



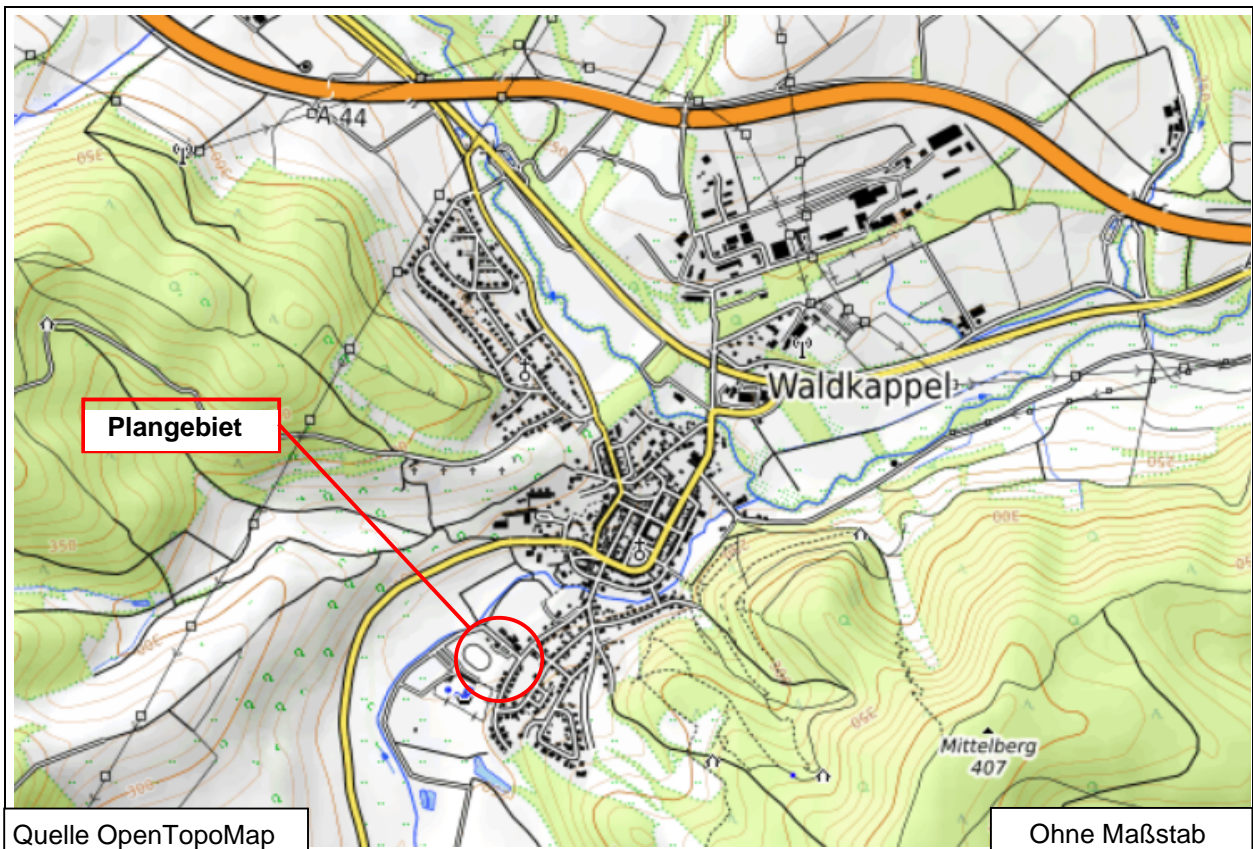
**Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44
„Am Sportplatz“
Gemarkung Waldkappel**

Erarbeitet im Auftrag der
Stadt Waldkappel

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Januar 2024

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen
Tel.: 05542/920 310 • Fax: 05542/920 309
Email: info@planung-henke.de





Inhalt

1	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes.....	1
2	Veranlassung der Planung	1
3	Rechtliche Grundlagen und Verfahren.....	2
4	Realnutzung.....	4
5	Zweck und Ziele der Planung	7
6	Festsetzungen und mittelbare Planinhalte.....	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Bauweise und sonstige bauliche Nutzung der Grundstücke	8
6.3.	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen	9
6.4	Festsetzungen zu technischen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	10
6.5	Eingriffsregelung.....	10
6.6	Erschließung.....	10
6.6.1	Verkehrerschließung.....	10
6.6.2	Ver- und Entsorgung	11
7	Flächenbilanz.....	12
8	Auswirkungen der Planung.....	12
8.1	Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des UVPG.....	12
8.3	Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen	15
9	Bodenordnung	16
10	Hinweise	16
10.1	Archäologischer Denkmalschutz.....	16
10.2	Altlasten und Bodenschutz.....	16
10.3	Artenschutzrecht gem. § 44 (5) BNatSchG.....	16
10.4	Rechtskraft	17

Anhang

- I** Pflanzliste und Hinweise für die Begrünung des Plangebietes
- II** Planzeichnungen des Vorhabens – Freiflächenplan und Ansichten



1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Die Stadt Waldkappel liegt im Südwesten des Werra-Meißner-Kreises in Nordhessen. Seit der Gebietsreform in den Jahren 1972 – 1974 besteht die Stadt aus insgesamt 15 Stadtteilen. Waldkappel liegt etwa 15 km südwestlich der Kreisstadt Eschwege. Das Oberzentrum Kassel liegt ca. 35 km in nordöstlicher Richtung entfernt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Sportplatz“ liegt am südwestlichen Standrand von Waldkappel, am Einmündungsbereich der Straßen „Im Schemmerfeld“ / „Am Sportplatz“. Die Fläche wird derzeit noch als Kinderspielplatz genutzt. Nördlich befindet sich eine Seniorenwohnanlage, südlich und östlich grenzt Wohnbebauung an. Im Westen und Südwesten liegen verschiedene Sporteinrichtungen, wie der Sportplatz und das Freibad.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: NaturegViewer Hessen)

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Waldkappel, Flur 28, das Flurstück 206/2 mit einer Gesamtgröße von ca. 1.060 m².

