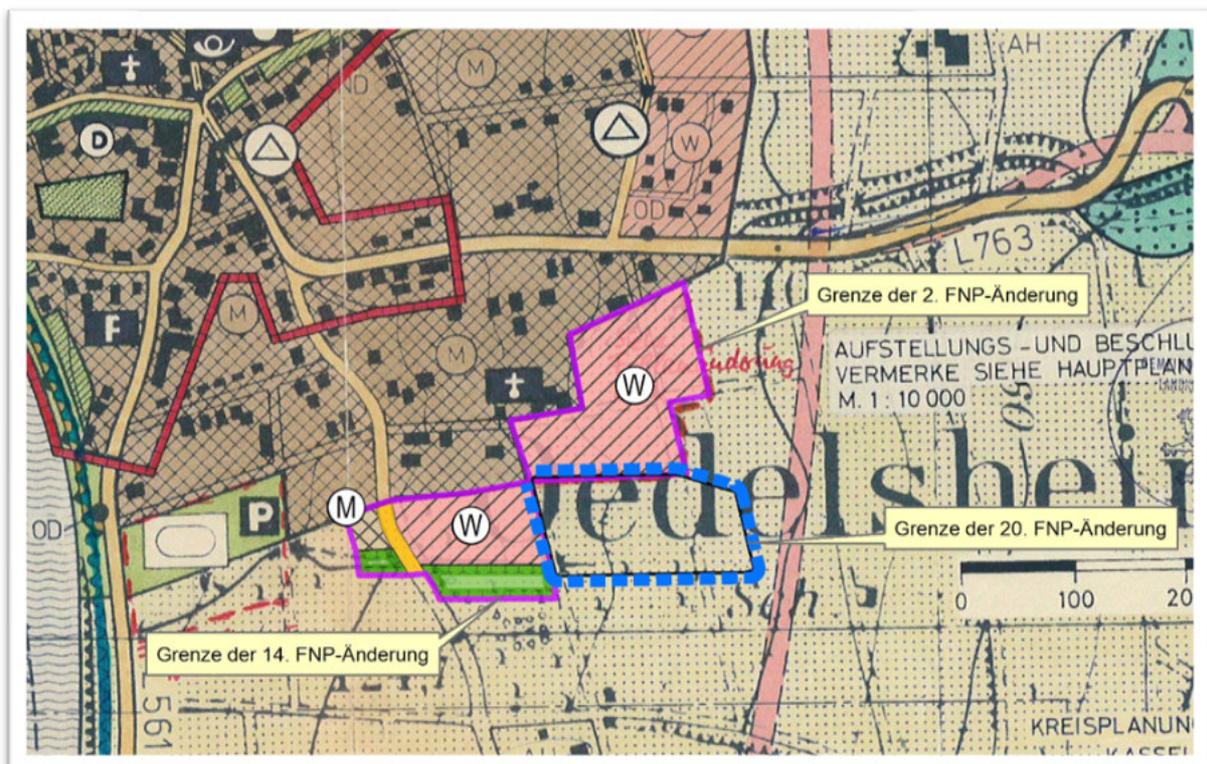


# BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WESERTAL



## 20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Entwurf Juli 2024



# BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WESERTAL

## 20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Entwurf Juli 2024

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Wesertal

PLANVERFASSER: Ingenieurbüro Wenning, Kassel

### INHALT

<b>1</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>NUTZUNGSKONZEPT</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>7</b>

