidium Kassel wurde der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt.

1.7.2 Flächennutzungsplan

In dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wabern sind die südlichen Flächen des Plangebietes als Wohnbaufläche und die nördlichen Flächen als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan kann nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

1.7.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Trinkwasserschutzgebieten. Belange des Grundwasserschutzes werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Das Plangebiet liegt derzeit noch in der qualitativen Zone IV des mit Schutzgebietsverordnung vom 22.06.1977 zu Gunsten des Hess. Staatsbades Bad Wildungen amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (HQS) für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Wildungen. Das HQS befindet sich jedoch in einem Änderungs- / Neufestsetzungsverfahren. Nach heutigem Sachstand würde der betreffende Geltungsbereich zukünftig nicht mehr in diesem HQS liegen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht der derzeit noch geltenden Schutzgebietsverordnung nicht entgegen.

1.7.4 Altflächen

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz noch Grundwasserschadensfälle (Gewässer-Verunreinigungen i. S. von § 57 des Hessischen Wassergesetzes) bekannt.

1.7.5 Flugbetrieb

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung des Flugplatzes Fritzlar. Bei der Errichtung von Baukränen ist auf eine entsprechende Hindernisbefreiung zu achten, diese sind separat zu beantragen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

1.8 Bestand

1.8.1 Naturraum

Udenborn liegt naturräumlich in der Großenengliser Platte (Naturraum 343.22). Die Großenengliser Platte gehört zur westhessischen Senke, die sich entlang der Täler von Schwalm, Eder, Fulda, Esse und Diemel von Alsfeld im Süden bis Bad Karlshafen im Norden erstreckt.

„Die Großenengliser Platte ist die südliche von zwei tertiären (pliozänen) bis quartären (altpleistozänen) Terrassen beiderseits der Eder; ihr Gegenstück auf der Nordseite des Flusses ist das Gudensberger Hügelland. Sie ist eine der bedeutendsten Lagerstätten von quartär- bis tertiärzeitlichem Kiessand in Nordhessen, mit Kiessand-Mächtigkeiten von über 20 m bis zu 60 m. Die Kiessande besitzen einen hohen Kiesanteil von 50 bis 60 % und werden von 3 bis 10 m dicken sandigen Lössen und Lösslehmern bedeckt, die z. T. grobkeramische Eigenschaften für die Ziegelindustrie aufweisen und bis in die 1960er Jahre in örtlichen Ziegeleien verarbeitet wurden.“¹

1.8.2 Boden

Das Plangebiet fällt von einer Höhe von 201 m ü NHN in seinem südwestlichen Bereich auf 195 m ü NHN in seinem nordöstlichen Bereich ab und ist topographisch leicht bewegt.

Die Böden in dem Plangebiet sind entsprechend ihrer jeweiligen Nutzung anthropogen überformt. In den nördlichen, als Gärten genutzten Bereichen

1 [wikipedia.org/wiki/Großenengliser_Platte](https://www.wikipedia.org/wiki/Großenengliser_Platte)