2 Veranlassung der Planung

Bei der Stadt Waldkappel besteht ein Bedarf an Mietwohnungen, der sich darin ausdrückt, dass bei der Verwaltung mehr oder weniger regelmäßig Nachfragen nach mietbarem Wohnraum



eingehen. Alle städtischen Wohnungen sind jedoch vermietet und stehen nicht zur Verfügung. Dies hat ein Investor zum Anlass genommen, das Grundstück des bisherigen Kinderspielplatzes an der Straße „Am Sportplatz“ von der Stadt zu erwerben und auf dem Gelände ein Wohnhaus mit ca. 8 Wohnungen zu errichten.

Die vorhandenen Spielgeräte werden abgebaut. In der Nähe des Freibades ist ein neuer Abenteuerspielplatz geplant, der im Jahr 2024 fertiggestellt werden soll.

Die Stadt unterstützt das Vorhaben des Planveranlassers, um im Sinne der Nachverdichtung vorhandener Siedlungsflächen ein zusätzliches Wohnraumangebot zu ermöglichen.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lebte im Jahr 2022 etwa jeder Fünfte in Deutschland allein in einem Haushalt. Damit leben in Deutschland deutlich mehr Menschen allein, als in anderen Staaten der Europäischen Union.

Auf dem Grundstück an der Straße „Im Schemmerfeld“ ist die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes geplant, welches Wohnungen für jeweils 1-2 Personen bietet und somit das Angebot an kleinen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt von Waldkappel erhöhen kann. Dabei sind sowohl jüngere Menschen als auch ältere Personen als Zielgruppe berücksichtigt.

Neben Stellplätzen für die Bewohner sollen auch Garagen auf dem Grundstück untergebracht werden, die in einem gewissen Umfang vom Investor als Zwischenlagerplatz für Material und Geräte seines Malergewerbes genutzt werden sollen. Schließlich sollen Nebengebäude für Fahrräder o.a. Utensilien auf dem Grundstück angeordnet werden.

3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** ist die Stadt Waldkappel als Grundzentrum im ländlichen Raum dargestellt, mit dem zentralen Ortsteil Waldkappel. Der Betrachtungsraum befindet sich im Vorranggebiet Siedlung Bestand. Westlich schließen Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und für Klimafunktionen.



Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009 (Plangebiet: weißer Pfeil)



Der **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** beschreibt das Plangebiet als Siedlung, Bestand.

Außerhalb des Geltungsbereiches schließt sich, jenseits der Sportanlagen, im Bereich des Schemmerbaches ein weiträumiger Talzug mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung an. Dieses Tal hat zwischen Waldkappel und Burghofen aus avifaunistischer Sicht eine lokale Bedeutung als Brutgebiet.

Zum unmittelbaren Planungsraum enthält die Entwicklungskarte keine Aussagen. Das weiter westlich liegende Schemmerbachtal wird aufgrund der Grünlandnutzung und seiner bachbegleitenden Ufergehölze als freizuhaltender Raum aus Gründen des Landschaftsbildes dargestellt.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Waldkappel aus dem Jahr 1984 ist der betrachtete Bereich als Spielplatz ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Stadt wird derzeit neu aufgestellt. Im Jahr 2016 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB stattgefunden. Im Vorentwurf vom Februar 2016 war das betreffende Grundstück weiterhin als Spielplatz dargestellt. Im weiteren Flächennutzungsplanverfahren werden u.a. die Flächen des Geltungsbereiches zu aktualisieren und an den jetzt vorliegenden Bebauungsplan anzupassen sein.

Mit dem Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden sich die Gremien der Stadt im Laufes des Jahres 2024 wieder auseinandersetzen.

Naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Vorgaben

Fachgesetzliche Schutzgebiete sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht ausgewiesen.

Die gesamte Gemarkung von Waldkappel liegt im Geo-Naturpark Frau-Holle-Land.

Im Geltungsbereich sind laut geoportal Hessen keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen. Außerdem liegen die Flächen in keinem Überschwemmungs- oder Hochwasserabflussgebiet. Sie liegen auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Bauleitplanverfahren

Der **rechtskräftige Bebauungsplan** Nr. 24 „Sport- und Freizeitgelände Schemmerfeld“ (25.07.1997) stellt die Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar, der sich planungsrechtlich somit im Innenbereich befindet.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldkappel hat in Ihrer Sitzung am 16.06.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Sportplatz“, Gemarkung Waldkappel beschlossen. Bei einem „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ gem. § 12 BauGB bezieht sich der Bebauungsplan explizit auf das geplante Objekt, der Detaillierungsgrad ist höher als bei einem allgemeingültigen Bebauungsplan. Zwischen Investor und Kommune wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem u.a. die Erschließung, die Durchführung, Fragen zur Verkehrssicherung, sonstige relevante Detailregelungen und auch die ggfs. notwendige Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffes geregelt werden.

Das aktuelle Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des BauGB i.d.F. der Veröffentlichung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl.



2023 I Nr. 394) durchgeführt. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung/Nachverdichtung handelt, soll das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Mit dem § 13 a schafft der Gesetzgeber einen Anreiz dafür, dass die Kommunen von einer Inanspruchnahme von bisher unbeplanten Flächen im Außenbereich absehen. Der Paragraph dient dadurch der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile. Der betrachtete Geltungsbereich ist von drei Seiten bereits von Bebauung umschlossen. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches werden durch das Planvorhaben nicht in den Außenbereich erweitert. Die Flächen sind gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan als Spielplatz in Nutzung genommen worden.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Die festgesetzten Grundflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind kleiner als 20.000 m². Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1.000 m². Im Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, weil die zu erwartenden Eingriffe als erfolgt bzw. zulässig gelten. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind aufgrund der Nutzung als Kinderspielplatz und der vorhandenen Wohnbebauung in der unmittelbaren Umgebung nicht betroffen. Dennoch sind die Verbotstatbestände des BNatSchG bei der Umsetzung des Vorhabens in jedem Fall zu beachten.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Die weiteren Verfahrensdaten sind der Planurkunde zu entnehmen.