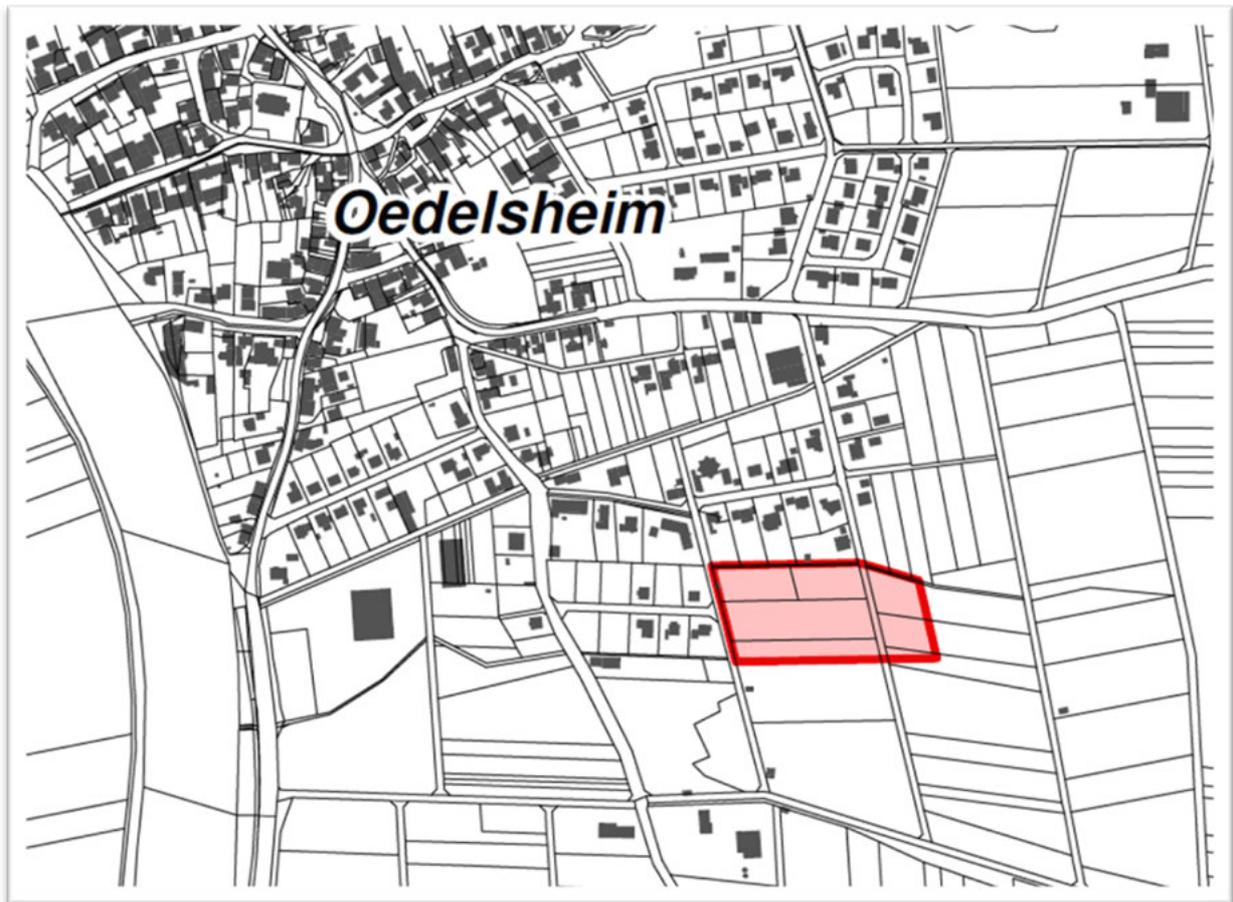
### Anlage:

- Entwurf 20. Änderung FNP, zeichnerische Darstellung

# Begründung

## 1 Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die 20. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist die Absicht der Gemeinde Wesertal, am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oedelsheim die Errichtung von ca. 14 Wohnbaugrundstücken planungsrechtlich vorzubereiten. In diesem Bereich hat auch in den letzten Jahrzehnten die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig stattgefunden, so dass räumlich gesehen dies auch für den aktuellen Bedarf sinnvoll erscheint. So wurde nördlich des jetzigen Plangebiets in 1982 bzw. 1998 der B-Plan Nr. 2 „Auf der Goldenen Aue“ rechtsverbindlich, westlich in 2003 der B-Plan Nr. 5 „Im sauren Kampe“. Beide Aufstellungsverfahren wurden durch Änderungen des Flächennutzungsplans begleitet. Die Geltungsbereiche der Pläne sind zwischenzeitlich vollständig bebaut.