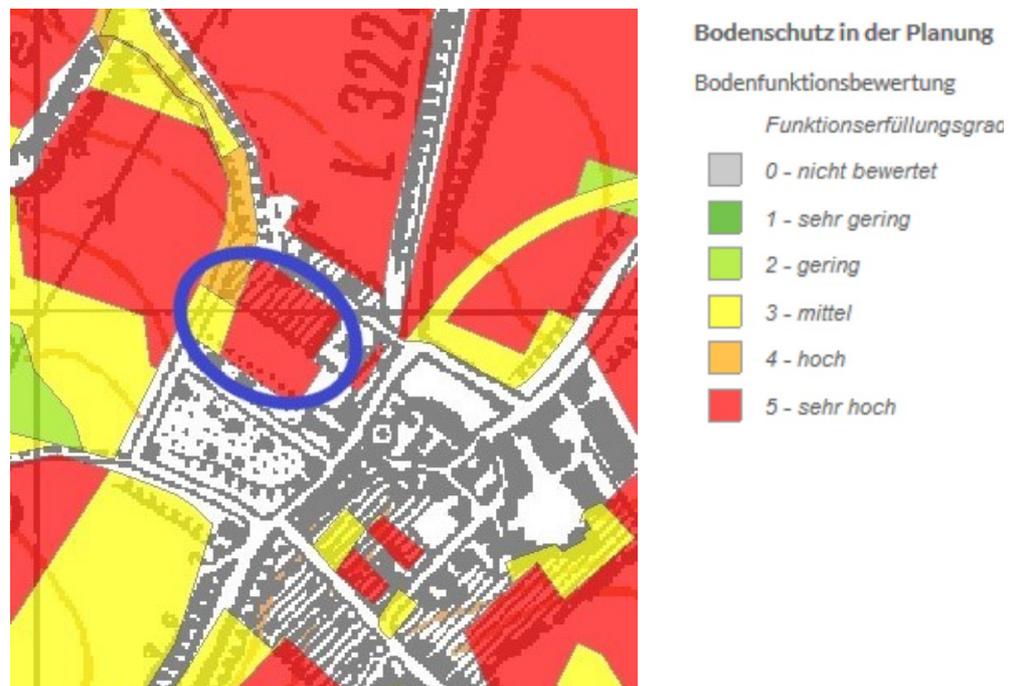
sind die Böden weitgehend ungestört, die Grasnarbe und die Gehölzwurzeln erhöhen die Filterfunktion des Bodens und verhindern gleichzeitig Erosion. Auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche werden die Böden durch die intensive Bodenbearbeitung und den Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln beeinträchtigt. In den asphaltierten und geschotterten Verkehrsflächen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs sind die Böden stark gestört, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitgehend verloren gegangen.

Die Böden des Plangebietes haben gemäß den Aussagen des BodenViewer Hessen folgende Eigenschaften:

Bodenartengruppe:	überwiegend Lehm (L); Lehm auf Sand (L/S); Lehm auf anlehmigen Sand (L/SI); Lehm auf Moor (L/Mo); Lehm, Moor (LMO)
Standorttypisierung:	Stufe 3 mittel
Ertragspotenzial:	Stufe 5 sehr hoch im östlichen Bereich Stufe 4 hoch im westlichen Bereich
Wasserspeicherfähigkeit: (Feldkapazität)	Stufe 4 hoch im östlichen Bereich Stufe 3 mittel im westlichen Bereich
Nitratrückhaltevermögen:	Stufe 4 hoch im östlichen Bereich Stufe 3 mittel im westlichen Bereich

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen ist in der folgenden Abbildung dargestellt. In dem größeren östlichen Bereich ist nach dieser Bewertung der Funktionserfüllungsgrad sehr hoch, in dem westlichen Bereich sind die Bodenfunktionen mit hoch und mittel angegeben.

■ Abbildung 2: Ausschnitt BodenViewer Hessen, ohne Maßstab²



2 <http://bodenviewer.hessen.de>

10

nem einseitigen Gehweg im östlichen Bereich und als asphaltierter Wirtschaftsweg im westlichen Bereich ausgebaut.

Im Westen wird das Plangebiet von einem geschotterten Wirtschaftsweg erschlossen, dessen Randbereiche ebenso wie der Mittelstreifen vergrast sind.

Das Plangebiet wird durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Die Bushaltestellen „Großenengliser Straße“ und „Uttershäuser Straße“ befinden sich in fußläufigen Entfernungen von ca. 200 - 400 m.

2.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Entwicklungsflächen

Das Plangebiet bildet in dem Ortsteil Udenborn eine noch unbebaute Entwicklungsfläche, die in dem gültigen Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche dargestellt ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB entsprochen.