4 Realnutzung

Das betrachtete Grundstück wird aktuell als Kinderspielplatz genutzt. Die gesamte Fläche ist von kurzgeschorenem Rasen geprägt, punktuell sind im Bereich der Spielgeräte Sandflächen vorhanden. Nachfolgende Fotos wurden bei einer Ortsbegehung Ende Juli 2023 angefertigt, die Fotos der Abb. 6 und 7 wurde vom Investor Anfang August 2023 erstellt.



Abbildung 3: Spielplatz und Birkenreihe, Blickrichtung Südwesten



Abbildung 4: Spielplatz, Blickrichtung Südosten

Mit Ausnahme eines rotlaubigen Ahornbaumes, der an der südlichen Grenze steht, sind keinerlei Gehölze auf der Fläche zu finden. Der Baum hat einen Kronendurchmesser von ca. 7 m und ist sehr tief beastet. Das Grundstück wird von einem Holzzaun und einer Metallkonstruktion eingefasst.

Am Übergang zu den benachbarten Nutzungen Parkplatz und Sportplatz wächst an der Nordwestseite eine Birkenreihe. Diese Bäume stehen auf dem benachbarten Grundstück.

An der Südseite grenzt ein privates Wohnbaugrundstück an den Geltungsbereich, im Norden und Osten wird das Plangebiet von asphaltierten Straßen umgeben, die beidseitig mit Gehwegen ausgestattet sind.



Das geplante Grundstück liegt etwa auf einer NN-Höhe von 240 m und ist relativ eben. Der angrenzende Sportplatz liegt um etwa 1 m tiefer, das Seniorenwohnheim nördlich der Straße „Im Schemmerfeld“ orientiert sich mit seinen 2-geschossigen Gebäuden am abfallenden Gelände. Die Straße „Am Sportplatz“ steigt nach Süden an. Die dortige Wohnbebauung ist 1-2 geschossig ausgebildet, wobei aufgrund der Hanglage die Oberkante des Fußbodens vom Erdgeschoss häufig deutlich über dem Straßenniveau liegt.



Abbildung 5: Seniorenwohnanlage „Im Schemmerfeld“, Blickrichtung Norden



Abbildung 6: Bebauung „Am Sportplatz“, Blickrichtung Süden



Abbildung 7: Bebauung "Am Sportplatz", Blickrichtung Norden

5 Zweck und Ziele der Planung

Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die städtebaulichen Voraussetzungen für die Errichtung eines dreigeschossigen Wohnhauses auf dem Grundstück des Investors zu schaffen.

Die Festsetzungen richten sich genau nach dem Planentwurf für die Errichtung des Gebäudes und seiner Nebenanlagen vom Juli, bzw. August 2023. Mit den Festsetzungen zur Lage des geplanten Gebäudes, einer maximalen Firsthöhe und den Abmaßen der überbaubaren Grundfläche soll eine darüberhinausgehende Bebauung vermieden werden. Durch die festgesetzte Eingrünung an der Südseite des Grundstückes soll erreicht werden, dass das geplante Gebäude auf dem relativ exponiert liegenden Grundstück des an der Straßeneinmündung gelegenen Standortes, städtebaulich vertretbar und umweltverträglich eingebunden wird. Mit Festsetzungen zur Materialwahl von Oberflächenbefestigung, zur Dachbegrünung und zur Verwendung von Erneuerbaren Energien werden die Eingriffe in den Naturhaushalt, auf den bisher unversiegelten Flächen, auf ein Mindestmaß minimiert. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

6 Festsetzungen und mittelbare Planinhalte

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auf Grundlage der Planungsabsicht des Investors aufgestellt.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird als **Art der baulichen Nutzung** gem.§ 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen



vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen. Aufgrund der gezielten Ausrichtung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen keine anderen Nutzungen zugelassen werden.

Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die zulässige Grundflächenzahl (0,4) und die Firsthöhe (12,00 m) sowie mit der Zulässigkeit von maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Mit der festgesetzten GRZ von 0,4 wird der gem. § 17 BauNVO angegebene Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Mit der Zulässigkeit des § 19 (4) BauNVO soll es möglich sein, die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen auf dem Grundstück anzuordnen, um zu vermeiden, dass Bewohner an den beiden angrenzenden Straßen parken.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der maximalen Firsthöhe und der Geschossigkeit soll einerseits eine Orientierung des geplanten Vorhabens an der Nachbarbebauung, andererseits eine maximale Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht werden, um vor dem Hintergrund einer verdichteten Bebauung innerhalb der Ortslage Wohnraum schaffen zu können. Wie in Kapitel 4 beschrieben, hat sich an der Straße „Am Sportplatz“ eine vorwiegend zweigeschossige Bebauung etabliert, deren Gebäude mit dem Erdgeschoss oft deutlich höher liegen als das Straßenniveau. Diese Form der Bebauung bildet den städtebaulichen Rahmen für das geplante Vorhaben. Unter diesen Voraussetzungen erscheint eine intensivere Bebaubarkeit des betreffenden Grundstückes vertretbar.

Bei Ausbildung eines Flachdaches ist eine maximale Firsthöhe, Höhe der Oberkante der Attika, bis 7,0 m zulässig. Flachdächer werden bis Dachneigungen von gleich oder weniger als 10° festgelegt.