*Übersichtsplan mit Lage des Geltungsbereichs der 20. Änderung (ohne Maßstab)*

Um den Bedarf zu decken, hatte die Gemeinde in den letzten Jahren erhebliche, erfolgreiche Bemühungen getätigt, Leerstände im Innenbereich des Ortsteils Oedelsheim zu beseitigen sowie freie Grundstücke zu vermarkten, dort die Errichtung von Wohngebäuden zu fördern und so den Außenbereich vor weiterer Bebauung zu entlasten.

Ferner nimmt die Gemeinde Wesertal (bzw. die Gemeinde Oberweser und Wahlsburg) seit vielen Jahren am Zukunftskataster (anfangs Leerstandskataster) teil. Dessen Aufstellung und Fortführung sind Grundlage zur Beantwortung von Fragen zur Entwicklung in den einzelnen Orten und wichtige Entscheidungsgrundlage. Auf Basis des Zukunftskatasters wurden in Oedelsheim in Zusammenarbeit mit dem Ortsbeirat seitens der Gemeinde alle Eigentümerinnen und Eigentümer leerstehender Gebäude angeschrieben und diesen Unterstützung bei der Wiederbelebung oder Vermarktung der Objekte angeboten. Ortsbeirat und Gemeinde haben im Anschluss für Interessierte gemeinsam Exposés erstellt – mit dem Erfolg, dass Verkäufe und Wiederbelebung gelungen sind. Daher gibt es derzeit keine Leerstände in Oedelsheim.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer unbebauter Grundstück wurden seitens der Gemeinde angeschrieben. Neben der Abfrage der Pläne für die Bauplätze wurde Unterstützung bei der Vermarktung angeboten. Einige Grundstücke konnten über vorliegenden Suchanfragen nach Bauplätzen tatsächlich veräußert werden. Diese sind zwischenzeitlich bebaut. Bei den verbliebenen freien Bauplätzen ist seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer ein Verkauf nicht geplant. Eine erneute Anfrage an alle Eigentümerinnen und Eigentümer ist für den Herbst 2024 geplant.

Mit Blick auf die Innenentwicklung werden Baugebiete nur in überschaubarer Größe ausgewiesen und nur, wenn sich die Gemeinde zuvor das Eigentum an den Flächen sichern kann. So wird verhindert, dass sich dauerhaft neue, private Baulücken entstehen. Für das aktuelle Baugebiet gibt es gemäß der letzten Aktualisierung der Interessentenliste noch 11 konkrete Kaufwillige, nachdem vor dem Zinsanstieg für Immobilienkredite und Steigerung der Baupreise vor einigen Jahren noch ein deutlich höherer Bedarf vorhanden war. Die Gemeinde veräußert jeweils mit der Auflage einer Bebauung innerhalb von 2 Jahren nach Eigentumsübergang, um eine private Grundstücksbevorratung zu verhindern.

Für das Vorhaben soll daher der Bebauungsplan „Im Sauren Kampe II“ aufgestellt werden, der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Daher soll dieser im Parallelverfahren geändert werden.

Vor diesem Hintergrund soll durch die hiermit vorgelegte 20. Änderung des FNP die aktuelle Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“, „Grünfläche (Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen)“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ geändert werden.

Parallel zu der Änderung des FNP wird der Bebauungsplan „Im Sauren Kampe II“ aufgestellt, um das Vorhaben verbindlich vorzubereiten.

Für beide Planungen wird ein gemeinsamer Umweltbericht mit Text und Karten gemäß Vorschriften von § 2a BauGB sowie der Inhalte / Gliederung gemäß Anlage 1 BauGB aufgestellt, der die Auswirkungen auf die Schutzgüter behandelt und dem Verfahren beigelegt ist.

