

STADT WALDECK



Bebauungsplan Nr. 17 „Auf den Salzäckern“ Stadtteil Waldeck

Stand: Vorentwurf

Begründung

nach § 2 BauGB

Auftragnehmer

Arbeitsgruppe Stadt

Sickingenstraße 10

34117 Kassel

Telefon 05 61 - 77 83 57

E-Mail mail@ag-stadt

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Dieter Hennicken

M.Sc. Anna Korolenko

Inhaltsverzeichnis

Begründung

Bebauungsplan Nr. 17 „Auf den Salzäckern“ Stadtteil Waldeck

1	Ziele und Zwecke	3
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3	Rechtsverhältnisse und Verfahren	5
3.1	Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan	5
3.2	Verhältnis zum Flächennutzungsplan	6
3.3	Verhältnis zu externen und internen Planungen	7
4	Notwendigkeit der Aufstellung	7
5	Bestand	10
5.1	Naturräumliche Grundlagen	10
5.2	Nutzung	11
5.3	Infrastruktur / Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung	11
6	Planung	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.4	Infrastruktur	15
6.5	Verkehrserschließung	15
6.6	Versorgungsflächen	15
7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
8.	Nachrichtliche Übernahmen	18
9.	Anlage 1: Anmerkungen Umweltbelange	19

Inhaltlicher Teil

1 Ziele und Zwecke

Bedingt durch die demographische Entwicklung und den generellen bundesweiten Wanderungstendenzen, vor allem von jungen Menschen, verfolgt die Stadt Waldeck die Strategie die Siedlungsentwicklung auf die Bereiche mit den höchsten Entwicklungschancen und einer aktuellen Nachfrage zu lenken. Das sind vorzugsweise die Stadtteile Waldeck und Sachsenhausen mit den entsprechenden sozialen und wirtschaftlichen, infrastrukturellen Angeboten. Hierzu wurde durch die Stadt Waldeck eine Untersuchung potentieller Wohnbauflächen zur weiteren Siedlungsentwicklung durchgeführt, die aufzeigt, dass es zwar noch ungenutzte Potentialflächen in den einzelnen Stadtteilen gibt, diese aber von den Eigentümern aus vielerlei nachvollziehbaren Gründen nicht an den Markt gebracht werden, weil sie z.B. für Kinder oder Enkel aufgehoben werden, weil die Eigentümer zukünftige Wertzuwächse erwarten und zugleich keine finanziellen Bedarfe oder Anreize bestehen, noch unbebaute Grundstücke (Innenentwicklungsflächen) zu veräußern. Diese Flächen sind in Teilen häufig schon seit Jahrzehnten durch rechtskräftige B-Pläne bebaubar, es gibt aber in den verschiedenen Ortslagen entweder kein Angebot oder keine Nachfrage. Die Stadt Waldeck selbst besitzt nur noch wenige eigene Flächen, mit denen eine aktive Ansiedlungs- und Angebotspolitik betrieben werden kann. Die Strategie der Stadt Waldeck zur Attraktivierung und weiteren Siedlungsentwicklung verfolgt das Ziel neue Bauflächen aktiv auf den Markt zu bringen, sodass es zu einer schnellen Vermarktung der Flächen und somit zu einem verfügbaren Angebot für eine bauliche Entwicklung in den Hauptorten Waldeck und Sachsenhausen auch für Externe kommt. Mit einer aktiven Vermarktung kann somit ein attraktives Angebot an neuen Wohnbauflächen entstehen, welches die reale Nachfrage befriedigen und eine weitere Ansiedlung und Bautätigkeit in der Gemeinde anregen kann. Damit kann langfristig auch die vorhandene, gute Infrastrukturausstattung gesichert werden. Mit dieser Entwicklungsstrategie im Stadtteil Waldeck reagiert die Stadt auf die erfolgreiche Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und auf Zuzüge der vergangenen Jahre und baut ihre regionale Bedeutung als attraktiver Wohnstandort weiter aus. Durch die Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen besteht die Möglichkeit, weitere Bevölkerungszuwächse zu generieren. In Sinne dieser Strategie soll auf der Fläche „Auf den Salzäckern“ im Norden des Stadtteils Waldeck ein neues Baugebiet realisiert werden. Die Fläche wurde von einem Investor erworben, mit der Absicht, zeitnah neue Flächen für Wohngebäude und Ferienhäuser zu entwickeln. Durch das Angebot von Ferienhäusern, soll über die oben beschriebenen Effekte auf den Wohnungsmarkt hinaus, die Feriendestination Waldeck weiterentwickelt werden. Zugleich wird die vorhandene Infrastrukturausstattung mit Läden, Restaurants etc. auch in den Stadtteilen durch die Feriengäste gestärkt. Die Baugrundstücke der neuen

Entwicklungsfläche sollen zeitnah an den Markt gebracht und die Waldecker Siedlungsentwicklung gestärkt werden.

In diesem Kontext beabsichtigt die Stadt Waldeck den Bebauungsplan Nr. 17 „Auf den Salzäckern“ im Stadtteil Waldeck aufzustellen, welcher die rechtlichen Rahmenbedingungen und Zielvorgaben der Waldecker Siedlungsentwicklung zusammenfasst und die zukünftige Nutzung rechtlich sichern soll. Erste Überlegungen der Stadt Waldeck zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden verworfen, da die Vielzahl an Einzelgebäuden, bedingt durch die Art und Größe des Baugebietes, den Vorhabenbezug nicht qualifiziert gewährleisten hätte. Insofern wird der B-Plan als normaler Angebotsbebauungsplan in Normalverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Auf den Salzäckern“ im Stadtteil Waldeck wird die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans notwendig, da der B-Plan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 und die 8. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Auf den Salzäckern“ erstreckt sich auf Flächen am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Waldeck. Die betroffenen Grundstücksflächen werden aktuell zum größten Teil als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Waldeck und umfasst den Flurstück 12/1 - Flur 3 und die Flurstücke 188, 159/2, 156/6, 159/7, 159/8 – Flur 2.