In Udenborn bestehen keine landwirtschaftlichen oder gewerblichen Brachflächen, die für die Siedlungsentwicklung genutzt werden könnten.

Kommunale Baugrundstücke

Aufgrund der gestiegenen Bautätigkeit und der erhöhten Baulandnachfrage in den vergangenen Jahren konnte die Gemeinde Wabern alle Baugrundstücke in Udenborn veräußern. Die Gemeinde Wabern hat in Udenborn keine Baugrundstücke in ihrem Eigentum.

Baulücken

Ebenso konnte die Anzahl der Baulücken in den vergangenen Jahren durch die gestiegene Bautätigkeit reduziert werden. Im Sommer 2021 bestehen in Udenborn fünf Baulücken, die jedoch nicht für eine Bebauung verfügbar sind, da die Flächen von dem Eigentümer für eine eigene Nutzung vorgehalten oder als Gärten genutzt werden.

Leerstand

Der Zweckverband Schwalm-Eder-West, dem die Gemeinde Wabern angehört, hat im Jahr 2005 den „Leitplan Flächennutzung“³ erarbeiten lassen, mit dem u. a. alle innerörtlichen Flächenpotentiale in den 43 Orten des Verbandsgebietes erfasst wurden. In Udenborn wurde dabei ein leerstehendes Nichtwohngebäude erfasst, Wohnhäuser standen weder ganz noch teilweise leer.

Diese niedrige Leerstandsquote konnte im Rahmen einer Überprüfung im Sommer 2021 bestätigt werden. Ggf. leerstehende Wohnungen konnten nicht erfasst werden, diese stellen ohnehin keine Alternative zu den Wünschen nach einem eigenen Haus dar.

2.3 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen für bauliche Nutzungen ist gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen.

3 Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH: Leitplan Flächennutzung, Kassel 2005

Mit dem neu ausgewiesenen Wohngebiet, wofür eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit einer Größe von ca. 3.500 m² beansprucht wird, soll die Eigenentwicklung des Ortsteils Udenborn über einen langfristigen Zeitraum gesichert werden. Da in dem Ortsteil Udenborn keine Flächen für eine Innenentwicklung verfügbar sind (vgl. 2.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten) und Udenborn allseitig von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben ist, können neue Baugrundstücke nur auf landwirtschaftlich genutzten Flächen entwickelt werden. Dabei hat die landwirtschaftliche Nutzfläche in dem Plangebiet mit ihrer geringen Größe von ca. 3.500 m² eine eher untergeordnete Bedeutung für die Landwirtschaft, die zudem dreiseitig von Nutzungen des Siedlungsraumes umgeben ist.

Aufgrund der geringen Größe und der Lage der beanspruchten landwirtschaftlichen Nutzfläche ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebs verbunden.

2.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 unter den Orientierungswerten für Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen werden gemäß den angrenzenden bestehenden Bebauungsstrukturen festgesetzt. Die Festsetzungen sollen zu einer verträglichen Einfügung von Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild beitragen.

Entsprechend der umgebenden Bebauung und dem Ortsbild in Udenborn wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.5 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, was der tatsächlichen Nutzung der südlich angrenzenden Wohnbebauung entspricht. Die gemäß § 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ohne mögliche Änderungen nach dem § 1 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen.

In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale

Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

2.6 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Garagen wird aus städtebaulichen Gründen geringfügig eingeschränkt, da derartige bauliche Anlagen aufgrund ihres Baukörpers Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben können.

2.7 Örtliche Bauvorschriften

2.7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Hinsichtlich der Gestaltung baulicher Anlagen werden aus städtebaulichen Gründen und zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in geringem Umfang ergänzende örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild wird maßgeblich durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer soll eine gestalterisch verträgliche Dachlandschaft, die sich an dem umliegenden Bestand orientiert, sichergestellt werden:

- die Hauptgebäude müssen mit Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung von 20° bis 45° gebaut werden
- für untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude sowie Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen zulässig
- die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal ein Drittel der jeweiligen Trauflänge betragen
- die Gauben müssen zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 2,00 m haben.

