ERGÄNZUNGSSATZUNG

„Untermühlenweg“ der Gemeinde Söhrewald

Gemeinde
Söhrewald

- 05.09.2025 -

TEIL B – Begründung

Planungsbüro Bioline
Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsgrundlagen und Veranlassung 1
1.1 Anlass und Ziel der Planung 1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 1
1.2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 1
1.2.2 Beschreibung der betroffenen Grundstücke 2
1.2.3 Größe des räumlichen Geltungsbereiches 2
1.3 Planungsrechtliche Situation 2
1.3.1 Zuordnung zum Außenbereich 2
1.3.2 Bestehende planungsrechtliche Situation 2
2 Rechtliche Grundlagen und Voraussetzungen 4
2.1 Rechtsgrundlagen 4
2.2 Materielle Voraussetzungen 5
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 7
2.3.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan 7
2.3.2 Begründung der Entwickelbarkeit 7
3 Planerische Konzeption und Abwägung 8
3.1 Planungsrechtliche Zulässigkeit 8
3.2 Maß der baulichen Nutzung 9
3.2.1 Festsetzung der Grundfläche 9
3.2.2 Festsetzung der Vollgeschosse 9
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 9
3.3.1 Festsetzung der Bauweise 9
3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen 10
3.4 Städtebauliche Gesamtkonzeption 10
3.5 Abwägung 10
4 Erschließung und technische Infrastruktur 11
4.1 Verkehrserschließung 11
4.2 Ver- und Entsorgung 12
4.2.1 Wasserversorgung 12
4.2.2 Abwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser 12
4.2.3 Stromversorgung 13
4.2.4 Telekommunikation 13
4.2.5 Abfallentsorgung 14
5 Umweltbelange 14

5.1 Umweltprüfung 14
5.2 Umweltprüfung bei Ergänzungssatzungen 14
5.3 Zusammenfassung der Ergebnisse Umweltprüfung 15
5.3.1 Örtliche Gegebenheiten und Bestandsituation 15
5.3.2 Umweltauswirkungen 15
5.3.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 17
5.4 Eingriffsregelung 17
5.4.1 Anwendbarkeit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 18
5.4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung 18
5.4.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 18
5.4.4 Bilanzierung der Eingriffe in Anlehnung an die hessische Kompensationsverordnung 19
5.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 20
5.6 Immissionsschutz 23
5.6.1 Lärmimmissionen 23
5.6.2 Geruchliche Immissionen 23
5.6.3 Staubemissionen 24
5.6.4 Sonstige Immissionen 24
6 Schutzgebiete und geschützte Biotope 24
6.1 Prüfung von Schutzgebietsbetroffenheiten 24
6.2 Kartierte Biotope im Umfeld 24
7 Sonstige Belange 25
7.1 Denkmalschutz 25
7.1.1 Baudenkmäler im Umfeld 25
7.1.2 Bodendenkmäler 25
7.1.3 Auswirkungen der Planung 25
7.2 Wasserwirtschaft 25
7.2.1 Überschwemmungsgebiete 25
7.2.2 Wassersensible Bereiche 26
7.2.3 Grundwasserschutz 26
7.3 Altlasten und Kampfmittel 26
7.3.1 Altlastenverdachtsflächen 26
7.3.2 Kampfmittelverdacht 27
8 Planverfahren 27
8.1 Verfahrensart 27
8.1.1 Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB 27
8.1.2 Begründung der Verfahrenswahl 27
9 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung 27

9.1 Soziale Auswirkungen 28
9.2 Stadtplanerische Auswirkungen 28
9.3 Infrastrukturelle Auswirkungen 28
9.3.1 Technische Infrastruktur 28
9.3.2 Soziale Infrastruktur 29
9.3.3 Verkehrliche Infrastruktur 29
9.3.4 Umweltrelevante Auswirkungen 30
9.4 Wirtschaftliche Auswirkungen 30
10 Sonstige Inhalte 31
10.1 Umwidmungssperrklausel 31
10.2 Bodenschutzklausel 31
11 Zusammenfassung der Ergänzungssatzung „Untermühlenweg“ - Einfach erklärt .. 32

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereiches 1
Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 3
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 3
Abbildung 4 - Räumliche Zuordnung der Kompensationsmaßnahme 21

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 - Bestandsausprägung und Bewertung der Umweltbelange, Prognose der Auswirkungen 17
Tabelle 2 - Bilanzierung der Eingriffe in Anlehnung an die KV 2018 20
Tabelle 3 - Bilanzierung des Aufwertungspotentials in Anlehnung an die KV 2018 .. 22

1 Planungsgrundlagen und Veranlassung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Söhrewald beabsichtigt eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für eine einzelne Außenbereichsfläche im Ortsteil Wellerode aufzustellen. Der konkrete Planungsanlass ergibt sich aus dem Bedarf, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung auf den betroffenen Grundstücken zu schaffen.

Durch die Ergänzungssatzung soll eine bislang dem Außenbereich zugeordnete Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wellerode einbezogen werden. Dies dient der Schaffung von Baurecht für Wohnbauvorhaben und trägt zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs bei.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

1.2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wellerode der Gemeinde Söhrewald im Landkreis Kassel. Die Fläche liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils in unmittelbarer Nachbarschaft zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird im Norden durch die südliche Grenze einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle begrenzt, die mittlerweile zur Hobbytierhaltung genutzt wird. Im Süden schließt das Gebiet an die nördliche Grenze der bestehenden Wohnbebauung an. Westlich wird der Bereich durch die

östliche Grenze der angrenzenden Gastwirtschaft definiert, während im Osten die vorhandenen Bäume die Begrenzung bilden.

1.2.2 Beschreibung der betroffenen Grundstücke

Gegenstand der Ergänzungssatzung ist das Flurstück 38/8 der Flur 6 in der Gemarkung Wellerode (Söhrewald).

1.2.3 Größe des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Größe von 2.130 Quadratmeter.

1.3 Planungsrechtliche Situation

1.3.1 Zuordnung zum Außenbereich

Das Plangebiet ist nach den derzeitigen tatsächlichen Gegebenheiten dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Die Abgrenzung zwischen dem Außenbereich und dem unbeplanten Innenbereich richtet sich nach den tatsächlichen Gegebenheiten, wobei die bereits vorhandene Bebauung maßgeblich ist.

In den Außenbereich nach § 35 BauGB fallen alle Grundstücke, die weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen noch zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören. Die betreffenden Flächen im Plangebiet sind derzeit nicht Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wellerode, da sie nicht von einer angrenzenden zusammenhängenden Bebauung so stark geprägt werden, dass die Errichtung eines Gebäudes auf diesen Flächen als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung erscheint.

Die planungsrechtliche Zuordnung zum Außenbereich bedeutet, dass der Grundsatz des § 35 BauGB gilt, wonach der Außenbereich grundsätzlich von nicht-privilegierter Bebauung freizuhalten ist, um eine Zersiedelung zu verhindern. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um privilegierte Vorhaben handelt oder die Voraussetzungen für sonstige Vorhaben erfüllt sind.

1.3.2 Bestehende planungsrechtliche Situation

Da für das Plangebiet derzeit kein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht und die Fläche sich nicht dem im bebauten Zusammenhang stehenden Ortsteil zuordnen lässt, richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben somit nach den Vorschriften für den Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Die übergeordneten Planungen stellen sich wie folgt dar:
Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Söhrewald weist für den Bereich des Plangebiets gemischte Bauflächen aus. Diese Darstellung im Flächennutzungsplan begründet jedoch keine unmittelbaren Baurechte, da der Flächennutzungsplan gegenüber den Bürgern keine unmittelbare rechtliche Wirkung entfaltet. Der Flächennutzungsplan dient vielmehr als vorbereitender Bauleitplan der grafischen Plandarstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in den Grundzügen.