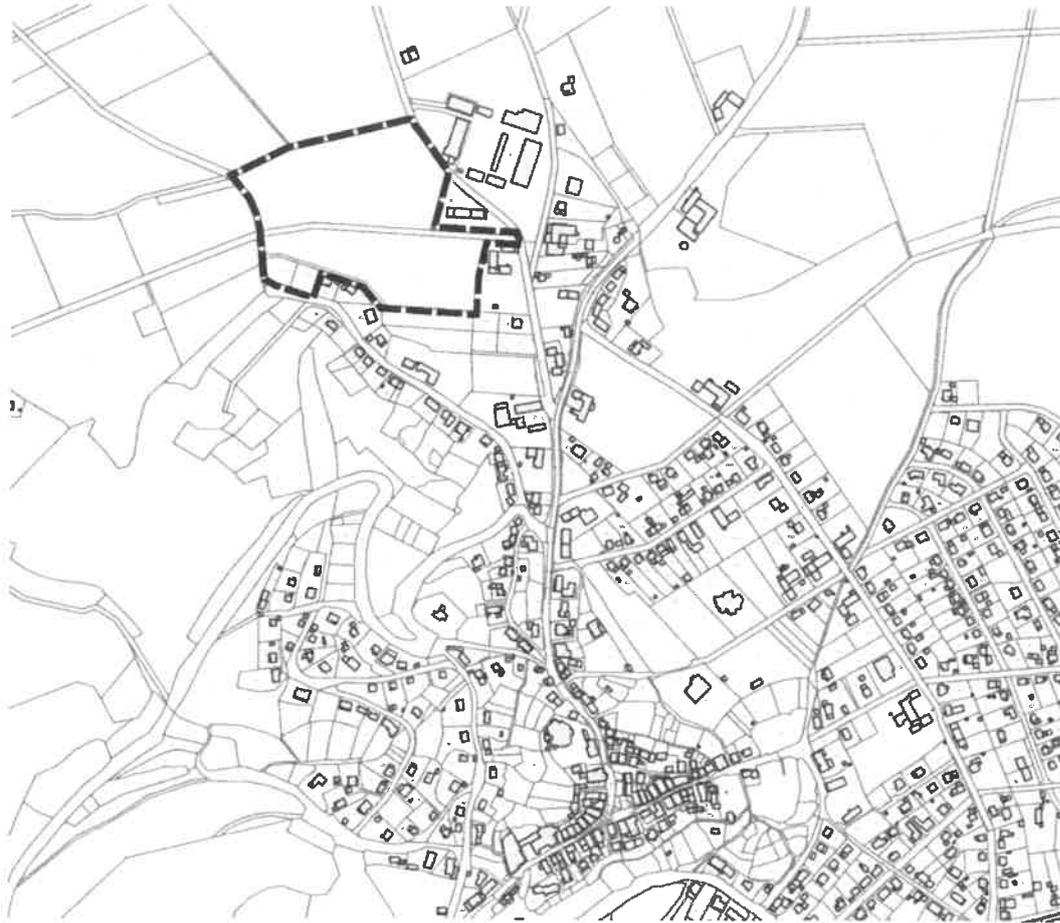


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

3 Rechtsverhältnisse und Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Auf den Salzäckern“ Stadtteil Waldeck soll gemäß § 2 BauGB im Normalverfahren aufgestellt werden.

3.1 Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan stellt den Planbereich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dar. Die Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 17 „Auf den Salzäckern“, Stadtteil Waldeck widerspricht damit den Aussagen des Regionalplan Nordhessens 2009 (Rechtskraft am 15.03.2010).

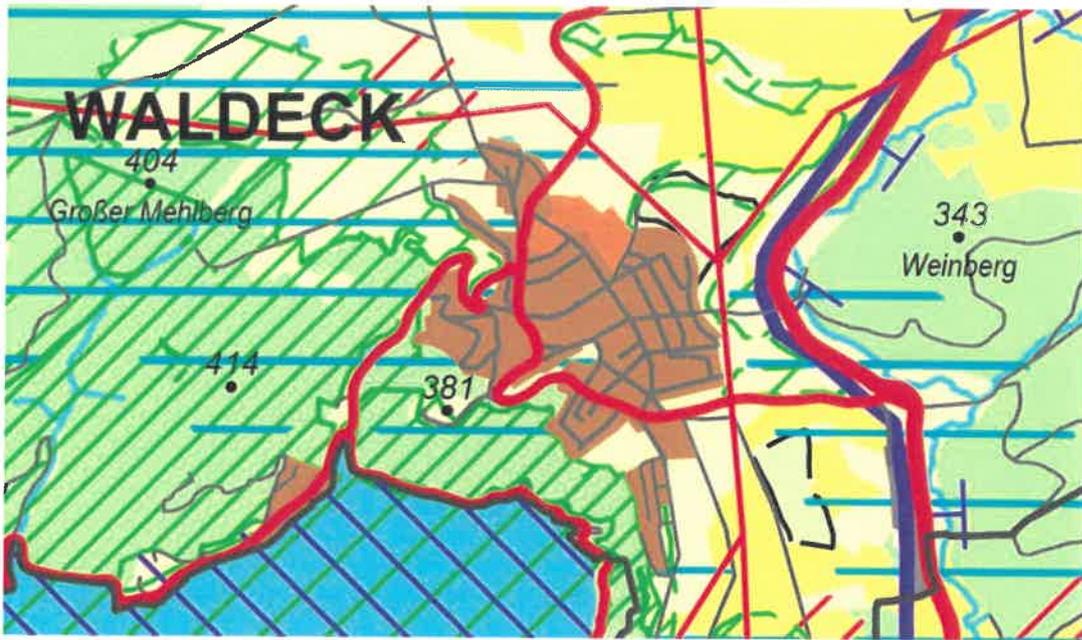


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, Quelle: Regierungspräsidium Kassel