Die Dächer haben in der Ortsrandlage einen erheblichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Die örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, neue Gebäude im Plangebiet städtebaulich in die Ortslage einzufügen.

Der Bauherrschaft bleibt ein breites Spektrum gestalterischer Möglichkeiten, in Abwägung mit den positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind die Einschränkungen für die Bauherrschaft vertretbar.

2.7.2 Einfriedungen

Aus städtebaulichen Gründen und zur Gestaltung des Ortsbildes sind Einfriedungen als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Damit wird sowohl dem Typus der angrenzenden Wohngebiete als auch traditionellen regionalen Vorbildern entsprochen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf die Höhe von Zäunen 1,20 m nicht überschreiten. Die Höhenbegrenzung dient u.a. der Vermeidung von Angsträumen im öffentlichen Raum.

2.8 Private Grünflächen

Der nördliche Bereich der bestehenden Gärten wird aus Gründen des Boden-, Natur-, Landschafts- und Artenschutzes als private Grünfläche festgesetzt. Damit wird ein Teil der bestehenden Vegetationsstrukturen in dem Plangebiet erhalten. Auf der festgesetzten Grünfläche befinden sich umfangreiche Gehölzstrukturen, die dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Im Fall ihres Absterbens sind sie durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Um Beeinträchtigungen des hier weitgehend ungestörten Bodens zu vermeiden, dürfen die festgesetzten Grünflächen bei Bauarbeiten nicht von Baufahrzeugen befahren werden. Ebenso sind die Aufstellung von Baumaschinen und die Lagerung von Baumaterialien unzulässig. Die Festsetzung dient dem Schutz der Biodiversität in und auf den Böden. Eine temporäre Nutzung der Grünflächen als Baueinrichtungsflächen würde die Bodenbiologie in Teilbereichen zerstören, deren Regeneration einen mittelfristigen Zeitraum benötigt.

2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.9.1 Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzungen für die Grundstücksfreiflächen dienen dem Schutz von Boden, Natur und Landschaft und dem Artenschutz.

Die Grundstücksfreiflächen sind gemäß § 8 HBO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die gärtnerische Gestaltung ist durch eine abwechslungsreiche Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Blumen und Gräsern oder Nutzgärten herzustellen, flächige Stein-, Kies-, Split- oder Schotterschüttungen sind unzulässig. Damit soll in dem Plangebiet eine gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sichergestellt und eine übermäßige, nicht erforderliche Flächenbefestigung vermieden werden. Die gärtnerisch angelegten Freiflächen mit Gehölzpflanzungen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bilden eine Ergänzung des Lebensraums für Insekten, Vögel und Kleinsäuger, fruchttragende Gehölze tragen zu einer Erweiterung des Nahrungsangebots bei.

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltene Bäume sind anrechenbar. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes und aus Gründen des Artenschutzes sollen vorzugsweise hochstämmige Obstbäume alter heimischer Sorten sowie Bäume der Pflanzliste der textlichen Festsetzungen gepflanzt werden. Die Grundstücksfreiflächen verfügen über eine ausreichende Größe für die Pflanzung der erforderlichen Bäume. Die Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung beeinträchtigt eine Sonnenenergienutzung nicht, da diese Bäume keine Wuchshöhe erreichen, die zu einer Verschattung von Solarkollektoren auf den Dachflächen führen.

2.9.2 Gehölzschnitt

Eine Rodung oder ein umfassender Rückschnitt von Gehölzen (z. B. „Auf den Stock setzen“) und die Baufeldfreimachung dürfen nur in der Zeit von 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Damit sollen Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen hinsichtlich der Artengruppe Vögel vermieden werden.