## 2 Lage und derzeitige Nutzung

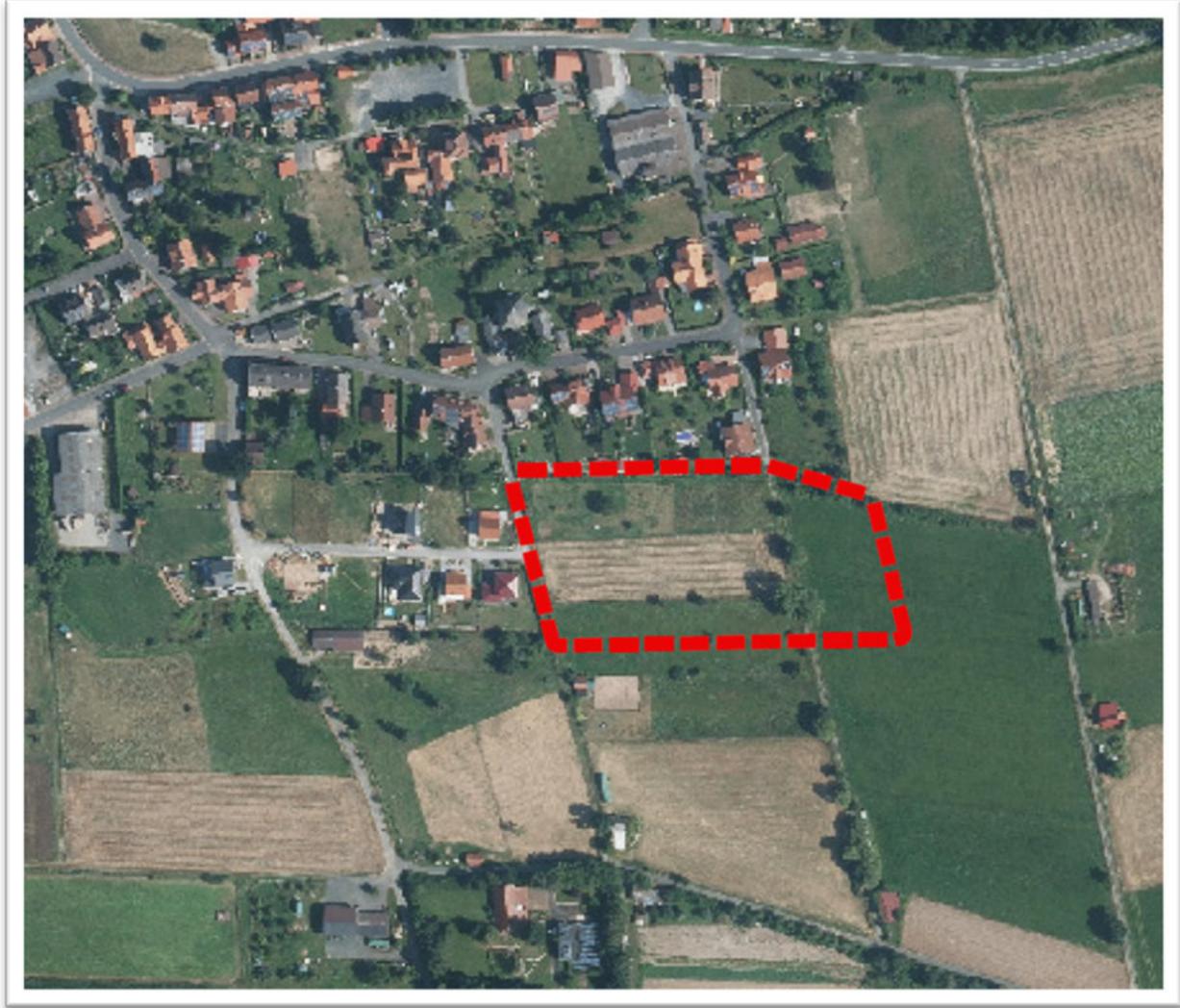
Der Änderungsbereich Nr. 20 liegt am südlichen Ortsrand von Oedelsheim und grenzt im Norden und Westen an die bebaute Ortslage, im Süden und Osten an den landwirtschaftlich als Wirtschaftsgrünland genutzten Außenbereich. Der „mittlere Teil“ des Plangebiets wird als Acker, der umliegende Rest als Grünland intensiv genutzt. In der Fläche stocken einige Obstbäume verschiedenen Alters.

An der westlichen Grenze außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die von Norden nach Süden verlaufende Straße „Auefeld“ bzw. „Im sauren Kampe“. Diese ist bis zum Abzweig nach Osten in den geplanten Geltungsbereich verkehrstechnisch ausreichend ausgebaut. Im nordöstlichen Teil verläuft die Straße „In den Berken“, die ab Beginn des Geltungsbereichs nach Süden verkehrstechnisch neu auszubauen ist. Von den beiden genannten Straßen ist eine ebenfalls neu auszubauende Verbindungsstraße von West nach Ost durch den Geltungsbereich geplant.

Im Norden und Osten befinden sich zwei Gräben von Ost nach West bzw. Süd nach Nord, die wasserwirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung sind. Zum nördlichen Graben wird ein Gewässerrandstreifen festgesetzt, um hier eine Bewirtschaftung durch die Gemeinde zu ermöglichen und landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Der zweite Graben ist nur ansatzweise in der Örtlichkeit zu erkennen und wird, falls wasserwirtschaftlich erforderlich, erhalten, durch Durchlässe in den Zufahrten gesichert oder nach Westen verlegt.

Das Gelände ist weitgehend eben und ist leicht nach Südwesten geneigt, die angrenzenden Siedlungsflächen sind, entgegen der Darstellung in den Abbildungen (Karte + Luftbild) zwischenzeitlich vollständig bebaut.

Der Änderungsbereich besteht in der Gemarkung Oedelsheim, Flur 4 aus den Flurstücken 186, 187, 188 und 309 sowie Teilen der Flurstücke 161, 162/1, 164, 189, 279/9 und 307 mit einer Größe von ca. 13.273 qm. Davon entfallen auf die „Wohnbaufläche W“ ca. 11.085 qm, auf die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft“ ca. 1.111 qm und auf die Öffentliche Grünfläche mit Graben ca. 1.077 qm. Die betroffenen Grundstücke stehen im Eigentum der Gemeinde Wesertal bzw. sind vertraglich von ihr für das Vorhaben gesichert.



*Luftbild des südlichen Siedlungsrand von Oedelsheim mit Lage des Änderungsbereichs sowie angrenzenden Nutzungen (ohne Maßstab)*

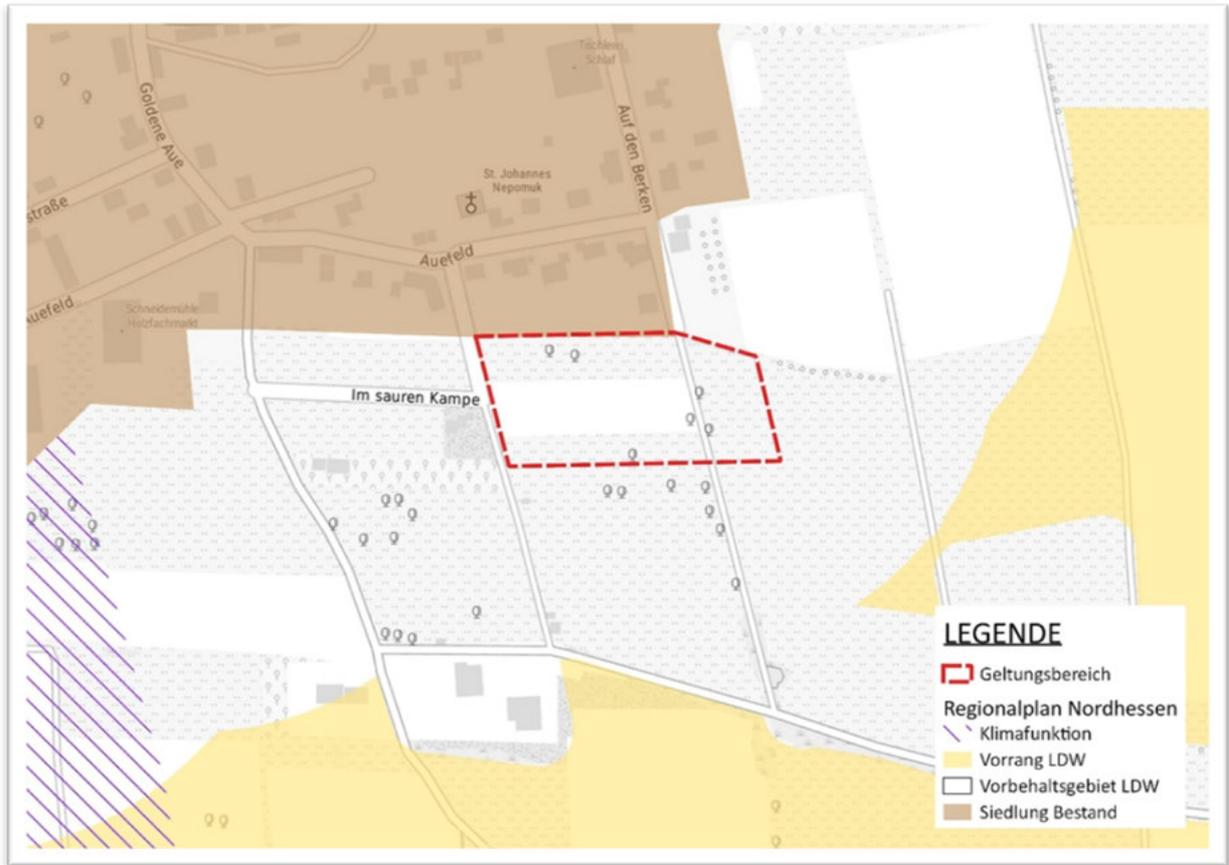
### 3 Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen

Der REGIONALPLAN NORDHESSEN (2009) stellt den geplanten Änderungsbereich sowie die westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dar. Nördlich grenzt ein „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ an.

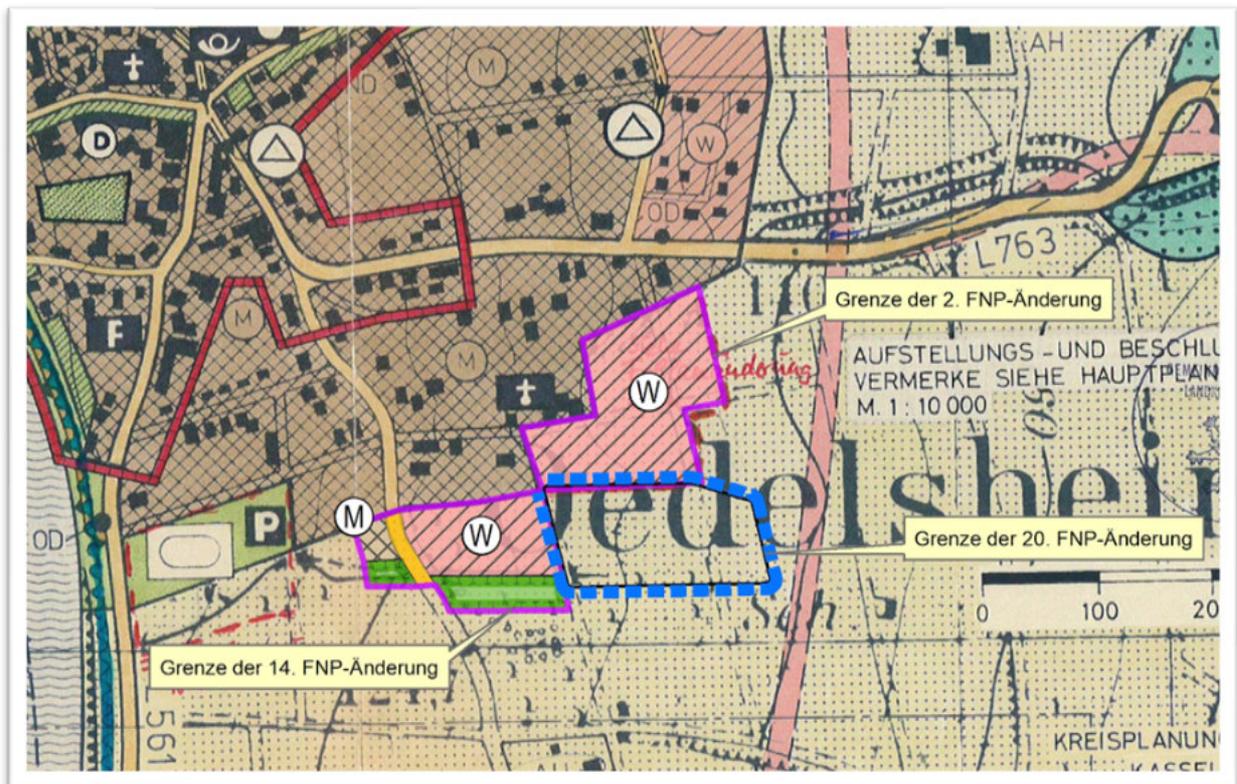
Im TEILREGIONALPLAN ENERGIE (2017) ist in einem Abstand von 1.000 m kein „Vorranggebiet für Windenergienutzung“ dargestellt. Das nächst gelegene dürfte das Gebiet „KS 10 Spieker-Berg“ im „Bramwald“ in einem Abstand von ca. 1.200 m östlich des Geltungsbereichs sein.