3.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

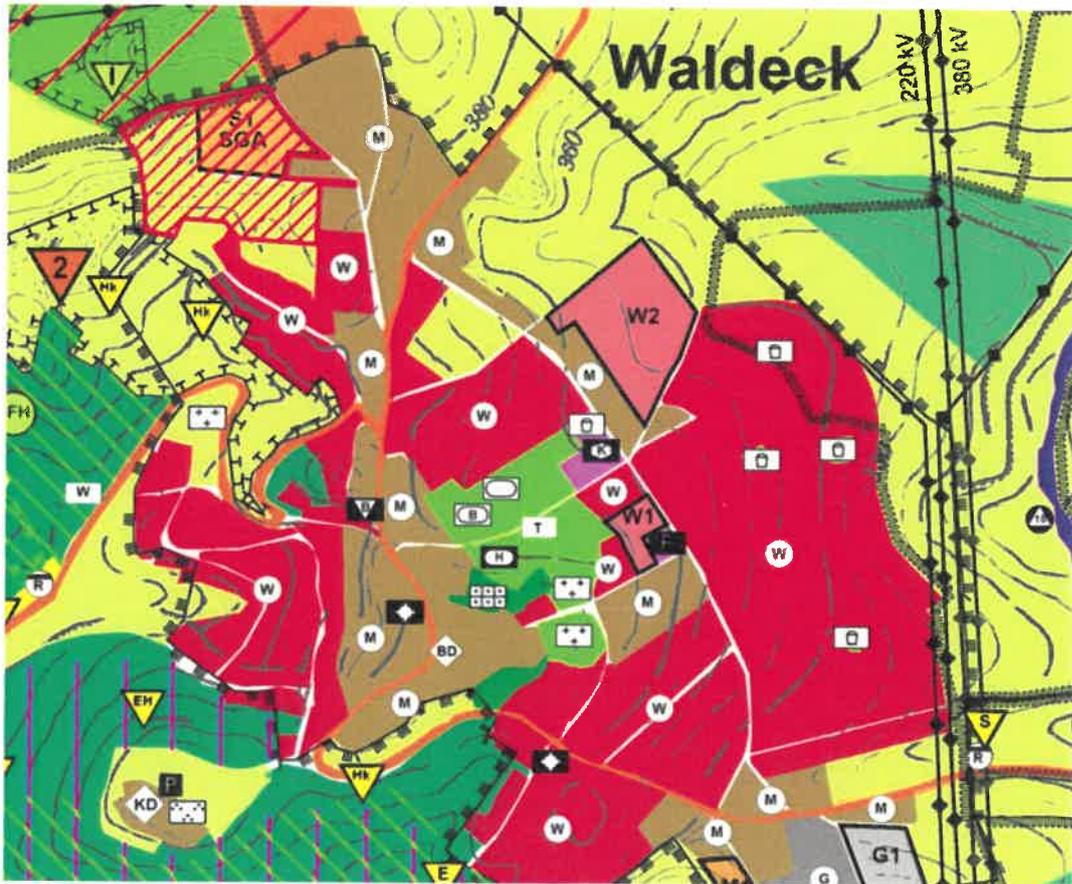


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2005 (Geltungsbereich ROT markiert)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 stellt für den Geltungsbereich ein Sondergebiet Golfhotel/ Apartmenthäuser (ca. 1,6 ha) sowie Flächen für die Landwirtschaft (ca. 3,3 ha) dar. Diese Festsetzungen entsprechen nicht den beabsichtigten Nutzungen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Auf den Salzäckern“, Stadtteil Waldeck erfolgt im Normalverfahren. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

3.3 Verhältnis zu externen und internen Planungen

Planungen des Bundes und des Landes und sonstige übergeordnete Planungen sowie des Landkreises, der Stadt Waldeck oder andere Behörden für die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 17 „Auf den Salzäckern“, Stadtteil Waldeck sind nicht bekannt.

4 Notwendigkeit der Aufstellung

Ausgehend von der aktuellen Entwicklungsstrategie der Stadt Waldeck ergibt sich die Notwendigkeit, neue Wohnbauflächen im Zuge der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans im Stadtteil Waldeck zur Verfügung zu stellen.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 ist ein Investor mit einem konkreten Entwicklungsvorhaben an die Stadt Waldeck herangetreten. Mit dem Entwicklungsvorhaben des Projektes Baugebiet „Auf den Salzäckern“ wird angestrebt neue Wohnbauflächen und Flächen für Ferienhäuser im Stadtteil Waldeck zu realisieren. Aufgrund der Tatsache, dass das Projekt durch einen Investor vorangetrieben wird, besteht die Möglichkeit das Projekt zeitnah umzusetzen. Wie in Kapitel 1 „Ziele und Zwecke“ erläutert, besitzt die Stadt Waldeck nur begrenzt Flächen, sodass die Stadt auf Kooperationen mit Investoren angewiesen ist, damit eine aktive Ansiedlungs- und Angebotspolitik für Wohnbauflächen betrieben werden kann.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 fanden in Februar und September 2020 Gespräche mit dem Regierungspräsidium Kassel statt. In einem ersten Gespräch wurde festgestellt, dass eine Entwicklung eines neuen Gebietes aus Sicht des Regierungspräsidiums nur im Austausch und Rücknahme von bestehenden Wohnsiedlungsflächen erfolgen kann.

Nach Abschluss einer umfassenden Untersuchung und Bewertung der Entwicklungs- und Bestandsflächen im gesamten Stadtgebiet bezogen auf die in rechtsgültigen B-Plänen vorhandenen Baugrundstücke und den nach § 34 BauGB möglichen Baulücken, trat die Stadt Waldeck mit diesen Ergebnissen erneut an das Regierungspräsidium heran. In einem Besprechungstermin am 15.09.2020 diskutierten die Mitarbeiterinnen des Regierungspräsidiums, der Bürgermeister und Bauamtsleiter der Stadt Waldeck und die Mitarbeiter der Arbeitsgruppe Stadt die rechtlichen Möglichkeiten zur Realisierung des Entwicklungsvorhabens. Das angestrebte Ziel des Projektes, die Siedlungsentwicklung der Stadt Waldeck auf die prosperierenden und mit Infrastruktur gut ausgestatteten Stadtteile zu

lenken und Wohnbauflächen bedarfsgerecht auf den Markt zu bringen wurde seitens des Regierungspräsidiums positiv aufgenommen. Durch die Mitarbeiterinnen des Regierungspräsidiums Kassel wurde ein möglicher Ansatz zur Realisierung des angedachten Projektes vorgeschlagen. Im Zuge eines Flächentauschs sollen die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen Wohnen überprüft und neu bestimmt werden. Im Zuge eines Flächentauschs muss der Flächennutzungsplan über den bestehenden Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 17 hinaus zwei im FNP dargestellten Wohnbauentwicklungsflächen rechtlich verbindlich zurücknehmen. Dabei ist zu beachten, dass dieses Vorhaben im Rahmen der Rechtsvorgaben der Raumordnung die Neuausweisung der Wohnbauflächen auf eine Fläche von maximal 5 Hektar begrenzt sein muss.

Der „Regionalplan Nordhessen 2009“ führt zu diesem Vorgehen auf S. 45 aus:

„Im Mittelbereich Korbach

Gemeinde Diemelsee, OT Adorf

Stadt Lichtenfels, ST Goddelsheim

Gemeinde Twistetal, OT Twiste

Stadt Waldeck, ST Sachsenhausen

Gemeinde Willingen, OT'e Usseln, Willingen

.....

Ziel 4: In den übrigen Ortsteilen ist eine Eigenentwicklung zulässig. Hier können die für den örtlichen Bedarf erforderlichen Wohnsiedlungsflächen innerhalb und am Rande der Ortslagen in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ausgewiesen werden. Für diesen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha liegenden Eigenbedarf ist der im Ziel 2 genannte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf für die Gesamtgemeinde zu beachten, aus dem der anteilige Flächenbedarf für die einzelnen Stadt- und Ortsteile abzuleiten ist. Bei der Standortwahl sind die städtebaulichen, denkmal- und landschaftspflegerischen Belange zusammen mit den landwirtschaftlichen und den umwelt- und naturschutzfachlichen Belangen zu berücksichtigen.“

Das Entwicklungsvorhaben des Investors mit neuen Wohnbauflächen im Planbereich „Auf den Salzäckern“ umfasst eine Fläche von ca. 4,9 Hektar. Dabei ist hervorzuheben, dass ca. 1,6 Hektar dieser Fläche bereits als geplantes Sondergebiet Golfhotel / Appartementhäuser im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