Bezugsebene für die Festsetzung der Firsthöhe, Höhe der Oberkante der Attika, ist die Oberkante des natürlich anstehenden Geländes in der Mitte der Gebäudefassade an der Straße „Am Sportplatz“ zugewandten Seite. Die festgesetzte Firsthöhe wird von der Oberkante der festgelegten Geländeoberfläche bis zur höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion bzw. der fertigen Dachkante gemessen. Diese Vorgaben werden gemacht, um an der leicht ansteigenden Straße „Am Sportplatz“ eine höhenmäßige Einbindung des Gebäudes und eine Eindeutigkeit zu erzielen.

6.2 Bauweise und sonstige bauliche Nutzung der Grundstücke

Gemäß § 22 (2) BauNVO wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt, wobei Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Bei Einzelhäusern werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bei Doppelhäusern ist einseitige Grenzbebauung zwingend.

Die Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO regeln die überbaubaren Flächen eindeutig und sichern somit auch die Abstände zu den benachbarten Grundstücken. Sie sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.



Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind bei der Errichtung von Gebäuden mindestens auf 50 % der Summe der Dachflächen Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) zu installieren, soweit dies wirtschaftlich zumutbar ist. Damit soll die Nutzung erneuerbarer Energien als Beitrag zur Energiegewinnung gestärkt werden.

6.3. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Waldkappel wird festgesetzt, dass Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Dabei gelten Dächer mit einer Neigung $< 10^\circ$ als Flachdächer. Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Dachformen werden nicht getroffen, um Spielraum für die Gebäudegestaltung zu wahren.

Zur Reduzierung von Geräuscheinwirkungen durch den Sportplatz sind die dem Sportplatz zugewandten Fenster in Lärmschutzklasse III auszuführen. Das Gebäude ist so geplant, dass die Funktionsräume, Eingang, Treppenhaus, Bäder, nach Nordwesten Richtung Sportplatz ausgerichtet sind.

Zum Schutz des Oberbodens ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung oder ordnungsgemäße Entsorgung muss nachgewiesen werden.

Zur Eingrünung des Grundstückes sind an der Südseite des Gebäudes Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt. Dafür sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es werden Arten aus der im Anhang beigefügten Pflanzenliste empfohlen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Der Schutz von bestehenden Gehölzen gilt auch für Bäume, die außerhalb des Geltungsbereiches stehen und dessen Äste und Wurzeln in das Gebiet hineinragen können. Auf der Nordwestseite befinden sich grenznah Birken. Beim Ausbau der Nebengebäude sind ggf. Streifenfundamente zu verwenden, sollten sich Wurzel der Birken bis in das Gebiet entwickeln. Das Befahren der Flächen außerhalb des Geltungsbereiches auf Fläche, die nicht im Eigentum sind, ist ohnehin unzulässig.

Die Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen ist aus Gründen des Artenschutzes, der Artenvielfalt und zur Minimierung von Flächenaufheizungen unzulässig. Der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.

Um möglichst zeitnah zum Eingriff eine Einbindung in die Landschaft zu erreichen, sind die Anpflanzungen auf dem Privatgrundstück vom Grundstückseigentümer zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen. Der Eigentümer ist verpflichtet, die zu pflanzenden Bäume sowie die gärtnerisch zu pflegenden Flächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Erschließungsflächen und -wege sind - soweit funktional und wasserrechtlich möglich - mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszustatten. Dadurch kann eine Versickerung des Oberflächenwassers erreicht werden.



Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes müssen sich Werbeanlagen in Gestaltung und Farbgebung dem Gebäude anpassen. Sie dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten. Leuchtreklame ist im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Aus gestalterischen Gründen sind Versorgungsleitungen jeglicher Art unterirdisch zu verlegen (§ 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB).

6.4 Festsetzungen zu technischen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Aus Gründen des Artenschutzes und zur Minimierung der Lichtverschmutzung wurde im Bebauungsplan folgende Festsetzung aufgenommen:

Für die Außenbeleuchtung sind außerhalb von geschlossenen Gebäuden ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann. Die Höhe der Lichtstände wird auf eine Höhe von max. 5,50 m, gemessen von der zugeordneten OK Fußboden Erdgeschoss begrenzt. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

6.5 Eingriffsregelung

Im Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, weil die zu erwartenden Eingriffe als erfolgt bzw. zulässig gelten.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird sich eine Überbaubarkeit der Flächen ergeben, was eine verstärkte Ausnutzung nach sich zieht. Um das geplante Gebäude auf dem Grundstück errichten zu können, wird die Beseitigung des einzelnen Ahornbaumes an der südlichen Grundstücksgrenze notwendig werden. Bei der Ortsbegehung Ende Juli 2023 wurden am Baum keine Nester, Höhlungen oder Rindenablösungen gesehen.

Derzeit werden die Flächen als Kinderspielplatz genutzt, deshalb ist davon auszugehen, dass bzgl. Arten und Biotope keine wesentlichen Beeinträchtigungen erfolgen. Ein Eintritt der Verbote des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der nahezu fehlenden Strukturen und der vorhandenen Nutzung als Spielplatz nicht zu erwarten. Dennoch gilt der Artenschutz unabhängig von den Inhalten der Satzung und ist im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Daher darf die Beseitigung des Laubbaumes nur in der Vegetationsruhe, außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden.

6.6 Erschließung

6.6.1 Verkehrserschließung

Die notwendige verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die beiden Straßen „Im Schemmerbach“ und „Am Sportplatz“. Die Straßenbreiten sind bereits im Bestand für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge ausreichend ausgelegt.