2.9.3 Nisthilfen

In den Gärten im nördlichen Bereich des Plangebietes wurden im Rahmen der Erhebungen zur Avifauna ein Revier des Feldsperlings und ein Revier des Haussperlings nachgewiesen, deren Erhaltungszustand in Hessen „ungünstig-unzureichend“ ist.

„Vorkommen und Siedlungsdichte des ... Sperlings hängen als Höhlenbrüter stark von der Ausstattung des Raumes mit geeigneten Höhlen ab. Zur Ausstattung des Raumes mit geeigneten Bruthöhlen für den ... Sperling liegen keine Erkenntnisse vor. Es ist davon auszugehen, dass die geeigneten Bruthöhlen im räumlichen Zusammenhang bereits besetzt sind, da Bruthöhlen für Vögel zu- meist einen limitierenden Faktor darstellen. Im Umfeld des vom Vorhaben betroffenen Bereiches bestehen für den ... Sperling daher keine geeigneten und nicht bereits anderweitig besetzten Ausweichmöglichkeiten für die betroffenen Individuen.

Zur Gewährleistung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden je Brutpaar drei künstliche ... Sperlingnisthöhlen, d. h. 3 Nisthöhlen, im Umfeld des betroffenen Reviers angebracht. Die Maßnahme muss spätestens Anfang September vor Beginn der Baufeldräumung umgesetzt sein. ... Die Maßnahme ist unmittelbar wirksam. Da ... Sperlinge Nisthöhlen sehr gut annehmen, ist eine Besiedlung bereits in der ersten Brutsaison nach Installation der Nisthöhlen zu erwarten.“⁴

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche sind jeweils drei artspezifische Nisthilfen für den Feldsperling (*Passer montanus*) und den Haussperling (*Passer domesticus*) zu installieren und über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren zu erhalten, jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen sowie ggf. zu reinigen und instand zu setzen. Die Anforderungen an die Standorte und die Qualität der Nisthilfen sind den einschlägigen Empfehlungen zu entnehmen.

2.10 Naturschutzrechtliche Belange

2.10.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 4 Pappeläcker wird nach § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit weniger als 10.000 m² zulässiger Grundfläche, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

4 Simon & Widdig GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Marburg 2021, Prüfbögen Feldsperling und Haussperling

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung der Eingriffe und deren Ausgleich sind nicht erforderlich, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist damit ausgesetzt.

Ebenso entfällt die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB und die Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Unabhängig davon sind mögliche Umweltauswirkungen und die Belange des Artenschutzes auch im beschleunigten Verfahren zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

2.10.2 Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von den Siedlungsflächen in die offene Feldflur und stellt sich im südlichen Bereich als intensiv bewirtschaftetes Ackerland dar. In dem nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Gärten, die überwiegend extensiv genutzt werden.

Mit der Bebauung des Plangebietes und dem Ausbau der Planstraße kann die vorhandene Vegetationsausstattung auf den als Wohngebiet und Verkehrsflächen festgesetzten Flächen weitgehend entfernt und durch bauliche Anlagen und Freiflächen des Siedlungsraumes ersetzt werden. Der Lebensraum der Gärten wird in seinem südlichen Bereich durch den Lebensraum der Siedlungsflächen ersetzt, die nördlichen Bereiche der Gärten sind als private Grünflächen mit ihrem Gehölzbestand zu erhalten. In dem Plangebiet werden mit den Hausgärten neue Vegetations- und Biotopstrukturen geschaffen. Im südlichen Bereich des Plangebietes entfällt die Beeinträchtigung des Bodens durch die intensive landwirtschaftliche Bodenbearbeitung und den Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln.

Die lokale klimatische Situation wird sich durch die Bebauung des Plangebietes nicht ändern, da die Kalt- und Frischluftzufuhr im Plangebiet durch die westlich angrenzenden großen Flächen der offenen Agrarlandschaft erfolgt.