In Abstimmung mit der Stadt Waldeck und dem Regierungspräsidium Kassel soll in diesem Zusammenhang ein Flächentausch mit den geplanten Wohnbauflächen vollzogen werden. Für den Flächentausch wurden die Fläche W2 in Waldeck mit einer Größe von ca. 3,4 Hektar und die Fläche W4 in Sachsenhausen mit einer Größe von ca. 3,0 Hektar ausgewählt (siehe Abbildungen Nr. 4 und 5). Somit werden im Rahmen der 8. Änderung des

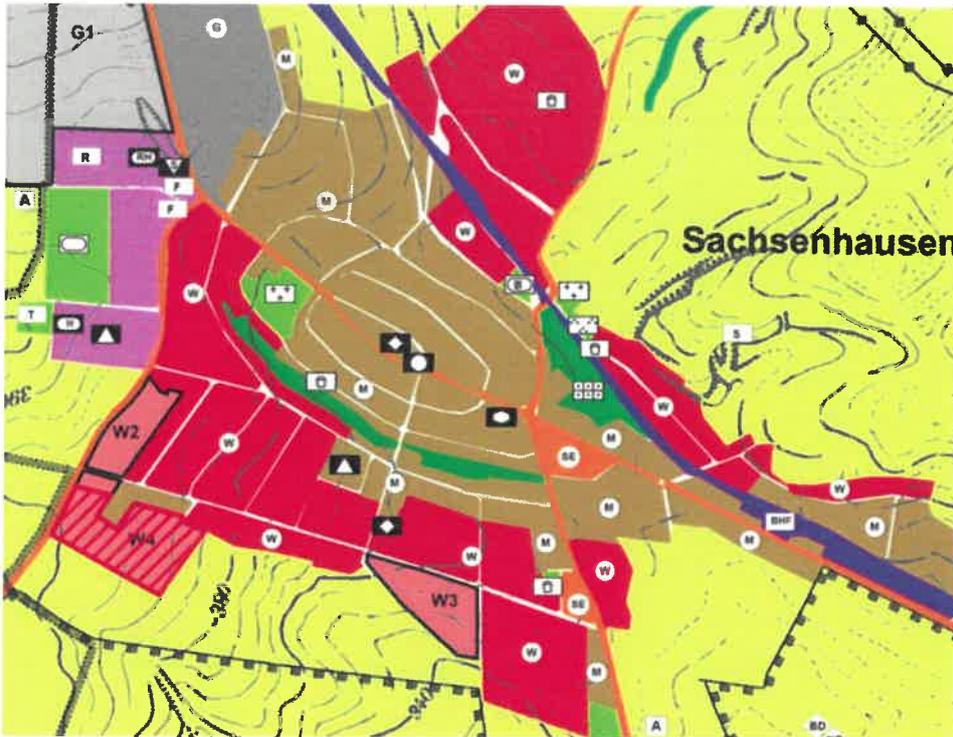


Abb. 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2005 – Stadtteil Sachsenhausen, Einzwicklungsfläche W4 (ROT markiert)

5 Bestand

5.1 Naturräumliche Grundlagen

Schutzgebiete

Im direkten Umfeld des Vorhabens befinden sich keine Schutzgebiete.

Geschützte Biotope, geschützte Arten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Plangeltungsbereiches liegt das geschützte Biotop Nr. 109 und 867 Biototyp 02.100 Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. Hessischer Biotopkartierung. Eine genaue Abgrenzung der Fläche ist aus den Planunterlagen des NATUREG Hessen nicht abschließend ersichtlich. Wahrscheinlich sind die Grundstücke Nr. 159/8, 159/7 und der nordwestliche Rand des Grundstücks Nr. 12/1 betroffen. Eine detaillierte Bestandserhebung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB.

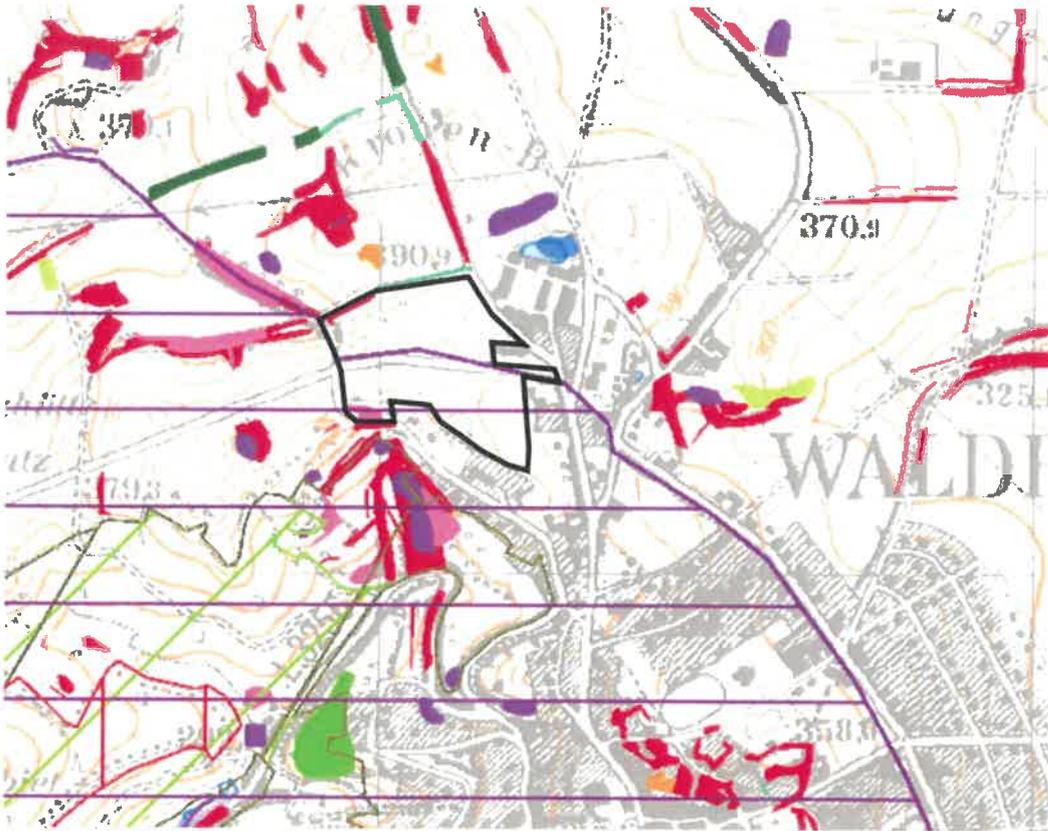


Abb. 6: Biotop- oder Biotopkomplexe – Stadtteil Waldeck (Quelle: NATUREG Hessen)

Sonstige Schutzgüter

Siehe Anlage 1 „Anmerkungen Umweltbelange“ (erstellt durch Büro Wette + Gödecke GbR Landschaftsplanung).

5.2 Nutzung

Der Geltungsbereich wird im FNP als Fläche für die Landwirtschaft (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) (3,3 ha) und als Sondergebiet Golfhotel/ Appartements (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) (1,6 ha) dargestellt und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Darstellung als Wohnbauflächen (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) wird die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen aufgegeben.

5.3 Infrastruktur / Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Erweiterung des Wohnraumangebotes auf einer landwirtschaftlichen Fläche, wird mit der vorgesehenen Planung eine Veränderung der Infrastruktur stattfinden. Im Zuge der Entwicklung wird die Fläche an das bestehende Infrastrukturnetz (Energieversorgung, Kommunikation, Wasserversorgung, etc.) angeschlossen.

6 Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden zum größten Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Wohn- und Ferienhäusern (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 BauNVO in Verbindung mit § 13 a BauNVO) festgesetzt. Damit soll die oben beschriebene Siedlungsentwicklung in Sinne der Konsolidierung des Wohnstandorts Waldeck und die Sicherung der Infrastruktur erfolgen. Dabei werden in Sinne einer vielfältigen durchmischten Wohnnutzung die zulässigen Arten der baulichen Nutzung breiter als im reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO angelegt. Allerdings werden Nutzungen, die nicht zum Kern des Wohnens gehören und ggf. Konflikte erzeugen können ausgeschlossen. Hierzu gehören Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Da mit dem Wohngebiet „Auf den Salzäckern“ auch die touristische Infrastruktur der Stadt Waldeck gestärkt werden soll, wurden Ferienhäuser in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen. Die Nachfrage nach Ferienhäusern und Ferienwohnung ist ungebrochen und mit den auch langfristig zu erwartenden veränderten Reisegewohnheiten, die unter den Schlagworten „Nahtourismus, sanfter nachhaltiger Tourismus“ subsumierte werden können, bieten sich der Stadt Waldeck Chancen sich in diesem Segment mit der umgebenden Naturlandschaft, dem Edersee, etc. nachhaltig weiter zu etablieren.

Entsprechend werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt.

Die festgesetzten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eröffnen für den Plangeltungsbereich mögliche Nutzungsoptionen, die neben der Kernnutzung als Wohngebiet eine mit dem städtebaulichen Umfeld verträgliche und angemessene Nutzung ermöglicht. Die Festsetzungen werden wie folgt formuliert:

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiete WA dient vorwiegend dem Wohnen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise sind zulässig § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, BauNVO in Verbindung mit § 13 a BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Basierend auf den Voruntersuchungen zur Abwasser- und Regenwassernutzung setzt der Bebauungsplan, in Absprache mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz und der unteren Naturschutzbehörde, eine Retentionsfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie einen östlich anschließenden Kinderspielplatz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) fest. Die im Nordwesten des Geltungsbereichs liegenden Flächen werden im Bebauungsplan als Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt. Eine detaillierte Bestimmung und Festsetzung der Flächen und ggf. notwendige wassertechnische und grünordnerische Maßnahmen erfolgen im weiteren B-Planverfahren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl, der maximal zulässigen Geschossflächenzahl sowie durch die Festsetzung der zulässigen Geschossanzahl bestimmt. Der Bebauungsplan setzt drei Baufelder WA I, WA II und WA III fest. Mit der Differenzierung der Geschossigkeit und der Geschossflächenzahl wird eine differenzierte Höhenentwicklung des Plangeltungsbereiches verfolgt, die sich zu den landschaftlichen Rändern hin abstuft. Entlang der Straße Domänenweg und den schon bebauten Bereichen ist eine dreigeschossige Bebauung (WA I) möglich, die ein vielfältiges Angebot an Wohnformen auch abseits des klassischen Einfamilienhauses anbietet. Die Baugebiete WA II und WA III sind von der Höhenentwicklung eher auf ein klassisches Ein- und Zweifamilienhaus orientiert. Die Bauweise wird für alle Baugebiete als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit wird eine, der aufgelockerten, städtebaulichen Struktur der Umgebung angepasst Bauform festgesetzt, mit der ein breites Spektrum unterschiedlicher kleinteiliger Bauformen ermöglicht wird.

Die maximal zulässige Grundfläche wird in allen drei Baufeldern mit 0,4 GRZ festgesetzt. Damit wird die, für die Gebietskategorie Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO definierte Obergrenze ausgeschöpft. Die Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen um bis 50 vom Hundert überschritten werden. Das Ausschöpfen der in der BauNVO als Normalfall festgesetzten Obergrenzen der

Grundflächenzahl eröffnet auch bei einer absehbaren, weitgehenden Bebauung des Plangeltungsbereiches mit Einzel- und Doppelhäusern den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Auch auf kleinen Grundstücken kann ein angemessenes Familienwohnhaus errichtet werden. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB ist insofern auch für die Gesamtgemeinde Waldeck zunehmend von Bedeutung, da durch die Regionalplanung (Regionale Raumordnung) der Gemeinde Waldeck zukünftig bei der Neuaufstellung des Regionalplans (in Aufstellung) nur noch begrenzte Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung planungsrechtlich zugestanden werden.

Diese Zuordnung orientiert sich an den Dichtevorgaben der Regionalplanung mit einem Dichtewert von 15 Wohneinheiten pro ha für den ländlichen Raum. Diese Dichtevorgabe wird in weiten Teilen der Gemeinde Waldeck nicht erreicht. Für das Wohngebiet Salzäcker bedeutet diese Dichtevorgabe ca. 75 Wohneinheiten. Diese Dichte bedeutet, dass pro Wohneinheit ca. 650 qm Baugrund zur Verfügung stehen. In diesen 650 qm sind die Flächen für Erschließung (Straßenfläche), technische Infrastruktur (Retentionsflächen etc, Wohnungsbezogene öffentliche Grünflächen (Kinderspiel) enthalten. Das eigentliche Baugrundstück bewegt sich dann in der Größenordnung von ca. 520 qm pro Wohneinheit. Bei einer Grundstücksgröße von 650 qm bis 1200 qm ergeben sich für das Baugebiet Salzäcker ca. 47 Einzelgrundstücke. Damit kann im Gebiet Salzäcker die Dichtevorgabe der regionalen Raumordnung mit durchschnittlich 1,6 Wohneinheiten pro Grundstück gut realisiert werden. Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl orientieren sich an der zulässigen Geschossigkeit und der zulässigen Grundflächenzahl und verfolgen das Ziel eine gemäßigte Verdichtung analog der Höhenstaffelung zu ermöglichen.

Die Festsetzungen werden wie folgt formuliert:

Innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete WA I, WA II und WA III festgesetzten Bauflächen wird die maximal zulässige GRZ auf 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 19 BauNVO innerhalb der WA I auf 1,2 festgesetzt. Innerhalb der WA II und WA III wird die maximal zulässige GFZ auf 0,8 festgesetzt. Flächen von Dachgeschossen und Untergeschossen werden auch wenn sie keine Vollgeschosse sind auf die Geschossflächenzahl angerechnet.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen WA I sind Gebäude mit max. drei Vollgeschossen zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen WA II sind Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse im WA III wird auf ein Vollgeschoss

festgesetzt. Im WA III ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig wenn es sich um ein Dachgeschoss oder ein Untergeschoss handelt.

6.4 Infrastruktur

Aufgrund der Erweiterung des Wohnraumangebotes auf einer landwirtschaftlichen Fläche, muss für die vorgesehene Planung ein Ausbau der Infrastruktur stattfinden. Im Zuge der Entwicklung wird die Fläche an das bestehende Infrastrukturnetz (Energieversorgung, Kommunikation, Wasserversorgung, etc.) angeschlossen.

6.5 Verkehrserschließung

Ausgehend von den neuen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind weitere Verkehre zu erwarten. Zur künftigen Erschließung der Wohngebäude im Geltungsbereich erfolgt ein Netzschluss durch einen Wohnweg zwischen dem Domänenweg im Osten und Zum Bärenal im Westen. Das interne Erschließungssystem wird im weiteren Bauleitplanverfahren in der Oberflächenabwicklung weiter detailliert. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die neu hinzukommenden Verkehre keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Erschließungsnetz der Stadt Waldeck haben werden und auf den angrenzenden Straßen die zusätzlichen Verkehre problemlos abgewickelt werden können. Die Abwicklung der gebietsinternen Verkehre sollen aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erfolgen. Die Querschnitte der Straßen sind einheitlich auf 8 m lichtet Maß zeichnerisch festgesetzt worden, die Radien der Straßenflächen auf ein dreiachsiges Müllfahrzeug als Normalfall ausgelegt. Mit dieser Breite soll auf einer Mischverkehrsflächen mit reduzierter Geschwindigkeit ein an den Bedarfen eines ruhigen Wohngebietes orientiertes Verkehrsgeschehen abgewickelt werden.

6.6 Versorgungsflächen

In dem räumlichen Geltungsbereich wird eine Retentionsfläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser angelegt. Diese Fläche ist im Vorfeld im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Auf den Salzäckern“ mit dem zuständigen Amt für Wasser- und Bodenschutz sowie der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es wurden die folgenden Grundsätze vereinbart. Im weiteren Verfahren wird die Entwässerungsplanung und die Versorgung mit Löschwasser weiter detailliert.

Entwässerung:

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen.

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser entwässert im Freispiegelgefälle in Richtung Domänenweg und schließt hier an den vorhandenen städtischen Mischwasserkanal an. Damit entwässert das anfallende Schmutzwasser in die Kläranlage Waldeck-Ost (Ausbaugröße 4.500 EW) der Stadt Waldeck. Der Schmutzwasserkanal wird in einer Mindestdiefe von 1,60 m und mit einem Mindestgefälle von 0,5 % verlegt. Die Mindestnennweite beträgt DN 150 mm. Alle Bauteile werden für den Lastfall SLW 60 ausgelegt.

Regenwasser:

Das anfallende Regenwasser soll – sofern es die Bodenverhältnisse zulassen – versickern.

Zentrale Versickerung:

Die Gehweganlagen im Bereich der Verkehrsflächen werden mit versickerungsfähigem Pflaster ausgestattet. Die abflusswirksamen Regenwasserflächen lassen sich – begründet durch die topografische Lage des Baugebietes – in zwei Einzugsgebietsflächen aufteilen.

Das Einzugsgebiet A (siehe Abbildung 7) entwässert in nordwestliche Richtung. Das Einzugsgebiet B entwässert in Richtung Domänenweg.

Zur Ableitung des Oberflächenwassers wird in der Verkehrsfläche ein Regenwasserkanal mit einer Mindestdiefe von 1,60 m verlegt. Das Regenwasser der Einzugsgebietsfläche A (Größe ca. 3,20 ha) wird einer zentralen Versickerungsanlage im nordwestlichen Bereich des Baugebietes zugeführt. Hier soll das Regenwasser in einer Blockriogle und/oder Mulde versickern. Die Bemessung der Versickerungsanlage erfolgt nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138. Eine evtl. erforderliche Regenwasservorbehandlung (Nachweis nach dem Arbeitsblatt DWA-M 153) wird vorgesehen. Alternativ könnte hier ein Regenüberlaufbecken als offenes Erdbecken vorgesehen werden.

Das Regenwasser der Einzugsgebietsfläche B (Größe ca. 1,47 ha) entwässert – mit einem vorgeschalteten Stauraumkanal - in den vorhandenen Mischwasserkanal in den Domänenweg. Der Drosselabfluss beträgt 15 l/s. Alle Bauteile werden für den Lastfall SLW 60 ausgelegt.

Dezentrale Versickerung:

Das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken soll einer Versickerungsanlage (optional mit vorgeschalteter Speicherzisterne) zugeführt werden. Das Fassungsvermögen der Versickerungsanlage soll mindestens 0,04 m³ je m² Dachfläche betragen. Bei extensiv begrünten Dachflächen reduziert sich das Fassungsvermögen der Versickerungsanlage entsprechend dem verringerten Abfluss der Dachfläche. Der Notüberlauf der Versickerungsanlage wird an den zentralen Regenwasserkanal angeschlossen.

Bei allen Zuwegungen der privaten Grundstücke soll versickerungsfähiges Pflaster mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,25 zu Einsatz kommen.

Wasserversorgung:

Jedes Grundstück erhält einen separaten Wasserleitungsanschluss. Die Hausanschlussschieber werden auf der Hauptleitung platziert.

Das Baugebiet quert eine vorhandene Pumpleitung DN 100 PVC (Pumpleitung Bärenal). Die Pumpleitung wird, angepasst an die neue Trassenführung der Verkehrsflächen, umverlegt.

Zur Feststellung, ob die Löschwasserversorgung aus dem vorhandenen Trinkwassernetz sichergestellt werden kann, wird an dem vorhandenen Unterflurhydranten westlich des Baugebietes eine Durchflussmessung durchgeführt.

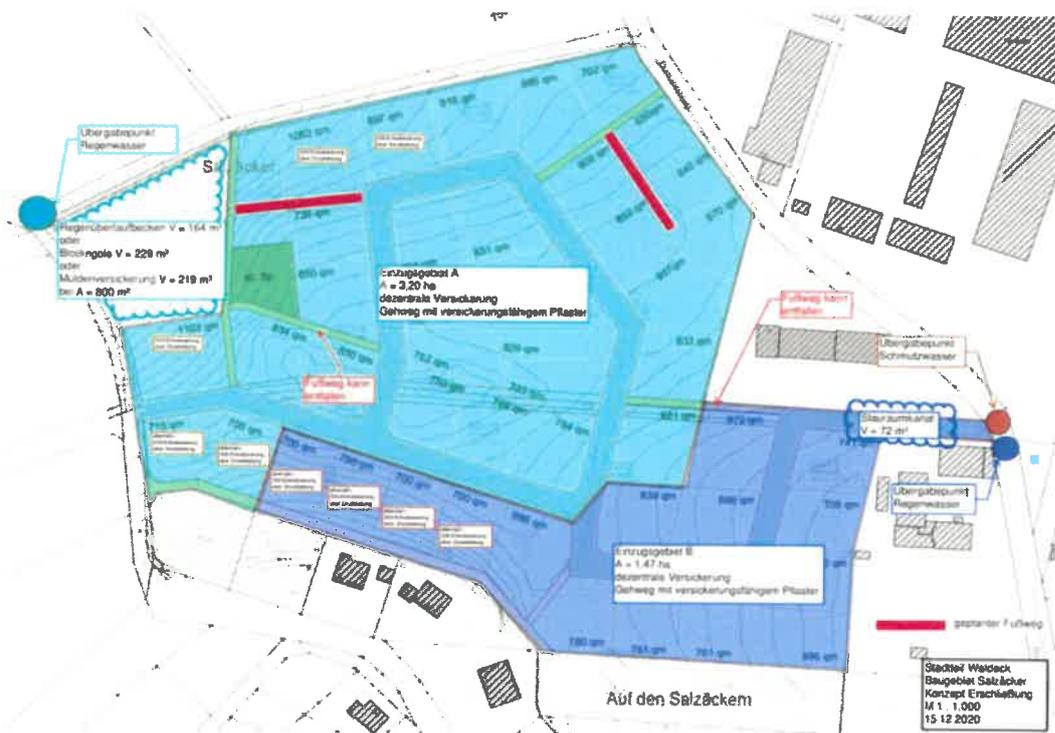


Abb. 7: Entwässerungskonzept (erstellt durch Ingenieurbüro Dipl. Ing. Gröticke und Partner GmbH)

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ausgehend von der Notwendigkeit der Regen- und Abwasserbehandlung wurden für das Baugebiet gebäude- und grundstücksbezogene Festsetzungen zur Regenwasserbehandlung und Regenrückhaltung formuliert, da ansonsten das Kanalnetz der Stadt Waldeck die Regenwasserlasten nicht hätte aufnehmen können. Zudem kommt der lokalen Speicherung und Verwendung von Regenwasser vor Ort insgesamt eine wesentliche Bedeutung bei der Entwicklung von Siedlungsflächen eine große Bedeutung zu.

Gestaltung Dachflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis max. 15 Grad Dachneigung) mit einer Dachfläche von mehr als 15 qm sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv auf mind. 2/3 der zugehörigen Dachfläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Die Anlage von technischen Dachaufbauten, Terrassen auf begehbaren Flachdächern ist auf bis zu 1/3 der Dachfläche zulässig. Die Anlage von aufgeständerten Photovoltaikanlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 8 (1) HBO) Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sollen so hergestellt werden, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann. Die Entwässerung der Flächen soll in angrenzende unbefestigte Flächen auf dem eigenen Grundstück erfolgen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Das außerhalb der Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Regenwasserversickerung

Das in den allgemeinen Wohngebieten auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken über ein separates Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und zu versickern. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll mindestens 0,04 cbm je qm Dachfläche betragen. Bei extensiv begrünten Dachflächen kann von der Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers abgesehen werden.

Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser sind auf die Grundflächenzahl (GRZ) nicht anzurechnen.

8. Nachrichtliche Übernahmen

1. Archäologie

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler oder andere archäologische Funde bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

2. Altlasten

Werden Hinweise für Altlasten bekannt, ist das Regierungspräsidium Kassel (Dezernat 31.1

Altlasten, Bodenschutz) umgehend zu informieren. Auch bei farblichen- und geruchlichen Bodenauffälligkeiten sind die Arbeiten zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Altlasten, Bodenschutz zur weiteren Abstimmung der Vorgehensweise einzuschalten.

3. Vorsorgender Bodenschutz

Schädliche Bodenbelastungen und -verunreinigungen sind zu vermeiden, zu verhindern bzw. zu sanieren. Versiegelungen und Bodenbeseitigung sind soweit wie möglich zu vermeiden. Als vorsorgender Bodenschutz soll eine Separierung und Verwertung der Böden im Rahmen von Baumaßnahmen stattfinden. Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzutragen und soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

4. Brandschutz

Zufahrtswege und Stellflächen für Feuerwehr sind gemäß der "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) aufzubauen und herzurichten. Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung gem. § 3 Abs. 1 Pkt. 4 HBKG ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 herzustellen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung gem. § 3 Abs. 1 Pkt. 4 HBKG wird im Grundsatz auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 hingewiesen. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen. Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt und bei denen der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führt, dürfen nur dann errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden bzw. innerhalb der Hilfeleistungsfrist von 10 min. nach Alarmierung einsatzbereit vor Ort sind. Auf die Bestimmungen der §§ 4 und 5 der Hessischen Bauordnung (Zugänge und Zufahrten) wird hingewiesen. Die örtliche Feuerwehr sollte bei der Planung beteiligt werden. Die Menge des Löschwassers wird mit der zuständigen Brandschutzbehörde abgestimmt.

9. Anlage 1: Anmerkungen Umweltbelange

Bebauungsplan Nr. 17
„Auf den Salzäckern“
Stadt Waldeck

Anmerkungen Umweltbelange

(Stand 07.01.2021)

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Henning Gödecke

M.Sc. Kira Lader



Wette + Gödecke GbR
Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. W. Wette | Dipl.-Biol. Henning Gödecke
Landschaftsarchitekten DGGL

Windausweg 10 | 37073 Göttingen
Telefon 0551 789 563 60

Inhalt

1. Anlass und Aufgabenstellung	1
2. Überblick der vorhandenen Raumstruktur	1
3. Vorabschätzung eines möglichen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials	3
4. Beeinträchtigungen und Ausgleichbarkeit	4

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Waldeck hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Auf den Salzäckern“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung von Wohnbauflächen sichergestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,76 ha und befinden sich im nördlichen Randgebiet der Stadt Waldeck.

2. Überblick der vorhandenen Raumstruktur

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähwiesen sowie intensiv genutzter Äcker geprägt. Von Osten nach Westen führt ein Weg, welcher völlig durch Beton versiegelt ist. An diesem befindet sich an beiden Seiten ein gärtnerisch gepflegter Grünstreifen, welcher nördlich zum Teil in ein Gebüsch übergeht. Südlich des Weges am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes befindet sich eine Fichten-Gruppe. Weiterhin befinden sich am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs Flächen, auf welchen Gebüsche, Hecken und Säume heimischer Art ausgebildet sind.

Im Geltungsbereich sind die vorhandenen Biotopstrukturen überwiegend von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des Naturparks ‚Kellerwald-Edersee‘. Weitere Schutzgebiete und –objekte gem. §§ 23 – 30 BNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgebildet, auch keine Natura 2000-Gebiete¹.

Für den Planraum sind überwiegend Böden aus lössleharmen Solifluktsdecken mit carbonathaltigen Gesteinsanteilen ausgebildet, welche als Rendzinen angesprochen werden können. Im Norden sowie Südosten des Geltungsbereichs sind neben den Rendzinen auch Braunerden und Pararendzinen ausgeprägt². Als Hauptbodenart ist Lehm mit unterschiedlichen Sandbeimengungen dargestellt. Die Böden im Norden und Südosten sowie kleinstteilig mittig des Geltungsbereichs weisen mit Grün-/ bzw. Ackerzahlen von 45 bis 55 ein hohes Ertragspotenzial auf, wo hingegen die restlichen Flächen mit Grün-/ bzw. Ackerzahlen von 20 bis 35 ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial besitzen. Der gesamte Geltungsbereich und keine bis geringe Erosionsanfälligkeit auf. Der nordwestliche Randbereich des Geltungsbereichs besitzt kleinteilig eine mittlere bis hohe Erosionsanfälligkeit. Die Feldkapazität wird im Planraum als sehr gering bis mittel eingestuft. Somit wird die Bodenfunktion insgesamt als mittel bewertet. Im Bereich der intensiv genutzten Grünlandfläche und Ackerflächen ist aufgrund der nutzungsbedingten Bodenbearbeitung und Nährstoffeinträge eine anthropogene Überprägung anzunehmen. Im Bereich des Weges ist aufgrund der Vollversiegelung mit einem vollständigen Verlust der Funktionen zu rechnen. Zudem ist die Ausbildung von seltenen, kulturhistorisch bedeutsamen, naturbelassenen oder grundwasserbeeinflussten Böden nicht erkennbar.

Insgesamt ist von einer überwiegend allgemeinen Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Boden auszugehen.

Der Planbereich befindet sich innerhalb der qualitativen Schutzzone IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes ‚Bad Wildungen‘³. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist hingegen nicht ausgeprägt⁴. Des Weiteren befinden sich keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich. Somit weist der Planungsraum keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser auf.

¹ s. HLNUG (2020): Natureg Viewer. Internet: < <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de> >, aufgerufen am 11.12.2020.

² s. HLNUG (2020): BodenViewer Hessen. Internet: < <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de> >, aufgerufen am 11.12.2020

³ s. HLNUG (2020): GruSchu Hessen. Internet: < <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de> >, aufgerufen am 11.12.2020

⁴ s. HVBG (2020): Geoportal Hessen. Internet: < <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748> >, aufgerufen am 11.12.2020

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsrandgebiet der Stadt Waldeck und wird von Grünland- und Ackerflächen im Norden und Westen sowie Einzelhausbebauung im Süden und Osten umrahmt. Die horizontalen Strukturen des Intensivgrünlandes begünstigen die Entstehung eines Kaltluftentstehungsgebietes im Planbereich. Das Relief fällt von dem mittig verlaufenden Weg stark gen Norden sowie gen Süden. Da die Kaltluft gravitationsgetrieben hangabwärts nach Norden sowie nach Süden fließt, existieren zumindest teilweise positive Auswirkungen auf die südlich gelegene Wohnbebauung. Die Grünland-, Acker- und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes weisen weiterhin eine mikroklimatisch wirksame klimahygienische Funktion auf.

Die Belastung mit Feinstaub (PM₁₀) aus dem angrenzenden Straßenverkehr wird für das 1x1 km-Raster mit ca. 47,1 kg/km²*a (Durchschnittswert Landkreis Waldeck-Frankenberg ca. 53,7 kg/km²*a) und für Stickstoffoxide mit ca. 592 kg/km²*a (Durchschnittswert Landkreis Waldeck-Frankenberg ca. 660 kg/km²*a) angegeben⁵, womit jeweils eine sehr niedrige bis niedrige Vorbelastung verbunden ist. Der Betrachtungsraum weist somit eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft auf.

Durch die Ortsrandlage des Plangebietes auf landwirtschaftlicher Nutzfläche sind keine stärker befahrenen Straßen in näherem Umfeld ausgebildet. Demnach zeigt eine Lärmkartierung aus dem Jahr 2017⁶ keinerlei Tages- oder Nachtbelastungen innerhalb des Geltungsbereichs.

Naturraumtypische, erlebniswirksame Landschaftselemente sowie natürlich wirkende Biotoptypen sind kleinstteilig durch vorhandene Gehölzstrukturen im nördlichen Randbereich des Betrachtungsraumes gegeben. Zwar ist der Landschaftscharakter des gesamten Geltungsbereichs stark durch menschliche Nutzung geprägt, durch die exponierte Lage des Untersuchungsraumes ist allerdings ein weitläufiger Ausblick auf umliegende Flächen sowie das Schloss Waldeck möglich. Eine gute Einsehbarkeit der geplanten Baugebietes ist umgekehrt ebenfalls gegeben.

Insgesamt weist der Planraum eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

3. Vorabschätzung eines möglichen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials

Im Rahmen einer ersten Begehung vor Ort konnte bei einer visuellen Begutachtung der Gehölze im unbelaubten Zustand vom Boden aus keine besonderen Habitatstrukturen (Höhlungen, Stammrisse, Großvogelnester) gefunden werden.

⁵ s. HLNUG (2020): Emissionskataster Hessen. Internet: < <http://emissionskataster.hlug.de/> >, aufgerufen am 11.12.2020

⁶ s. HLNUG (2020): Lärmviewer Hessen. Internet: < <http://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de> >, aufgerufen am 11.12.2020

Durch die überwiegend weitläufige Ausbildung des Geltungsbereiches und der umliegenden Flächen können potenziell störungsempfindliche Vogelarten (z.B. Feldlerche) im Geltungsbereich anzutreffen sein. Gesonderte faunistische Untersuchungen zum Brutvogelvorkommen sollen im Laufe der Brutzeit durchgeführt werden, so dass die Erfassungsergebnisse zum Entwurfsstand vorliegen werden.

Artenschutzrechtliche Versagensgründe sind derzeit nicht erkennbar.

4. Beeinträchtigungen und Ausgleichbarkeit

Durch den B-Plan kann mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und Wegfall von Biotopstrukturen gerechnet werden. Im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an die Kompensationsverordnung werden der Umfang des Wertedefizits abgeleitet und ggf. geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Bisher werden grünordnerische Festsetzungen in Form von Dachbegrünung, Baumpflanzungen innerhalb der Grundstücke, randliche Eingrünung des Gebietes sowie eine Gestaltung des Regenrückhaltebeckens anvisiert.

Durch eine vertiefende Prüfung des Schutzbedarfs der Fauna im weiteren Planungsprozess sind ggfs. geeignete Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen zu treffen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten weitgehend ausgeschlossen werden können. Ansonsten sind derzeit keine besonderen Schutzgutausprägungen erkennbar, so dass von einer Ausgleichbarkeit der Eingriffe ausgegangen werden kann.

Göttingen, den 07.01.2021



Dipl. Biol. Henning Gödecke

Wette + Gödecke GbR – Landschaftsplanung

Landschaftsarchitekten DGGL