Nach etwa 400 m ist die Leipziger Straße (Landesstraße L 3226) zu erreichen, die nach insgesamt etwa 1 km eine Anbindung an die Bundesstraße B 7 und dann weiter zur Bundesautobahn A 44 herstellt. In fußläufiger Entfernung von ca. 500 m ist die Innenstadt erreichbar, nach ca. 150 m kann man die Gemarkung im Bereich des Schemmerbachtals und nach ca. 100 m das Freibad von Waldkappel erreichen.

6.6.2 Ver- und Entsorgung

Die **Ver- und Entsorgungsleitungen** für das Plangebiet liegen in der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Am Sportplatz“.

Die Beseitigung von **Oberflächenwasser und Abwasser** erfolgt über den ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal. Das Ingenieurbüro, welches die Stadt bzgl. Abwasser betreut, hat anhand der zu erwartenden zusätzlich anfallenden Abwassermengen bestätigt, dass die Leitungen am Zuleitungspunkt „Am Sportplatz“ ausreichend dimensioniert sind. Das zusätzliche Abwasser wird über bestehende Abwasseranlagen zur Verbandskläranlage Reichensachsen des Abwasserverbandes Wehretal-Sontratal geleitet. Von Ingenieurbüro, welches den Abwasserverband betreut, wurde folgende Aussage getroffen: »[...] Die Auswirkungen auf das Entlastungsverhalten sind minimal, die Grenzwerte werden nach wie vor eingehalten. Das Entlastungsverhalten des RÜB Kläranlage ändert sich ggü. dem Bestand nicht, auf die Kläranlage hat die zusätzliche Einleitung also keinen quantifizierbaren Einfluss. Aus Sicht der Mischwasserentlastung spricht daher nichts gegen das geplante Vorhaben.«

Nach Angaben der Stadt Waldkappel steht **Trinkwasser** über ausreichend dimensionierte Leitungen in der Straße „Am Sportplatz“ zur Verfügung. Nördlich, außerhalb des Plangebietes, befindet sich in einer Wegeparzelle ein Unterflurhydrant, der über ausreichend Leistung verfügt, um den Geltungsbereich mit **Löschwasser** in ausreichender Menge (800 l/min für die Dauer von 2 Stunden) zu versorgen.

Die **Stromversorgung** und die Anbindung an die **Telekommunikation** sind über die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen gesichert.

Die **Müllbeseitigung** wird entsprechend den geltenden Bestimmungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Werra-Meißner-Kreis durchgeführt.



7 Flächenbilanz

Die aus den Festsetzungen resultierende Flächenverteilung der einzeln zu betrachtenden Flächen des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Flächenanteile	Summe in m ²	Grundflächenzahl (GRZ)	Gem. § 19 (4) max. versiegelt*	Anteile in %
Allgemeines Wohngebiet	1.060	0,4 überbaubar max. 424	0,6 überbaubar max.: 636	100
Summe Plangebiet	1.060		636	100

* gem. Festsetzung des B-Planes ist die Anwendung § 19 (4) BauNVO zulässig

** Wert fließt nicht in die Flächenbilanz ein

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des UVPG

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden aufgrund von getroffenen Festsetzungen, zukünftig Versiegelungen von bisher unbebauten Flächen auf bis zu 60 % des Grundstückes ermöglicht. Damit gehen Auswirkungen auf den **Boden- und den Wasserhaushalt** einher.

Im Bodenviewer Hessen wird das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Hier ist davon auszugehen, dass die Böden seit sehr langer Zeit anthropogenen Einflüssen unterliegen. Durch Umschichtungen weisen diese Böden nicht mehr ihre natürlichen Bodenstruktur auf und können ihre Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen nur noch eingeschränkt erfüllen.

Die Böden westlich des Schemmerbaches werden als Lehmböden beschrieben, die sich aus Auensedimenten entwickelt haben. Bei mittlerer Feldkapazität und einem sehr hohen Nitratrückhaltevermögen besitzen sie eine hohe Ertragsfähigkeit und erreichen hier Grünland- und Ackerzahlen zwischen 65 und 70. Die Bodenwasserverhältnisse sind frisch bzw. frisch bis feucht. Für die Böden nördlich der Straße „Im Schemmerbach“ werden im Bodenviewer keine Angaben zu den Wasserverhältnissen gemacht. Hier werden die Böden sandiger und haben etwas geringere Grünland- und Ackerzahlen (55-60)

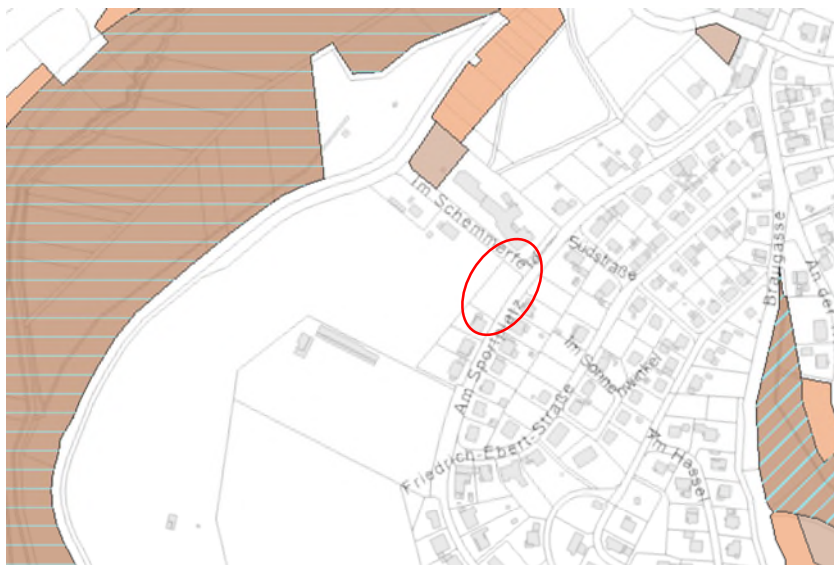


Abbildung 8: Ausschnitt Bodenkarte mit Lage GB (Quelle: Bodenviewer Hessen)

Bei der bodenfunktionalen Gesamtbewertung wurde der Betrachtungsraum ebenfalls nicht ausgewertet. Die Böden nahe Schemmerbach erhalten hier eine hohe Bewertung (orange), die Flächen nördlich der Straße „Im Schemmerbach“ werden als mittel (gelb) eingestuft.

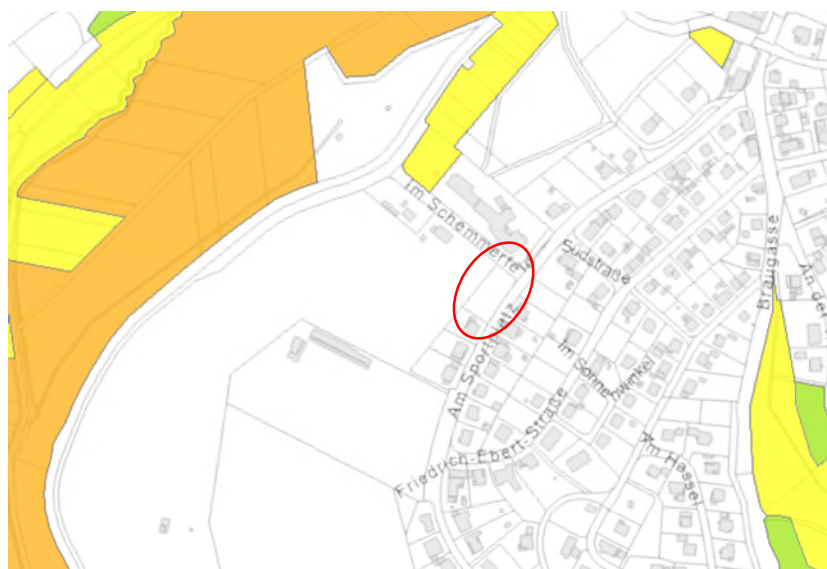


Abbildung 9: Bodenfunktionale Gesamtbewertung mit Lage GB (Quelle: Bodenviewer Hessen)

Ziel von Nachverdichtungen und Innenentwicklung ist es, die Bebauung innerhalb der Siedlungen zu intensivieren und damit den Außenbereich möglichst von Bebauung freizuhalten. Mit dem Planvorhaben wird genau dieses Ziel angestrebt. Aufgrund der überschaubaren Grundstücksgröße sowie der Bewertungen im Bodenviewer, ist jedoch nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen des Bodens zu rechnen.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, wonach Flächenbefestigungen möglichst wasserdurchlässig zu gestalten sind. Desweiteren ist ein Anteil der neuen Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, was in begrenztem Umfang eine Regenwasserrückhaltung sowie eine Reduzierung von Versiegelungen bewirkt.



Auf der beplanten Fläche kann grundsätzlich Kaltluft produziert werden, die der Topografie folgend dann in Richtung Schemmerbach abfließt. Aufgrund der geringen Größe hat dieser Anteil jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung. Für die Frischluftversorgung von Waldkappel sind sehr wahrscheinlich eher die bewaldeten Hänge von Mäuseberg (415 m üNN) im Südosten, Junkersberg (412 m üNN) im Südwesten und Ziegenküppel (405 m üNN) im Nordwesten von Bedeutung. Die hier produzierte Kaltluft fließt in die Täler des Schemmerbaches und des Rechtebaches ab und folgt der Topografie in nördlicher Richtung. Da die geplante Bebauung eine Abrundung des bestehenden Siedlungsrandes darstellt und in „Fließrichtung“ der Kaltluft angeordnet ist, stellt sie aus derzeitiger Sicht keine Beeinträchtigung der Frischluftversorgung dar.

Durch die zu versiegelnde bzw. zu befestigende Fläche erhöhen sich die Auswirkungen auf das standortbezogene **Mikroklima**. Durch großflächige Überbauung bzw. Versiegelung kann es prinzipiell zu Überwärmungen auf den Flächen und insgesamt zu einer kleinklimatisch belastenden Situation kommen. Durch Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes kann der Wirkung allerdings entgegengewirkt werden.

Das Umfeld der Flächen wird ebenfalls überwiegend intensiv genutzt, so dass die kleinklimatischen Veränderungen im Plangebiet keine Auswirkungen auf die Artenzusammensetzung der Nachbarflächen haben werden. Das für den Raum zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzustufen.

Die lufthygienische Situation wird sich durch die Planung nicht ungünstig verändern. Der Grad der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des überschaubaren Flächenumfangs der potenziellen Bebauungen und Versiegelungen als gering zu bewerten. Nachhaltige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auf dem betrachteten Grundstück wächst ein einzelner Laubbaum auf einer regelmäßig kurz geschorenen Rasenfläche. Der Baum kann für Vögel und Insekten eine Funktion als Brut- und Nahrungsraum haben. Aufgrund der Nutzung als Kinderspielplatz und die Nähe zur Straße dürfte sich diese Funktion auf Arten beschränken, die an Siedlungen gebunden sind und somit nicht besonders störungsempfindlich sind. Mit der Festsetzung von Gehölzanpflanzungen auf den Freiflächen des Grundstückes kann die notwendige Beseitigung des Laubbaumes ausgeglichen werden. Die Auswirkung auf **Tier- und Pflanzenarten** wird daher nicht als besonders hoch bewertet. Ein Eintritt der Verbote des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der nahezu fehlenden Strukturen und der vorhandenen Nutzung als Spielplatz nicht zu erwarten. Dennoch gilt der Artenschutz unabhängig von den Inhalten der Satzung und ist im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Daher darf die Beseitigung des Laubbaumes nur in der Vegetationsruhe, außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden.

Mit der Errichtung des Wohngebäudes wird im Bereich des ehemaligen Spielplatzes die Nutzungsintensität erhöht. Es entsteht ein verändertes **Ortsbild, bzw. Landschaftsbild**, wobei die Planung innerhalb des bestehenden Ortsrandes liegt und die Bebauung in nordwestliche Richtung abrundet. Die Flächen werden zum Sportplatz hin durch die Birkenreihe u.a. Baumbestand auf den Nachbargrundstücken gut abgeschirmt, sodass eine Einbindung zur freien Landschaft



hin bereits jetzt besteht. Mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen auf dem Grundstück wird auch die Einbindung zur Straße „Am Sportplatz“ ermöglicht.

Die Flächen haben im Bestand für eine bestimmte Bevölkerungsgruppe eine Erholungseignung. Für die Kinder wird von der Stadt Waldkappel in unmittelbarer Nähe ein Abenteuerspielplatz errichtet, sodass hierfür kurzfristig ein Ersatz geschaffen wird. Für andere Altersgruppen ist die Fläche nur bedingt geeignet. Wanderwege befinden sich nicht im direkten Umfeld des Geltungsbereichs, aber in dessen weiteren Umfeld. Die Wirtschaftswege im Schemmerbachtal eignen sich für ortsnahe Spaziergänge. Unmittelbar entlang des Baches verläuft hier der überregional ausgewiesene Jakobsweg, der von Eisenach bis Marburg führt. In der Umgebung von Waldkappel sind zahlreiche Wanderwege ausgewiesen, so auch der Premiumwanderweg P 17. Diese Wege sind durch die Planung nicht betroffen. Daher ist durch die Inanspruchnahme in der geplanten Form auch nicht mit Auswirkungen auf den **Menschen** zu rechnen. Durch die geplante Nutzung als Wohngebiet ist darüber hinaus auch nicht mit besonderen Immissionen durch Lärm oder Schadstoffe zu rechnen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Sportplatz, der nach Angaben der Stadt Waldkappel vom Fußballverein als Trainingsplatz genutzt wird. Der Platz ist weder mit Flutlicht, noch mit Lautsprecheranlagen ausgestattet. Demnach ist weder an den Wochenenden noch in den späteren Abendstunden mit erheblicher Lärmentwicklung zu rechnen. Um jedoch mögliche Beeinträchtigungen durch Geräusche zu minimieren, ist das Gebäude architektonisch so zu konzipieren, dass die Wirtschafts- und Funktionsräume zum Sportplatz hin ausgerichtet sind. Vor dem Hintergrund der Festsetzungen und einer nur eingeschränkten Nutzung des Sportplatzes werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Menschen durch Sportlärm gesehen.

Kultur- und Sachgüter sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen, daher sind auch keine Auswirkungen zu erwarten. Der Ortskern von Waldkappel wird im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen als Flächendenkmal aufgeführt und liegt in ca. 400 m Entfernung zum Planvorhaben.

Insgesamt ist die Intensität der Beeinträchtigungen aufgrund der Vorstörungen innerhalb des Siedlungsbereiches und aufgrund vorhandener Gebäude- und Gehölzstrukturen als gering einzustufen.

8.3 Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen

Nach dem § 19 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen, wo möglich, zu minimieren bzw. auszugleichen.

Zur Vermeidung und Minimierung des geplanten Eingriffes auf die Schutzgüter sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Sachgerechte Trennung von Oberboden und Unterboden (Boden)
- Fachgerechte Zwischenlagerung von Oberboden (Boden)



- Verwendung von überschüssigem Bodenmaterial an geeigneter Stelle zum Wiedereinbau (Boden, Erhaltung der Fruchtbarkeit) unter Beachtung wasserrechtlicher Bestimmungen
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien (Boden, Wasser)
- Verwendung von Fenstern der Lärmschutzklasse III für alle dem Sportplatz zugewandten Fenster (Mensch)
- Punktuelle Eingrünung an der Südseite (Boden, Wasser, Landschaftsbild, Klima)
- Begrünung von Flachdächern (Wasser, Klima)
- Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln (Arten)
- Installation erneuerbarer Energien auf mind. 50 % der Dachflächen (Klima)

9 Bodenordnung

Für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Das betreffende Grundstück liegt bereits im Eigentum des Investors, die Einteilung ändert sich nicht durch die Planung.

10 Hinweise

10.1 Archäologischer Denkmalschutz

Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 11 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Waldkappel oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Werra-Meißner erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

10.2 Altlasten und Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 1 u. 2 HAlt-BodSchG zu beachten. Das Regierungspräsidium Kassel ist zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.

Bei Umsetzung der Planung ist das vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebene Merkblatt "Bodenschutz für Bauausführende" zu beachten.

<https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + weitere Informationen



10.3 Artenschutzrecht gem. § 44 (5) BNatSchG

Es sind die Bestimmungen des § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, insbesondere die Brut- und Setzzeit. Die Beseitigung des Laubbaumes darf nur in der Vegetationsruhe, außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden.

10.4 Rechtskraft

Mit Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Sportplatz“ wird der entsprechende Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Sport- und Freizeitgelände Schemmerfeld“ unwirksam.



Anhang I

Pflanzliste und Hinweise für die Begrünung des Plangebietes

Als Arten kommen heimische standortgerechte Bäume, Sträucher und Obstbäume inkl. Walnuss -Juglans regia in Frage. Die Verwendung von autochthonem Pflanzen- oder Saatgut ist anzustreben.

Bäume I. Ordnung (Großbäume; Pflanzgröße Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata	Sandbirke	Betula pendula
Rotblühende Kastanie	Aesculus carnea	(auch geringere Qualitäten 2 xv)	

Bäume II. Ordnung (Pflanzgröße: Heister 100-150, 2 xv oder Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna	Apfeldorn	Crataegus carrierei
Rotdorn	Crataegus laev. Pauls Sc.	Baumhasel	Corylus colurna

sowie alle vorzugsweise alten heimischen Obstbaumsorten

Sträucher (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch pro 2,25 m², Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Hartriegel	Cornus sanguinea	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuß	Corylus avellana	Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa		

Geschnittene Hecken (Pflanzgröße 100/150, 3 xv mB, 3 Stck/lfm)

Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare		

Kletterpflanzen (K = Kletterhilfe notwendig)

Blauregen	Wisteria sinensis (K)	Efeu	Hedera helix
Immergr. Geißbl.	Lonicera henry (K)	Hopfen	Humulus lupulus (K)
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris	Kletterwein (K)	Parthenocissus tricuspidata
Knöterich	Polygonum aubertii (K)	Pfeifenwinde	Aristolochia macrophy. (K)
Waldgeißblatt	Lonicera periclym. (K)	Waldrebe	Clematis montana rub. (K)
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia		



Anhang II

Darstellung des geplanten Vorhabens – Ansichten und Freiflächenplan

(Planungsbüro für Bauwesen, B. Rimbach, Wildeck, 13.07.2023 bzw. 04.08.2023)



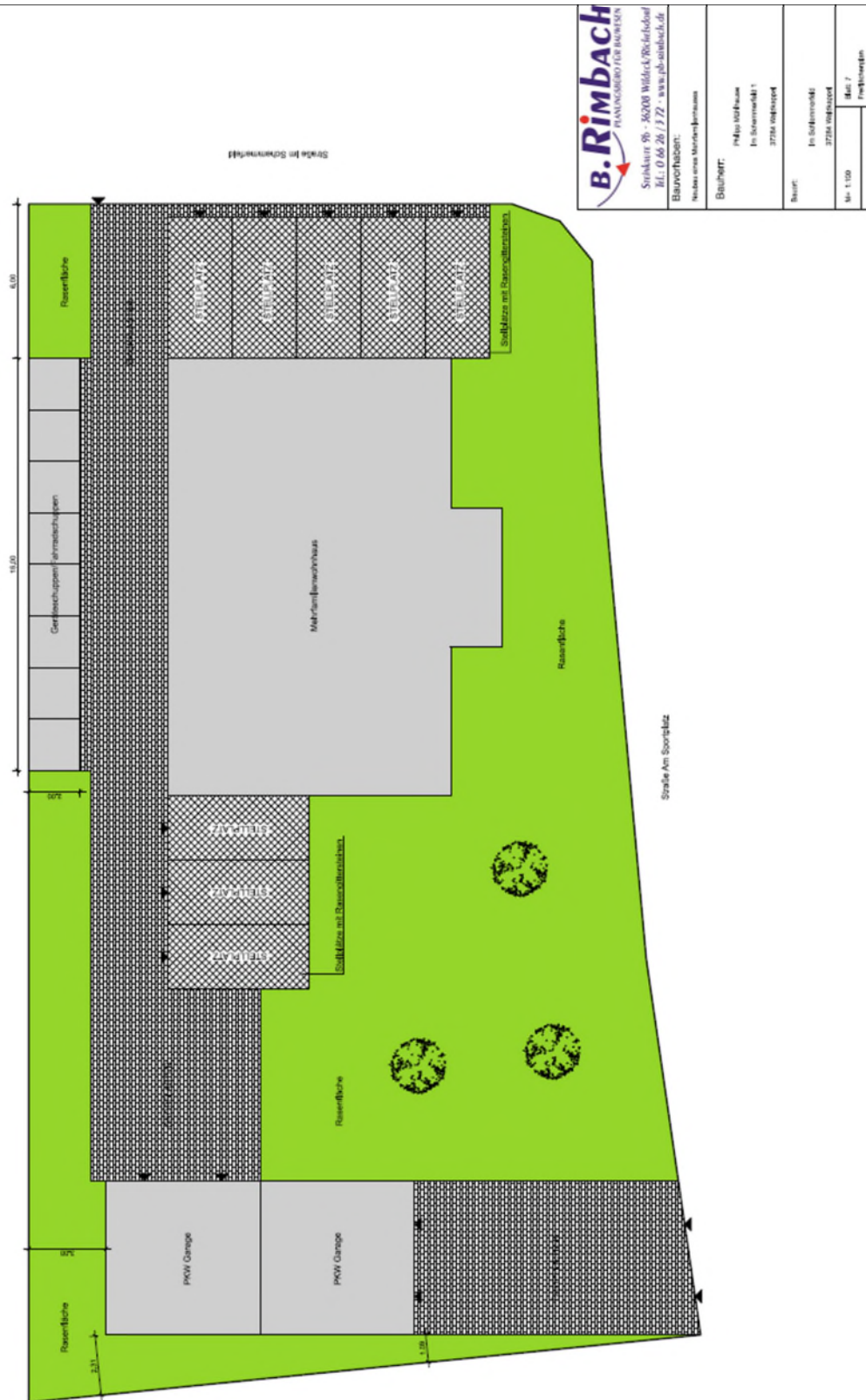


Stadt Waldkappel

Begründung gem. § 9 (8) BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 „Am Sportplatz“,
Gemarkung Waldkappel

Ing.-Büro Christoph Henke
Januar 2024

Anhang I



B. Rimbach
FUNKTIONSDIENST FÜR INGENIEURE

Strohkorn 96 - 36208 Waldkappel (Rheinland)
Tel.: 0 66 28 / 372 - www.br-architect.de

Blauplanzeichen:
Nicht als Meisternormraum

Bauplan:
14/201 10/14/2024
In: 14/201/2024/1
27/201 01/2024/01

Blatt:
In: 14/201/2024/1
27/201 01/2024/01

Maßstab:
Maßstab: 1:100
Blatt: 7
Freigegeben