Im LANDSCHAFTSRAHMENPLAN NORDHESSEN 2000 wird der Änderungsbereich in der Karte „Zustand und Bewertung“ als „unbewaldeter Raumtyp mit mittlerer Strukturvielfalt“ und „mäßig strukturierter ackerbaulich geprägter Raum“ dargestellt. In der „Entwicklungskarte“ werden für den Planbereich keine Angaben gemacht.

Im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERWESER (1975), jetzt Teil der Gemeinde Wesertal, werden der Änderungsbereich sowie die östlich und südlich angrenzenden Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Nördlich grenzt eine „Wohnbaufläche“ auf Grundlage der 2. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1982 an, westlich eine „Wohnbaufläche“ sowie eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ auf Grundlage der 14. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2003.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) mit Lage des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberweser (jetzt Gemeinde Wesertal) mit Lage des Änderungsbereichs

Ferner liegt der geplante Änderungsbereich im NATURPARK REINHARDSWALD, was jedoch aus hiesiger Sicht aufgrund fehlender konkreter Schutzbestimmungen für das Vorhaben nicht von Relevanz ist. So sind auch alle bebauten Flächen innerhalb der „Gebietskulisse“ gem. Verordnung vom 18.09.2017 nicht Bestandteil des Naturparks. Sonstige Schutzgebiete, wie z.B. HEILQUELLEN- ODER WASSERSCHUTZGEBIETE, ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE etc. sind von der Planung nicht betroffen. Die dies darstellende Karte „Schutzgebiete“ befindet sich im Umweltbericht.

## 4 Nutzungskonzept

Der Änderungsbereich ist für die Errichtung einer Wohnbaufläche für ca. 14 Wohnhäuser mit angrenzender (öffentlicher) Grünfläche (Gewässerrandstreifen) und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vorgesehen. Die ursprüngliche Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ soll vorrangig in „Wohnbaufläche W“ geändert werden. Die geplante (öffentliche) Grünfläche im Norden besteht aus einem dort befindlichen Graben mit „Gewässerrandstreifen“. Hier soll punktuell eine standortgerechte Gehölzpflanzung erfolgen, die jedoch eine Grabenbewirtschaftung durch die Gemeinde weiterhin ermöglichen soll. Im Osten und Süden werden weitere Kompensationsflächen geplant, hier sollen Obstbaumreihen als Ortsrandeingrünung gepflanzt werden.

## 5 Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung der Festsetzungen des FNPs gehen verschiedene Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild sowie Sach- und Kulturgüter einher. Entgegen der bisherigen Festsetzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ soll nun eine „Wohnbaufläche W“ dargestellt werden. Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Änderungsgebietes sollen zudem Grünflächen zur Eingriffskompensation bzw. zum Schutz des im Norden befindlichen Grabens mit Gewässerrand entstehen.

Aufgrund der Lage der Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich bedarf es einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB, die in dem beigefügten Umweltbericht dargelegt wird. Dieser Bericht wird sowohl für die Änderung des Flächennutzungsplans als auch die Aufstellung des Bebauungsplans in einem einzelnen Bericht vorgelegt.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Wesertal durch:

INGENIEURBÜRO WENNING

FRIEDRICH - EBERT - STRASSE 76

34119 KASSEL

Im Juli 2024

### Anlage:

Entwurf F-Plan – Änderung, zeichnerische Darstellung

Entwurf Umweltbericht