2.10.3 Artenschutz

Mit der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (s. Anlage) wurde den Anforderungen an die Berücksichtigung des Artenschutzes entsprochen. Der Fachbeitrag kommt zu folgendem zusammenfassendem Ergebnis: *„Die Prüfung des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden artenschutzrechtlichen*

*Fachbeitrag hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.*⁵ Die benannten Maßnahmen beinhalten zeitliche Regelungen zum Gehölzschnitt und zur Baufeldfreimachung sowie die Installation von sechs Nisthilfen, die in dem Bebauungsplan festgesetzt werden.

In dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird für den Feldsperling (*Passer montanus*) und den Haussperling (*Passer domesticus*) die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Die Anforderungen an die einzelnen Maßnahmen werden in den Prüfbögen abgeleitet. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen⁶ zielen auf eine aktive Verbesserung oder Erweiterung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte ab. Auf der festgesetzten privaten Grünfläche sind jeweils drei artspezifische Nisthilfen für den Feldsperling und den Haussperling zu installieren.

2.10.4 Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenfunktionsbewertung (vgl. 1.8.2 Boden) ist der Funktionserfüllungsgrad der Böden in dem Plangebiet mittel bis sehr hoch. Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in das Schutzgut Boden zugelassen, die zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen führen. Durch die Bebauung und Flächenbefestigung wird der Boden in Teilbereichen des Plangebietes versiegelt, was zu einer langfristigen Zerstörung des Entwicklungspotenzials des Bodens führt. Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,4 ermöglicht eine Bebauung und Befestigung der Bauflächen bis zu 40 %, wobei eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig ist.

Den Vorgaben des BauGB, nach denen mit Boden schonend und sparsam umzugehen ist, wird durch eine Begrenzung der festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen auf das notwendige Minimum entsprochen. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soweit wie möglich gemindert und ausgeglichen:

- Verbot des Befahrens mit Baufahrzeugen, der Aufstellung von Baumaschinen und der Lagerung von Baumaterialien auf den privaten Grünflächen
- Vorgaben für die Grundstücksfreiflächen mit Pflanzliste heimischer Laubgehölze
- Vorgabe, dass der beim Bodenaushub anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist

5 Simon & Widdig GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Marburg 2021, S. 16

6 CEF-Maßnahmen: measures to ensure the „continued ecological functionalit“

Diese Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken einen Schutz / eine Verbesserung der Bodenfunktionen in Teilbereichen, womit ein teilweiser Ausgleich erbracht wird. Auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche entfällt die Beeinträchtigung des Bodens durch die intensive Bodenbearbeitung und den Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln.

Ein Ausgleich durch eine Flächenentsiegelung ist nicht möglich, da in Wabern keine entsprechende Maßnahme geplant ist, die dem Bebauungsplan zugeordnet werden könnte. Auch aufgrund des geringen Umfangs des Eingriffs werden in der Abwägung mit der Eigenentwicklung des Ortsteils Udenborn die nicht ausgleichbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden für zulässig erklärt.

2.11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die Ver- und Entsorgung durch Versorgungsträger oder die Gemeinde Wabern angeschlossen werden. Entsprechende Leitungstrassen verlaufen in den das Plangebiet erschließenden Straßen und dem geplanten Fußweg auf dem Flurstück 103/28.

Sind Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen geplant, sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz der Leitungen zu beachten.

2.12 Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wabern und in Privatbesitz. Maßnahmen zur Bodenordnung (Umlegung gemäß § 45 ff BauGB) sind nicht erforderlich.

2.13 Flächenbilanz

■ Tabelle 1: Flächenbilanz

Nr.	Flächennutzung	Fläche m ²
1.	Reines Wohngebiet	6.052 m ²
2.	Straßenverkehrsfläche	1.099 m ²
3.	Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg	88 m ²
4.	Private Grünflächen	2.262 m ²
	Gesamt	9.501 m ²

3 Anlagen

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag