

**GEMEINDE WESERTAL**  
**20. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 "Im Sauren Kampe II"**  
**Ortsteil Oedelsheim**

**Zusammenfassende Erklärung gem. §§ 6a (1) und 10a (1) BauGB**

Dem wirksamen Flächennutzungsplan bzw. dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gem. § 6a Abs. 1 BauGB bzw. § 10a Abs. 1 BauGB eine Zusammenfassende Erklärung mit folgenden Angaben beizufügen:

- Die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Die Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

### **1. Vorbemerkung**

Die Geltungsbereiche der 20. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 6 "Im Sauren Kampe II" sind identisch, die Verfahren zum Erlangen der Rechtskraft wurden parallel durchgeführt. Daher wird auch nur eine einzelne Zusammenfassende Erklärung für beide Verfahren vorgelegt.

Die Geltungsbereiche des B-Plans Nr. 6 „Im Sauren Kampe II“ sowie der 20. Änderung des Flächennutzungsplans liegen am südlichen Ortsrand von Oedelsheim und grenzen im Norden und Westen an die bebaute Ortslage, im Süden und Osten an den landwirtschaftlich als Wirtschaftsgrünland genutzten Außenbereich. Das Plangebiet wird zum Teil als Acker, zum Teil als Grünland genutzt. Neben einigen Obstbäume befinden sich Gräben im Geltungsbereich, die in die Weser entwässern. Die Erschließung erfolgt aus dem Ort über bestehende Straßen, eine Verbindungsstraße im Wohngebiet ist auszubauen.

Da der Flächennutzungsplan das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellte, wurde dieser entsprechend in „Wohnbaufläche W“ sowie „Grünflächen“ geändert. Der B-Plan setzt vor allem „Allgemeines Wohngebiet WA“ sowie öffentliche und private „Grünflächen“, zum Teil als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft“ fest.

### **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die geplante Bebauung durch ca. 14 neue Wohnhäuser wird Auswirkungen auf verschiedene Umweltbelange haben. Dabei ist davon auszugehen, dass einige Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden bzw. deren Zustand gleichbleibend oder besser einzuschätzen ist. Vor allem für die Schutzgüter Landschaftsbild, und damit den Erholungswert für die Anwohner, den Wasserhaushalt sowie die Tier- und Pflanzenwelt werden allerdings Beeinträchtigungen zu erwarten sein. Die Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen werden durch verschiedene Festsetzungen erreicht, die sich positiv auf zahlreiche Schutzgüter auswirken. So wird an der Nordgrenze ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen angrenzend an eine nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, der von der Gemeinde punktuell mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt wird. Im Süden und Osten sind „Flächen für Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Hier ist die zweireihige Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen und extensiv genutztes Grünland vorgesehen. Dadurch wird eine strukturreiche Eingrünung des Ortsrandes und ein naturschutzfachlich wertvoller Bereich geschaffen. Weitere bauliche Festsetzungen bewirken eine Minimierung der Eingriffsintensität.

Die Darstellung der einzelnen Schutzgüter, ihrer möglichen Beeinträchtigung und die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich sind in einem Umweltbericht ausführlich dargelegt. Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden sind keine grundsätzlichen Bedenken geäußert worden, den Anregungen wurde gefolgt. Vor diesem Hintergrund wird die Berücksichtigung der Umweltbelange als ausgewogen angesehen.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fanden vom 20.11.2023 bis 22.12.2023 bzw. gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.08.2024 bis 20.09.2024 jeweils durch Auslegung der Planunterlagen statt. Bei beiden Verfahrensschritten gingen keine Anregungen oder Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand durch Übersendung der Planunterlagen am 07.11.2023 mit einer Rückäußerungsfrist bis zum 12.12.2023 statt. Wesentliche Aussagen machten die Wasser-, Boden- und Regionalplanungsbehörden des Landkreises und des Regierungspräsidiums sowie der Zweckverband Raum Kassel. So regten die Wasserbehörden eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers möglichst auf den Grundstücken bzw. eine Einleitung in die angrenzenden Vorfluter an. Bezüglich des Bodenschutzes wurden zusätzliche Aussagen zu Kompensationsmaßnahmen erbeten, da mit einer Realisierung des Wohngebietes Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes einhergehen. Die Regionalplanung erwartete den Nachweis, dass die Gemeinde alle Bemühungen zur Innenentwicklung vor weiterer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ausgeschöpft hat. Der Zweckverband verwies auf ihr „Siedlungsrahmenkonzept 2030 Wohnen und Gewerbe“, das auch die Gemeinde Wesertal betrifft, in dem unter anderem Empfehlungen zur Behandlung von Niederschlagswasser, der Nutzung regenerativer Energien und Dach- bzw. Fassadenbegrünungen enthalten sind. Die vorgetragenen Anregungen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vollständig in die Planung aufgenommen.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand durch Übersenden der geänderten Planunterlagen am 18.07.2024 mit einer Rückäußerungsfrist bis zum 23.08.2024 statt. Während dieser Frist wurden zum Teil die Stellungnahmen wiederholt, ergänzende gingen nicht ein, so dass die Planunterlagen inhaltlich nicht mehr zu ändern waren. Auf dieser Basis erfolgte ein Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung.

Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand aufgrund Empfehlung des Regierungspräsidiums durch Auslegung vom 07.01.2025 bis 28.01.2025 bzw. Übersendung der Planunterlagen statt, erneute Stellungnahmen gingen nicht ein.

### **4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Im Umweltbericht wurden unter „Planungsalternativen“ die umfangreichen Bemühungen der Gemeinde zur Verdichtung des Innenbereichs und Beseitigung von Leerständen dargelegt. Auf Basis eines Zukunftskatasters wurden in Oedelsheim in Zusammenarbeit mit dem Ortsbeirat 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. Ferner wurde den Eigentümern von Bauplätzen die Unterstützung bei der Vermarktung angeboten, so dass auch hier über vorliegende Suchanfragen Veräußerungen stattfanden. Daher ist davon auszugehen, dass aufgrund weiterer Baugesuche das kleine Baugebiet erforderlich ist und an dem gewählten Standort auch mit den geringsten Eingriffen in die Umweltgüter verbunden ist.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Wesertal durch

Ingenieurbüro Wenning  
Friedrich-Ebert-Straße 76  
34119 Kassel

Im April 2025