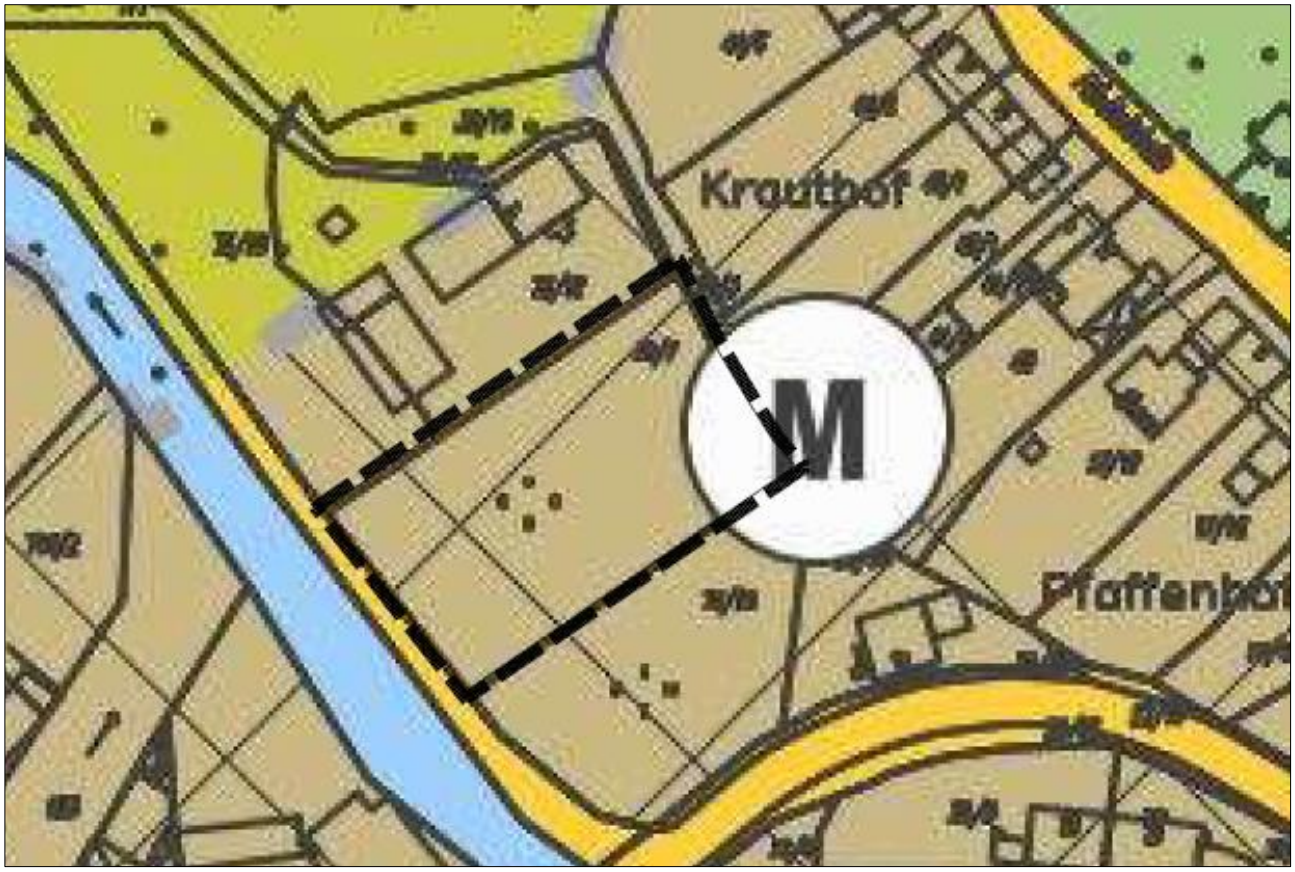

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Auf regionaler Ebene stellt der **Regionalplan Nordhessen 2009** das Gebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Diese Einstufung unterstreicht die grundsätzliche Eignung des Standorts für eine siedlungsbezogene Entwicklung und steht einer Ergänzungssatzung nicht entgegen.

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

Die derzeitige planungsrechtliche Situation führt dazu, dass Wohnbauvorhaben im Plangebiet nach geltendem Recht nicht zulässig wären, da sie weder zu den privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB gehören noch die Voraussetzungen für

sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB erfüllen würden. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung zu schaffen.

2 Rechtliche Grundlagen und Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung findet ihre direkte Rechtsgrundlage in § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, der die Gemeinde ermächtigt, durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Vorschrift stellt eine spezielle Ermächtigungsgrundlage für städtebauliche Satzungen dar, die erstmalig Baurecht für bislang dem Außenbereich zugeordnete Flächen schafft.

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist eine konstitutive Satzung, die planungsrechtliche Verhältnisse verbindlich regelt und die Anwendung des § 34 BauGB auf die einbezogenen Flächen ermöglicht.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023, stellt für die Ergänzungssatzung eine wesentliche ergänzende Rechtsgrundlage dar.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011, regelt die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts. Für Ergänzungssatzungen ist die PlanZV insofern relevant, als sie die einheitliche grafische Darstellung von Planungsabsichten gewährleistet und damit zur Rechtssicherheit beiträgt.

Hessische Bauordnung (HBO)

Die Hessische Bauordnung als landesrechtliche Bestimmung ergänzt die bundesrechtlichen Vorschriften des BauGB und der BauNVO um landesspezifische Regelungen für das Bauen in Hessen.

Für Ergänzungssatzungen sind insbesondere die Begriffsbestimmungen der HBO nach § 2 HBO relevant, die das Verständnis baulicher Anlagen und deren rechtliche Einordnung präzisieren. Die HBO definiert bauliche Anlagen als mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen und stellt damit einen unmittelbaren Bezug zu den in Ergänzungssatzungen zu regelnden Vorhaben her.

Weitere landesrechtliche Bestimmungen

Neben der HBO sind für Ergänzungssatzungen in Hessen weitere landesrechtliche Vorschriften von Bedeutung. Hierzu gehören insbesondere das Hessische Naturschutzgesetz, das Hessische Wassergesetz und das Hessische Denkmalschutzgesetz, soweit diese Bereiche von der Planung berührt werden.

2.2 Materielle Voraussetzungen

Vereinbarkeit mit geordneter städtebaulicher Entwicklung

Die Ergänzungssatzung muss gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die geordnete städtebauliche Entwicklung stellt den Leitbegriff der Bauleitplanung dar und ist Maßstab für die Befugnis wie für die Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung umfasst die gute Zuordnung der Nutzungen nach den Bedürfnissen der Einwohner, die Verträglichkeit von Nutzungsarten und Nutzungsdichten untereinander sowie die Harmonie und das Ortsbild im Städtebau. Sie soll dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung impliziert, dass die Ergänzungssatzung den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widersprechen darf. Die Planung muss eine sinnvolle Abrundung des bestehenden Siedlungsbereichs darstellen und sich harmonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gegeben, da die Ergänzungssatzung eine maßvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereichs ermöglicht, die sich an den vorhandenen Strukturen orientiert und zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs beiträgt.

Prägung durch angrenzende bauliche Nutzung

Eine zentrale Voraussetzung für die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist, dass die einzubeziehenden Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein müssen. Diese Prägung muss sich auf die Zulässigkeitsmerkmale des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB beziehen, das heißt, es müssen hinreichende Zulässigkeitsmerkmale im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, vorhanden sein.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts reicht es aus, wenn nur von einer Seite her eine Prägung durch die im Ortsteil vorhandene Bebauung besteht. Es wird nicht verlangt, dass nur bestimmte Nutzungen zulässig sein dürfen, da der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 Abs. 1 BauGB auf die Eigenart der näheren Umgebung abstellt und je nach den örtlichen Verhältnissen auch eine Bandbreite an Arten der baulichen Nutzung umfassen kann.

Die erforderliche Prägung des Plangebiets ist durch die angrenzende bauliche Nutzung in hinreichendem Maße gegeben, da das Gebiet von drei Seiten durch unterschiedliche Nutzungen eingefasst wird. So befindet sich westlich des Plangebiets eine Gastwirtschaft, nördlich grenzt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit derzeitiger Nutzung zur Hobbytierhaltung an, während im Süden eine bestehende Wohnbebauung an das Plangebiet anschließt. Diese heterogene Nutzungsstruktur ist typisch für Übergangsbereiche zwischen Ortskern und Außenbereich und bewirkt die erforderliche städtebauliche Prägung.

Ausschluss UVP-pflichtiger Vorhaben

Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB darf die Ergänzungssatzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht. Diese Voraussetzung dient dem Schutz vor erheblichen Umweltauswirkungen und gewährleistet, dass komplexe Vorhaben mit potenziell erheblichen Umweltauswirkungen dem aufwändigeren Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung vorbehalten bleiben.

Die UVP-Pflichtigkeit richtet sich nach den in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhabensarten und den dort genannten Größen- oder Leistungswerten. Für bauplanungsrechtliche Vorhaben sind insbesondere die Regelungen der Nummer 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG relevant. Diese umfassen beispielsweise städtebauliche Projekte für Feriendörfer und Hotelkomplexe außerhalb von Ortschaften, Parkplätze mit bestimmten Mindestgrößen oder Industriegebiete und Gewerbegebiete mit bestimmten Flächenschwellen.

Die Ergänzungssatzung begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben, da sie ausschließlich der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine kleinmaßstäbliche wohnbauliche Entwicklung dient. Die beabsichtigte Wohnnutzung erreicht weder die Schwellenwerte für UVP-pflichtige Vorhaben noch handelt es sich um ein Vorhaben, das aufgrund seiner besonderen Umweltauswirkungen einer UVP bedürfte.

Keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten

Die Ergänzungssatzung darf nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB nicht zu einer Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten führen. Diese Voraussetzung implementiert die europäischen Naturschutzrichtlinien (FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie) in das deutsche Bauplanungsrecht und gewährleistet den Schutz des Natura 2000-Netzwerks.

Natura 2000-Gebiete umfassen sowohl FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete) als auch Vogelschutzgebiete, die zusammen ein kohärentes europäisches Netz besonderer Schutzgebiete bilden. Bauleitpläne, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind grundsätzlich unzulässig.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten durch die Ergänzungssatzung. Die beabsichtigte kleinmaßstäbliche wohnbauliche Entwicklung führt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete, da sich in der näheren Umgebung des Plangebiets keine entsprechenden Schutzgebiete befinden oder die Planung aufgrund ihrer geringen Eingriffsintensität keine relevanten Auswirkungen auf entferntere Schutzgebiete haben wird.

Zusammenfassung

Die Erfüllung aller materiellen Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB gewährleistet die Rechtmäßigkeit der Ergänzungssatzung und ermöglicht deren Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2.3.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB steht in einem besonderen Verhältnis zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Söhrewald. Anders als bei Bebauungsplänen, für die das strikte Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gilt, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, unterliegen Ergänzungssatzungen nicht diesem unmittelbaren Entwicklungserfordernis.

Das Verhältnis der Ergänzungssatzung zum Flächennutzungsplan wird vielmehr durch das Erfordernis der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB bestimmt. Diese Vereinbarkeit schließt ein, dass die Ergänzungssatzung den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widersprechen darf.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Er bildet damit den planerischen Entwicklungsrahmen und koordiniert die flächenbezogenen Planungen der Gemeinde. Gegenüber den Bürgern entfaltet der Flächennutzungsplan jedoch keine unmittelbare rechtliche Außenwirkung, sondern richtet sich primär an die öffentlichen Stellen und Behörden.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich des Plangebiets gemischte Bauflächen aus, was die grundsätzliche Eignung des Standorts für eine bauliche Entwicklung dokumentiert und die planungsrechtliche Konsistenz der Ergänzungssatzung bestätigt.

Gemischte Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO umfassen Flächen, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht der heterogenen Nutzungsstruktur im Umfeld des Plangebiets, die durch Wohnbebauung, eine Gastwirtschaft und eine Hofstelle mit Hobbytierhaltung geprägt ist.

Die Darstellung gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan schafft den planungsrechtlichen Rahmen für die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung durch die Ergänzungssatzung. Obwohl der Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Baurechte begründet, dokumentiert er die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde für diesen Bereich und gewährleistet die Einbindung der Ergänzungssatzung in das gesamtgemeindliche Entwicklungskonzept.

2.3.2 Begründung der Entwickelbarkeit

Die Entwickelbarkeit der Ergänzungssatzung aus dem Flächennutzungsplan ergibt sich aus mehreren Faktoren, die sowohl die materiellen Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB als auch die planungsrechtliche Konsistenz gewährleisten.

Die Darstellung gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan steht der beabsichtigten wohnbaulichen Entwicklung nicht entgegen. Gemischte Bauflächen ermöglichen grundsätzlich sowohl Wohnnutzungen als auch nicht störende gewerbliche Nutzungen,

wodurch die durch die Ergänzungssatzung angestrebte Wohnbebauung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans gedeckt ist.

Die Ergänzungssatzung entspricht den im Flächennutzungsplan dokumentierten städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde. Sie stellt eine maßvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereichs dar, die sich harmonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt und zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs beiträgt.

Die Ergänzungssatzung steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans, da sie keine Nutzungen ermöglicht, die den dargestellten gemischten Bauflächen widersprechen würden. Die beabsichtigte Wohnnutzung fügt sich in das Spektrum der in gemischten Bauflächen zulässigen Nutzungen ein. Die Entwickelbarkeit wird zusätzlich durch die Einstufung des Gebiets als Vorranggebiet Siedlung Bestand im Regionalplan unterstützt. Diese überörtliche Einordnung bestätigt die städtebauliche Bedeutung des Standorts und steht einer Ergänzungssatzung nicht entgegen.

Die Entwicklung der Ergänzungssatzung aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet die Integration in das gesamtgemeindliche Planungskonzept und vermeidet planungsrechtliche Brüche. Sie trägt zur Verwirklichung der im Flächennutzungsplan dokumentierten städtebaulichen Entwicklungsziele bei und unterstützt eine geordnete Siedlungsentwicklung. Die Entwickelbarkeit der Ergänzungssatzung aus dem Flächennutzungsplan ist somit sowohl unter rechtlichen als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten gegeben und gewährleistet die planungsrechtliche Ordnungsmäßigkeit der Satzung.

3 Planerische Konzeption und Abwägung

Die planerische Konzeption der Ergänzungssatzung orientiert sich an den städtebaulichen Gegebenheiten des Ortsteils Wellerode und berücksichtigt die heterogene Nutzungsstruktur der angrenzenden Bereiche. Die Festsetzungen sind darauf ausgerichtet, eine harmonische Eingliederung der neuen Wohnbebauung in den bestehenden Siedlungskontext zu gewährleisten und gleichzeitig eine angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen.

3.1 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen. Diese Regelung stellt klar, dass nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung die Bestimmungen des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zur Anwendung kommen.

Die Verweisung auf § 34 BauGB bedeutet, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, richtet, wie sie für die nähere Umgebung charakteristisch sind. Durch die ergänzenden Festsetzungen der Satzung werden diese Zulässigkeitsmerkmale präzisiert und rechtsverbindlich definiert, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Festsetzung der Grundfläche

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen bestimmt. Die maximal zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) beträgt 350 Quadratmeter. Diese Festsetzung erfolgt als absolute Obergrenze für die bebaubare Grundfläche des Flurstücks.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 350 Quadratmetern erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gegebenheiten im unmittelbaren Umfeld und trägt der angestrebten Bebauungsdichte für Einzelhausbebauung in angemessener Weise Rechnung. Durch die Möglichkeit, die festgesetzte Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert zu überschreiten, wird sichergestellt, dass trotz einer flexiblen Ausnutzung der Grundstücke ausreichend Freiflächen für Gartenbereiche, Stellplätze sowie Nebenanlagen erhalten bleiben und einer übermäßigen Versiegelung der Grundstücksflächen wirksam entgegengewirkt wird.

Die gewählte Grundflächenfestsetzung berücksichtigt die heterogene Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebiets und stellt sicher, dass sich die neuen Gebäude in ihrer Dimension harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Gleichzeitig wird eine effiziente Grundstücksnutzung ermöglicht, die den Wohnraumbedarf angemessen decken kann.

3.2.2 Festsetzung der Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse entspricht der typischen Bebauung in Wellerode und fügt sich in die Höhenentwicklung der angrenzenden Gebäude ein. Diese Festsetzung gewährleistet eine maßstäbliche Bebauung, die das Ortsbild respektiert und eine harmonische Eingliederung in die bestehende Siedlungsstruktur ermöglicht. Die zweigeschossige Bauweise stellt somit einen angemessenen Kompromiss zwischen der Schaffung von ausreichendem Wohnraum und der Bewahrung des dörflichen Charakters des Ortsteils Wellerode dar. Sie ermöglicht eine effiziente Flächennutzung, ohne die städtebauliche Verträglichkeit zu beeinträchtigen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.3.1 Festsetzung der Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise (o) festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit ausschließlicher Zulässigkeit von Einzelhäusern entspricht dem Charakter der Umgebungsbebauung und gewährleistet eine lockere Bebauungsstruktur. Diese Bauweise ermöglicht eine ausreichende Belichtung

und Belüftung der Gebäude sowie die Erhaltung von Grünstrukturen zwischen den Gebäuden. Die Beschränkung auf Einzelhäuser verhindert eine zu dichte Bebauung und stellt sicher, dass jedes Gebäude von allen Seiten mit Abständen zu den Nachbargrundstücken errichtet wird. Dies trägt zur Wahrung des dörflichen Charakters bei und vermeidet städtebauliche Konflikte durch zu enge Bebauung.

3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden und stellen einen freizuhaltenden Abstand von den östlich liegenden Baumgruppen sicher.

Die Orientierung der Baugrenzen an der bestehenden Bebauung gewährleistet eine harmonische Eingliederung der neuen Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur. Durch die Beachtung der Gebäudefluchten der Umgebungsbebauung entsteht ein stimmiges städtebauliches Gesamtbild. Der freizuhaltende Abstand zu den östlich liegenden Baumgruppen dient dem Schutz des vorhandenen Baumbestands und gewährleistet dessen langfristige Erhaltung. Diese grünordnerische Maßnahme trägt zur ökologischen Qualität des Plangebiets bei und berücksichtigt die naturschutzrechtlichen Belange angemessen.

Die Festsetzung von Baugrenzen anstelle von Baulinien ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Dies führt zu einer aufgelockerten Bebauungsstruktur, die dem dörflichen Charakter des Ortsteils entspricht.

3.4 Städtebauliche Gesamtkonzeption

Die planerische Konzeption der Ergänzungssatzung verfolgt das Ziel einer behutsamen Siedlungserweiterung, die sich harmonisch in die bestehende Ortsstruktur einfügt. Durch die Kombination aus einer moderaten Dichte, angemessener Höhenbegrenzung und lockeren Bauweise wird eine Bebauung ermöglicht, die sowohl den Wohnraumbedarf deckt als auch die charakteristischen Merkmale des Ortsteils Wellerode bewahrt.

Die Festsetzungen berücksichtigen die heterogene Nutzungsstruktur der Umgebung und schaffen planungsrechtliche Klarheit für künftige Bauvorhaben. Sie gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 34 Abs. 5 BauGB und tragen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Söhrewald bei.

3.5 Abwägung

Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass in der Ergänzungssatzung keine verbindlichen Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur Begrünung von Dach- und Fassadenflächen getroffen wurden. Diese Entscheidung steht im Einklang mit den Zielen der Planung und berücksichtigt zugleich, dass die einschlägigen gesetzlichen Regelungen – insbesondere § 9 Absatz 1 Hessisches Energiegesetz (HEG) – für Bauvorhaben verbindlich gelten. Nach dem HEG besteht für spätere Bauherren ab dem 1. Januar 2024 die Verpflichtung, mindestens 65 Prozent der jährlichen Wärme durch erneuerbare Energien zu erzeugen. Diese Vorgabe wird im Genehmigungsverfahren kontrolliert und sichergestellt.

Die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende wurden somit im Abwägungsprozess berücksichtigt: Da die gesetzlichen Anforderungen bereits eine Nutzung erneuerbarer Energien verbindlich vorgeben, erschien eine weitergehende planerische Festsetzung im Bebauungsplan nicht notwendig. Die künftigen Bauherren sind verpflichtet, die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen, wodurch der Klimaschutz und die Energiewende auch ohne zusätzliche Festsetzungen im Bauleitplan gesichert sind.

Die in der Stellungnahme Oberen Wasserbehörde aufgeführten wasserwirtschaftlichen Belange, insbesondere der Schutz des angrenzenden Fließgewässers einschließlich des Uferbereichs und des Gewässerrandstreifens gemäß § 38 Abs. 4 WHG und § 23 Abs. 1 HWG, wurden im Rahmen der Abwägung umfassend berücksichtigt. Das betreffende Grundstück grenzt unmittelbar an das Gewässer dritter Ordnung Wahlebach/Fahrenbach an; die Uferstruktur sowie das Gewässerumfeld sind jedoch aufgrund bestehender technischer Überformung und des dazwischen verlaufenden asphaltierten Wirtschaftswegs erheblich verändert und ökologisch eingeschränkt.

Die Funktion des äußeren Gewässerrandstreifens ist aufgrund dieser physischen Trennung vom Gewässer faktisch nicht mehr in vollem Umfang gegeben, sodass die ökologischen Puffer- und Schutzwirkungen deutlich reduziert sind. Im vorliegenden Fall ist die bauliche Inanspruchnahme des äußeren Randbereichs zum Zwecke der zwingend erforderlichen Erschließung sachlich differenziert zu bewerten: Eine alternative technische Erschließung ist nicht möglich, da die Flächeninanspruchnahme auf den tatsächlich abgetrennten Bereich des Gewässerrandstreifens begrenzt bleibt.

Es wird sichergestellt, dass die planungsrechtlich erforderlichen Darstellungen in den Planunterlagen und -zeichnungen erfolgen, ohne dabei die Lage oder Erkennbarkeit des Gewässers zu überdecken – wie in der Stellungnahme gefordert. Insgesamt ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten und der Erschließungssituation vor Ort eine Ausnahme von der Regelung des § 38 Abs. 4 WHG im Lichte von § 1 Abs. 7 BauGB im Einklang mit höherrangigen öffentlichen Belangen sachgerecht und rechtlich vertretbar.

4 Erschließung und technische Infrastruktur

Die Erschließung und technische Infrastruktur stellt eine grundlegende Voraussetzung für die Entwicklung des Plangebiets dar. Die Erschließung umfasst sowohl die verkehrsmäßige Anbindung als auch die Versorgung mit allen erforderlichen Medien, die für eine ordnungsgemäße Nutzung der geplanten Wohnbebauung erforderlich sind.

4.1 Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets ist durch die unmittelbare Lage zu den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen des Ortsteils Wellerode gewährleistet. Das Plangebiet ist über die bestehende Straßeninfrastruktur direkt an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen, die bereits eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch die geplante Wohnbebauung aufweisen. Die Straße liegt innerhalb des Gewässerrandstreifens des angrenzenden Fließgewässers. Für eine Erschließung des Grundstücks ist die Inanspruchnahme des äußeren Gewässerrandstreifens erforderlich. Dieser weist aufgrund der physischen Trennung durch die

asphaltierte Straße in diesem Teilbereich keine typischen Eigenschaften eines Gewässerrandstreifens auf.

Die Erschließung ist gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als gesichert anzusehen, da das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Die bestehenden Straßen verfügen über die erforderliche Dimensionierung und Ausstattung, um die zusätzlichen Verkehrsströme aufzunehmen, ohne dass Erweiterungsmaßnahmen erforderlich werden.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die bestehenden Haltestellen im Ortsteil Wellerode gewährleistet. Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ermöglicht eine ausreichende Mobilität für die künftigen Bewohner des Plangebiets.

Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über private Grundstückszufahrten, die von den Eigentümern zu errichten und zu unterhalten sind.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist durch Anschluss an das bestehende öffentliche Trinkwassernetz der Gemeinde Söhrewald gewährleistet. Die vorhandenen Versorgungsleitungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets verfügen über ausreichende Kapazitäten, um die zusätzlichen Abnehmer zu versorgen. Der Anschluss erfolgt über die bereits in den angrenzenden Straßen verlegten Wasserleitungen. Die Grundstücksanschlüsse werden von der Grundstücksgrenze bis zum jeweiligen Hausanschluss durch die Grundstückseigentümer hergestellt.

Die Wasserversorgung entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung und gewährleistet eine ordnungsgemäße Versorgung der geplanten Wohnbebauung. Umfangreiche Erweiterungsmaßnahmen am öffentlichen Versorgungsnetz sind nicht erforderlich.

4.2.2 Abwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Söhrewald. Die vorhandene Mischwasserkanalisation ist für die Aufnahme der zusätzlichen Abwassermengen aus dem Plangebiet ausreichend dimensioniert. Die Hausanschlüsse werden von der öffentlichen Kanalisation bis zur Grundstücksgrenze durch die Gemeinde hergestellt, während die Grundstückseigentümer für die Errichtung der Anschlüsse auf ihren Grundstücken verantwortlich sind.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist eine dezentrale Entwässerungseinrichtung vorzusehen, da die geringe Bodendurchlässigkeit (kf-Wert 10^{-6} bis 10^{-8} m/s) eine Versickerung ausschließt. Hierbei ist eine Brauchwasserzisterne zu errichten, deren gespeichertes Wasser zur Bewässerung der Freiflächen verwendet werden soll. Überschüssiges Niederschlagswasser soll gedrosselt mit einer maximalen Einleitmenge von 7 l/(s*ha) in das Fließgewässer „Fahrenbach“ eingeleitet werden, wobei die Anforderungen nach § 8 WHG einzuhalten sind.

Für Starkregenereignisse ist ein Notüberlauf in die Mischwasserkanalisation vorzusehen. Die Einleitung in das Fließgewässer „Fahrenbach“ bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

4.2.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Plangebiet ist gesichert und wird über das bestehende Stromnetz des örtlichen Energieversorgers EAM-Netz GmbH gewährleistet. Die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Umgebung sind ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Bedarf, der durch moderne Wohngebäude und deren erhöhte Elektrifizierung (wie etwa für Wärmepumpen und Elektromobilität) entsteht, abzudecken.

Die Hausanschlüsse werden durch Fachbetriebe hergestellt und verlaufen von der öffentlichen Stromleitung bis zum jeweiligen Hausanschlusskasten. Für alle planungsrelevanten Maßnahmen, wie Neuverlegungen oder den Austausch von Leitungen, ist eine enge Absprache mit dem zuständigen Regionalteam der EAM-Netz GmbH erforderlich, um Störungen auszuschließen und die gesetzlichen Anforderungen an die Versorgungssicherheit zu erfüllen. Änderungen am Bestand des EAM-Netzes, die durch das Bauvorhaben notwendig werden könnten, sind im Rahmen des Abwägungsprozesses bereits berücksichtigt und müssen vor Beginn der Baumaßnahmen mit dem Netzbetreiber verbindlich abgestimmt werden.

Die genaue Lage und Führung der Stromleitungen dürfen nicht ohne vorherige Abstimmung mit der EAM-Netz GmbH verändert werden; dies gilt insbesondere bei Erdarbeiten oder Geländeveränderungen im Bereich vorhandener Leitungen. Damit ist sichergestellt, dass der störungsfreie Betrieb und die Versorgungsqualität langfristig gewährleistet sind.

4.2.4 Telekommunikation

Die Telekommunikationserschließung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Netcom Kassel und der Breitband Nordhessen, die im Nahbereich Glasfaserleitungen verlegt haben. Moderne Breitbanddienstleistungen – insbesondere High-Speed-Internet über Glasfaser – sind unmittelbar über diese Leitungen verfügbar und die Grundstücksanschlüsse werden gemäß den technischen Anforderungen der Telekommunikationsunternehmen erstellt.

Im Zuge der Planung gilt die Gemeinde Söhrewald als verpflichtet, hochwertige Telekommunikationsinfrastruktur wie Glasfaser oder vergleichbare Hochgeschwindigkeitsanschlüsse bereitzustellen, um eine optimale digitale Versorgung sicherzustellen. Die Lage und Führung der Glasfaserleitungen wurden im Planungsprozess berücksichtigt und geschützt – baubedingte Beeinträchtigungen der Telekommunikationsinfrastruktur sind daher nicht zu erwarten. Sollte es im Verlauf der Baumaßnahme zu konkreten Eingriffen in den Nahbereich der vorhandenen Leitungen kommen, ist vorab eine erneute Trassenanfrage beim Netzbetreiber einzureichen, um technische Sicherheit und Funktion der Infrastruktur zu gewährleisten.

Somit ist gewährleistet, dass der Bedarf an modernen, performanten Telekommunikationsdiensten gedeckt und der Bestand der Leitungen geschützt bleibt; Einschränkungen oder Störungen sind nicht zu erwarten.

4.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über das bestehende Entsorgungssystem der Gemeinde Söhrewald. Die Abfallsammlung wird durch die beauftragten Entsorgungsunternehmen durchgeführt, die das Plangebiet über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen erreichen können. Die Entsorgung erfolgt entsprechend dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Kassel, das eine getrennte Sammlung der verschiedenen Abfallfraktionen vorsieht.

Die Erschließung des Plangebiets ist insgesamt als gesichert anzusehen, da alle erforderlichen Infrastrukturen in der unmittelbaren Umgebung vorhanden sind und über ausreichende Kapazitäten verfügen. Erhebliche Erweiterungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, wodurch die Erschließungskosten geringgehalten werden können.

5 Umweltbelange

Die Behandlung der Umweltbelange in der Ergänzungssatzung erfolgt unter Berücksichtigung der besonderen Verfahrensvorschriften für vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB und der spezifischen naturschutzrechtlichen Anforderungen für Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

5.1 Umweltprüfung

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist ein zentrales Instrument zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bauleitplanung. Sie dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Die Umweltprüfung umfasst dabei alle umweltrelevanten Auswirkungen der Planung und erstreckt sich sowohl auf direkte als auch auf indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen.

Grundsätzlich ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB darzustellen sind. Die Umweltprüfung stellt sicher, dass Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung und Annahme von Plänen angemessen berücksichtigt werden und trägt damit zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung bei.

5.2 Umweltprüfung bei Ergänzungssatzungen

Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB unterliegen grundsätzlich der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, da sie planungsrechtliche Veränderungen bewirken, die erhebliche Umweltauswirkungen haben können. Dies ergibt sich aus der besonderen Stellung der Ergänzungssatzung als einzige der Innenbereichssatzungen, die gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 zweiter Halbsatz BauGB einer Begründung entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bedarf.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist für Ergänzungssatzungen entsprechend anzuwenden. Dies bedeutet, dass Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Planung zu prüfen und entsprechende Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen vorzusehen sind. Das Vermeidungsgebot, das

Verursacherprinzip und das Folgenbewältigungsprinzip der Eingriffsregelung sind dabei zu beachten.

5.3 Zusammenfassung der Ergebnisse Umweltprüfung

5.3.1 Örtliche Gegebenheiten und Bestandsituation

Das Plangebiet besteht aus einer intensiv genutzten Grünlandfläche mit einer einseitig arrondierenden Baumgruppe. Es ist an den drei anderen Seiten von Bebauung umgeben, wobei im westlich zwischen der angrenzenden Bebauung und dem Wirtschaftsweg das Fließgewässer „Fahrenbach“ verläuft. Das Gebiet ist bereits durch menschliche Nutzung geprägt und stellt keinen besonders schutzwürdigen oder seltenen Biotoptyp dar.

Die vorhandene Wirtschaftswiese ist als intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche einzustufen, die in der Biotopbewertung nach der hessischen Kompensationsverordnung einen entsprechend geringen Biotopwert aufweist. Solche Flächen sind in der Regel durch regelmäßige landwirtschaftliche Nutzung geprägt und weisen eine vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeit auf.

Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen
Im östlichen Bereich des Plangebiets ist eine Baumgruppe vorhanden, welche durch die Planung gesichert wird. Diese Sicherung erfolgt durch die Festsetzung entsprechender Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Baugrenzen, die einen ausreichenden Abstand zu den vorhandenen Strukturen gewährleisten. Die Bäume bleiben somit in seinem Bestand erhalten und können ihre ökologischen Funktionen weiterhin erfüllen.

Die Sicherung der Bäume trägt zur Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen bei und gewährleistet die Kontinuität der ökologischen Vernetzung. Durch den Erhalt dieser Struktur werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die lokale Biodiversität vermieden.

Fehlen relevanter Biotope
Eine detaillierte Prüfung der örtlichen Gegebenheiten hat ergeben, dass keine relevanten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG oder nach der Hessischen Biotopverordnung im Plangebiet vorhanden sind oder durch die Planung beeinträchtigt werden. Die vorhandene Wirtschaftswiese stellt keinen gesetzlich geschützten Biotop dar und weist keine besonderen floristischen oder faunistischen Werte auf, die eine erhöhte Schutzwürdigkeit begründen würden.

5.3.2 Umweltauswirkungen

Die durch die Ergänzungssatzung ermöglichte Bebauung führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Die Inanspruchnahme einer bereits anthropogen überprägten Wirtschaftswiese für eine maßvolle wohnbauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Der Gewässerrandstreifen des Fließgewässers „Fahrenbach“ wird nicht nachteilig beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind als gering einzustufen. Durch die Festsetzungen der Ergänzungssatzung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, die negative Umweltauswirkungen minimiert und gleichzeitig zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs beiträgt.

Umweltbelang	Bestandsausprägung und Bewertung	Prognose der Auswirkungen
Fläche	› Plangebiet aktuell unversiegelt (Wirtschaftswiese) › Plangebiet am Rand des vorhandenen Siedlungsraums von Wellerode › Gesamtfläche: 2.130 m² › **Bewertung: geringe Bedeutung** aufgrund bereits vorhandener Siedlungsrandlage	› Zunahme der Flächeninanspruchnahme durch Bebauung um 350 m² Vollversiegelung › Flächenversiegelung erzeugt aufgrund der Kleinflächigkeit keine Flächenzerschneidungswirkung › **erhebliche, jedoch kleinflächige Beeinträchtigung** des Schutzgutes Fläche im Vergleich zum derzeitigen Zustand
Boden	› Unversiegelte Wirtschaftswiese mit uneingeschränktem Wirken der natürlichen Bodenfunktionen › Intensiv genutzte Frischwiese (Biotopwert: 21 BWP/m²) › Lage in Trinkwasserschutzzone IIIB › Keine besonderen oder seltenen Bodenformen › **Bewertung: geringe Bedeutung** aufgrund uneingeschränkter Bodenfunktionen	› Zunahme der Versiegelung um 350 m² mit Verlust der Bodenfunktionen › In überwiegendem Teil bleiben die natürlichen Bodenfunktionen uneingeschränkt wirksam › **erhebliche, jedoch kleinflächige Beeinträchtigung** des Schutzgutes Boden durch Zunahme der Versiegelung
Oberflächen-/ Grundwasser	› Planbereich innerhalb des Wasserschutzgebiets (Zone IIIB) "WSG TB I+II am Herchenbach u. TB III+IV Wellerode" › Keine Oberflächengewässer im Plangebiet › Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung › **Bewertung: mittlere Bedeutung** durch Lage im Wasserschutzgebiet	› Kleinflächige Reduktion der natürlichen Niederschlagsversickerung im Bereich der vollversiegelten Fläche (350 m²) › Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung › Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung › **keine erhebliche Beeinträchtigung** des Schutzgutes Wasser
Klima / Luft	› Plangebiet als Wirtschaftswiese mit lokaler Funktion der Kaltluftentstehung › Östliche Baumgruppe sorgt für Verbesserung des Mikroklima › Lage am Siedlungsrand mit guter bioklimatischer Situation › **Bewertung: geringe bis mittlere Bedeutung**	› Zunahme der Versiegelung um 350 m² → aufgrund der Kleinflächigkeit und Lage am Siedlungsrand keine deutliche Verschlechterung der bioklimatischen Situation › Keine Beeinträchtigung des großräumigen Frischluftgebiets › Erhalt der klimawirksamen Baumgruppe › **keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen**
Bevölkerung und menschliche Gesundheit	› Angrenzende Wohnnutzung (südlich) › Gastwirtschaft (westlich) und Hobbytierhaltung (nördlich) › Keine besonderen Erholungsfunktionen › **Bewertung: mittlere Bedeutung** durch angrenzende Wohnnutzung	› Geplantes Vorhaben sieht Erweiterung der Wohnfunktion vor › Keine Immissionskonflikte durch Hobbytierhaltung zu erwarten › Verbesserung der Wohnraumversorgung › **keine erhebliche Beeinträchtigung**, positive Effekte durch zusätzlichen Wohnraum
Arten und Biotope	› intensiv genutzte Frischwiese (Biotopwert: 21 BWP/m²)	› Verlust von 350 m² Wirtschaftswiese › Vollständiger Erhalt der östlich liegenden Baumgruppe

	› Östliche Baumgruppe als wertvolle Struktur › Keine gesetzlich geschützten Biotope › Geringe Habitatvielfalt auf der Wiese › **Bewertung: geringe bis mittlere Bedeutung**	› Neupflanzung von 4 Laubbäumen › Vollständige Kompensation durch Grünlandextensivierung › **kleinflächige Beeinträchtigung, vollständig kompensiert**
Landschaftsbild	› Plangebiet am Siedlungsrand mit Übergang zur freien Landschaft › Östlich liegende Bäume mit landschaftsbildprägender Wirkung › Heterogene Nutzungsstruktur im Umfeld › **Bewertung: mittlere Bedeutung** aufgrund der Übergangslage	› Zunahme der anthropogenen Überprägung durch Einzelhausbebauung › Begrenzung der Gebäudehöhe auf 2 Vollgeschosse › Erhalt der landschaftsbildprägenden Bäume › Landschaftliche Einbindung durch Gehölzpflanzungen › **keine erhebliche Beeinträchtigung** durch landschaftsgerechte Einbindung
Kultur- und Sachgüter	› Keine bekannten Kultur- und Sachgüter oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich › Keine archäologischen Fundstellen bekannt › **Bewertung: geringe Bedeutung**	› Meldepflicht bei archäologischen Funden während der Bauarbeiten › **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes
Wechselwirkungen	› Übliche Wechselwirkungen zwischen Boden, Vegetation und Nutzung › Keine besonderen oder seltenen Wechselwirkungen › **Bewertung: geringe Bedeutung**	› Keine relevanten Wirkungen über die allgemein bekannten Wechselwirkungen hinaus › **keine erhebliche Beeinträchtigung** im Vergleich zum derzeitigen Zustand

Tabelle 1: Bestandsausprägung und Bewertung der Umweltbelange, Prognose der Auswirkungen

Die Ergänzungssatzung führt zu kleinflächigen, jedoch kompensierbaren Eingriffen in die Schutzgüter Fläche, Boden und Biotope. Durch den vollständigen Erhalt der östlich liegenden Bäume und die vollständige Kompensation des Biotopwertverlusts (siehe Kapitel 5.5 und 5.6) können die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

5.3.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Obwohl von einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen wird, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Dies bedeutet, dass die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft in Anlehnung an die hessische Kompensationsverordnung zu bewerten und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Die Bilanzierung der Eingriffe erfolgt in Anlehnung an das Biotopwertverfahren der hessischen Kompensationsverordnung, wobei der Ausgangszustand der Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität dem geplanten Zustand nach der Bebauung gegenübergestellt wird. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend dem ermittelten Kompensationsbedarf festgelegt und umgesetzt.

5.4 Eingriffsregelung

5.4.1 Anwendbarkeit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB auf Ergänzungssatzungen entsprechend anzuwenden. Diese Regelung verpflichtet zur Vermeidung, zum Ausgleich und bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Im vorliegenden Fall ist die Eingriffsregelung anzuwenden, da durch die Bebauung der bisherigen Wirtschaftswiese ein Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt.

5.4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft basiert auf folgenden fachlichen Grundlagen:

Als Bilanzierungsfläche wird das intensiv genutzte Grünland mit einer Gesamtgröße von 1.840 Quadratmeter herangezogen. Die östlich angrenzenden Bäume bleiben durch die planerischen Festsetzungen dauerhaft erhalten und wird daher nicht in die Bilanzierung einbezogen.

Der Bestandszustand der zu bilanzierenden Fläche ist als intensiv genutzte Wirtschaftswiese (Kennung 06.350 nach hessischer Kompensationsverordnung) zu charakterisieren. Dieser Biotoptyp weist folgende Merkmale auf:

- Typische Nutzungsfrequenz: 3 bis 5 Mahden pro Jahr
- artenarme Vegetationsausbildung
- Biotopwert: 21 Biotopwertpunkte pro Quadratmeter

Für die gesamte Bilanzierungsfläche von 1.840 Quadratmeter ergibt sich daraus ein Gesamtbiotopwert von 38.640 Biotopwertpunkten (BWP), berechnet als Produkt aus Fläche und spezifischem Biotopwert (1.840 m² × 21 BWP/m²).

Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an das standardisierte Biotopwertverfahren der Hessischen Kompensationsverordnung. Dieses Verfahren sieht einen systematischen Vergleich zwischen dem aktuellen Bestandszustand und dem geplanten Zustand nach Durchführung der baulichen Maßnahmen vor. Die Differenz zwischen diesen Zuständen bildet die Grundlage für die Ermittlung des Eingriffsausmaßes und des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs. Die Anlehnung an diese Methodik gewährleistet eine objektive und nachvollziehbare Quantifizierung der Eingriffsfolgen unter Berücksichtigung der spezifischen ökologischen Wertigkeiten.

5.4.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Der planerische Erhalt der östlich gelegenen Bäume stellt eine zentrale Vermeidungsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB dar. Durch die Festsetzung zum Erhalt der Strukturen und einer zusätzlichen Festsetzung von Baugrenzen, die einen ausreichenden Abstand zu den vorhandenen Bäumen gewährleisten, wird der Baumbestand dauerhaft gesichert und vor Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung geschützt. Diese planerische Vorsorge vermeidet Eingriffe in dieses höherwertige Landschaftselement vollständig und entspricht damit dem gesetzlichen Vorrang der Vermeidung vor Ausgleich und Ersatz.

Zur ökologischen Aufwertung ist eine Baumreihe mit heimischen Laubgehölzen (z. B. Feldahorn, Hainbuche) anzulegen. Hierfür sind mindestens vier Laubbäume zweiter Ordnung in der Qualität Höhenstufenbaum (H./StBU) mit einem Stammumfang von 16–18 Zentimetern zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 8,0 Metern zueinander anzuordnen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahme dient der klimatischen Verbesserung des Mikroklimas.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als strukturreiche Grünflächen zu entwickeln. Die Anlage von Schottergärten ist gemäß § 8 Abs. 1 HBO unzulässig. Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a BauGB auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken, wobei der Anteil versiegelter Flächen einen Anteil von 350 Quadratmeter nicht überschreiten darf.

Befestigte Flächen (Wege, Stellplätze, Zufahrten) sind mit versickerungsfähigem Material (z. B. Rasengittersteine, wasserdurchlässigem Pflaster) oder in wassergebundener Bauweise herzustellen. Dies gewährleistet eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser und reduziert den Abfluss in die Kanalisation.

Die Außenbeleuchtung ist nach folgenden Kriterien auszugestalten:
- Energieeffizienz: Verwendung stromsparender LED-Leuchten
- Lichtspektrum: Bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht
- Insektenverträglichkeit: Spezifische Spektralzusammensetzung ohne UV-Anteile
- Reduktionsgebot: Beschränkung auf das notwendige Maß

Diese Maßnahmenkombination minimiert Eingriffe in den Naturhaushalt, gewährleistet eine wassersensible Flächenentwicklung und reduziert ökologische Folgebelastungen auf ein unvermeidbares Minimum.

5.4.4 Bilanzierung der Eingriffe in Anlehnung an die hessische Kompensationsverordnung

Flächentyp	Größe	BWP/m²	Gesamt-BWP
10.510 **sehr stark oder völlig versiegelte Flächen** (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.	350 m²	3	1.050
10.540 **Befestigte und begrünte Flächen Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.**	175 m²	6	1.050
11.221 **gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich**, arten- und strukturarme Hausgärten kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend	1.315 m²	14	18.410

Flächentyp	Größe	BWP/m²	Gesamt-BWP
Summe nach Eingriff	1.840 m²		20.510 BWP

Tabelle 2: Bilanzierung der Eingriffe in Anlehnung an die KV 2018

Der signifikante Verlust von 18.130 BWP resultiert aus:

1. **Hoher Wertverlust** bei versiegelten Flächen (Reduktion von 21 auf 3 BWP/m²)
2. **Mittlere Wertminderung** bei gärtnerischen Flächen (Reduktion von 21 auf 14 BWP/m²)

Die Differenz von 18.130 BWP ist durch Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und der Hessischen Kompensationsverordnung auszugleichen.

5.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Sachsenhausen (Waldeck), Flur 40, Flurstück 12, unmittelbar an der Grenze zur Gemarkung Meineringhausen der Kreis- und Hansestadt Korbach sowie zur Gemarkung Alraft (Waldeck) und umfasst eine Fläche von insgesamt 33.073 Quadratmeter. Die Maßnahmenfläche liegt im benachbarten Landkreis wie der Eingriffsort und in einer Entfernung von ca. 42 Kilometern Luftlinie. Damit sind die gesetzlichen Anforderungen an den räumlichen Bezug der Ausgleichsmaßnahme gemäß den einschlägigen naturschutzrechtlichen Bestimmungen erfüllt.

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um ein beweidetes Grünland mit heterogener Vegetationsstruktur. Zum Zeitpunkt der Begehung konnte im Zuge einer floristischen Ansprache dass Hasenbrot (Luzula campestris) mit großer Stetigkeit festgestellt werden. Darüber hinaus konnten typische Begleitarten wie Weißklee (Trifolium repens), Ruchgras (Anthoxanthum odoratum) sowie Rotschwingel (Festuca rubra) beobachtet werden. In Einzelnen, durch stärkeres Pflanzenwachstum gekennzeichneten Bereichen dominieren Wiesen-Fuchsschwanz (Alopecurus pratensis) und Wiesenkerbel (Anthriscus sylvestris). Diese Dominanz ist mutmaßlich auf Geilstellen beziehungsweise Futterstellen des Weideviehs zurückzuführen, an denen durch konzentrierten Nährstoffeintrag das Wachstum nährstoffliebender Arten begünstigt wird. Besondere naturschutzfachliche Bedeutung erlangt die Fläche durch das Vorkommen der Wiesenprimel (Primula veris). Diese Art ist in der Vorwarnliste der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Hessens aufgeführt und unterliegt gemäß Bundesnaturschutzgesetz einem besonderen Schutzstatus. Das Vorkommen dieser Art erhöht die Wertigkeit der Fläche im Hinblick auf den Naturschutz erheblich.

Das vorrangige Ziel der ökologischen Aufwertung einer 907 Quadratmeter umfassenden Teilfläche des gesamten Grundstücks besteht in der Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandes. Idealerweise soll die Ausbreitung der angrenzenden, bereits kartierten mageren Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) auf die Ausgleichsfläche gefördert werden.

Zur Zielerreichung ist eine extensive Bewirtschaftung vorgesehen, welche eine bodenschonende Pflege durch ein bis zwei Mahden pro Jahr – frühestens ab Mitte Juni – einschließt. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln wird

vollständig verzichtet. Zur gezielten Förderung der Artenvielfalt kann zu Beginn der Maßnahme eine Mahdgutübertragung erfolgen. Das übergeordnete Entwicklungsziel für die Fläche besteht darin, ein Biotop zu schaffen, das mindestens als „sonstiges extensives Grünland“ eingestuft werden kann.

Für die Erreichung des angestrebten Zielbiotops ist ein kurz- bis mittelfristiger Entwicklungszeitraum zu veranschlagen. Zur rechtlichen Absicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Im Anschluss daran erfolgt die dingliche Sicherung der Maßnahme auf dem gesamten Grundstück durch einen entsprechenden Eintrag im Grundbuch. Nach Abschluss des Vertrags wird die Flächenabgrenzung an die Untere Naturschutzbehörde (UNB) übermittelt, damit diese die entsprechenden Daten in die öffentlich zugänglichen Informationssysteme eintragen kann. Diese Vorgehensweise gewährleistet die dauerhafte rechtliche Bindung der Ausgleichsfläche an die festgelegten naturschutzfachlichen Ziele.

Die Entwicklung der Wiesenfläche ist im Rahmen eines standardisierten Monitorings zu dokumentieren. Hierzu sind Erhebungen nach drei, fünf und zehn Jahren durchzuführen, um den Entwicklungsstand der Fläche sowie die Zielerreichung nachvollziehbar zu überprüfen. Sollte sich im Zuge der Monitoringmaßnahmen herausstellen, dass die angestrebten Entwicklungsziele nicht erreicht werden, sind zusätzliche, geeignete Maßnahmen zur Zielerreichung einzuleiten.

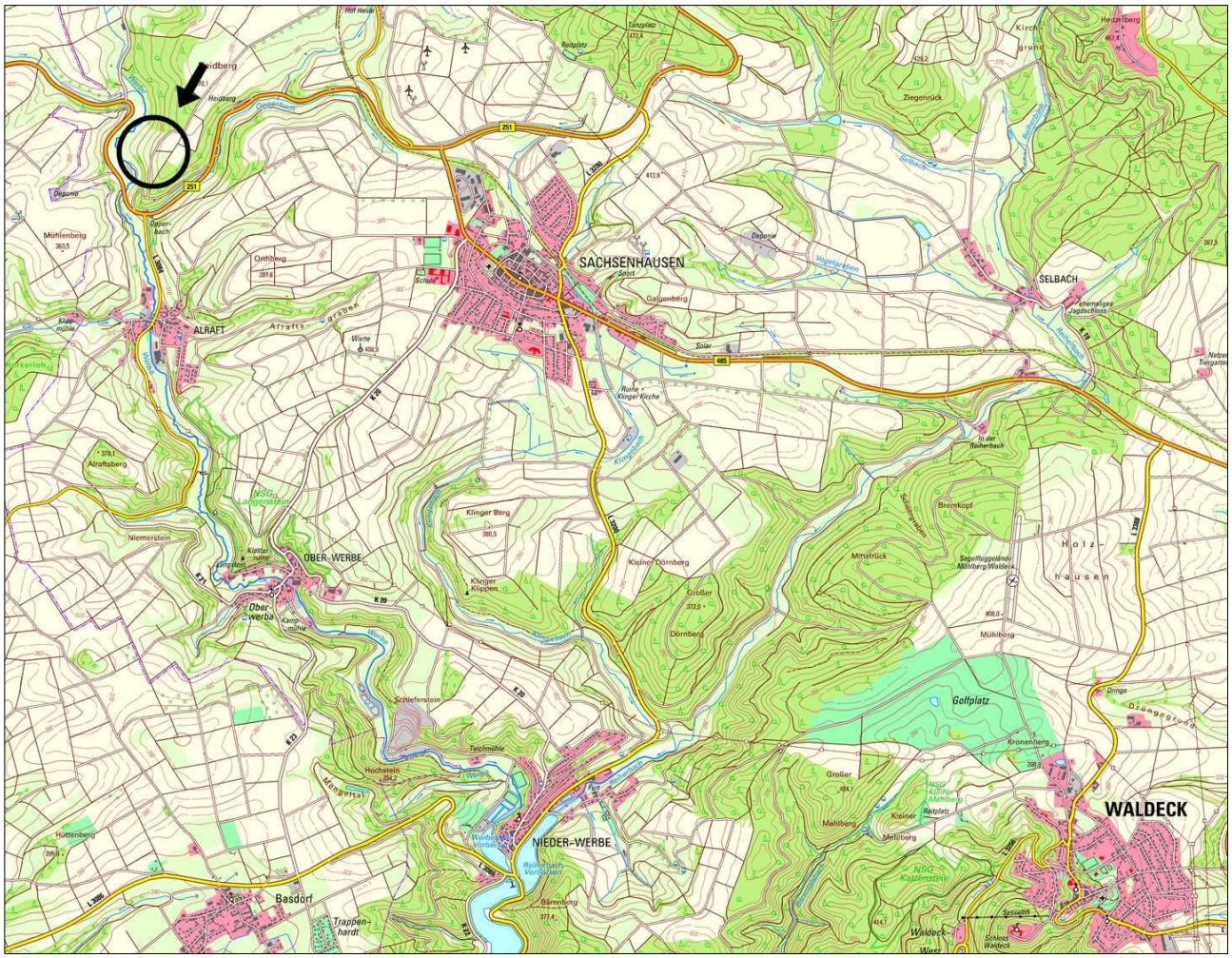

Abbildung 4 - Räumliche Zuordnung der Kompensationsmaßnahme

Durch die Umsetzung der beschriebenen Ausgleichsmaßnahme wird nicht nur das bestehende Biotop gesichert und ökologisch aufgewertet, sondern zugleich ein wesentlicher Beitrag zur Förderung der Biodiversität geleistet. Extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen zeichnen sich durch eine hohe Artenvielfalt aus und bieten zahlreichen Tier- und Pflanzenarten einen wertvollen Lebensraum. Die beschriebenen Maßnahmen gewährleisten einen vollständigen Ausgleich des bestehenden Biotopwertdefizits und tragen darüber hinaus in erheblichem Maße zum Schutz von Natur und Landschaft bei.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP/m²	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
06.330 06.340	**Sonstige extensiv genutzte Mähwiesen** **Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität** meist 2-3 malige Nutzung mit deutlichem Düngungseinfluss, mäßig artenreich	55 35	0 907	907 0	0 31.745	- 49.885 0
Summe			907	907	31.745	- 49.885
Biotopwertdifferenz						**- 18.140**

Tabelle 3 - Bilanzierung des Aufwertungspotentials in Anlehnung an die KV 2018

Gemäß der erläuternden Beschreibung in der KV sind Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität durch eine in der Regel zwei- bis dreimalige Nutzung unter deutlichem Düngungseinfluss sowie einem mittleren Artenreichtum charakterisiert. Der Kompensationsverordnung zufolge sind „sonstige extensiv genutzte Mähwiesen“ nicht weiter konkretisiert; im Allgemeinen ist unter diesem Nutzungstyp jedoch eine Wiesenfläche ohne Düngungseinfluss bei entsprechendem, extensivem Pflegeregime zu verstehen. Aus der Kartieranleitung zur HLBK können ergänzend die maßgeblichen Eigenschaften der sonstigen extensiv genutzten Mähwiese abgeleitet werden. Da sowohl das erforderliche Pflegeregime als auch die im Rahmen der HLBK definierten Anforderungen an extensiv genutzte Mähwiesen erfüllt werden können, erscheint eine positive Bilanzierung mit zwanzig Wertpunkten je Quadratmeter sachgerecht und naturschutzfachlich vertretbar.

Vor Satzungsbeschluss schließt die Gemeinde Söhrewald mit den Grundstückseigentümern der betroffenen Fläche einen städtebaulichen Vertrag ab. In diesem Vertrag wird u.a. die Durchführung eines Monitorings zur fachlichen Überwachung der Entwicklung der vorgesehenen Wiesenfläche verbindlich geregelt. Das Monitoring dient der Sicherstellung, dass die angestrebten naturschutzfachlichen Ziele der Kompensationsmaßnahme erreicht werden. Sollten im Rahmen des Monitorings Fehlentwicklungen festgestellt werden, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, unverzüglich geeignete und zweckdienliche Maßnahmen zur Beseitigung und Korrektur der festgestellten Abweichungen entsprechend den Anforderungen des Vertrags und unter Berücksichtigung der jeweiligen naturschutzfachlichen Situation zu ergreifen.

Die Ausgleichsmaßnahme wird dem verfahrensgegenständlichen Vorhaben flächenscharf zugeordnet. Zu diesem Zweck wird dem Landkreis Kassel eine elektronische, georeferenzierte Datei übermittelt, welche die exakte Lage und Abgrenzung der Kompensationsfläche dokumentiert. Diese Vorgehensweise gewährleistet, dass der Flächenausgleich flächenscharf und in Bezug auf potenzielle weitere Vorhaben innerhalb des Grundstücks abgestimmt erfolgen kann.

5.6 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz stellt einen wesentlichen Aspekt bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung dar, da durch die geplante Wohnnutzung neue schutzwürdige Nutzungen entstehen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen sind. Gleichzeitig sind die von den angrenzenden Nutzungen ausgehenden Immissionen zu bewerten und hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit der geplanten Wohnbebauung zu beurteilen.

5.6.1 Lärmimmissionen

Die nördlich angrenzende Hofstelle wird ausschließlich zur Hobbytierhaltung genutzt, wobei es sich um reine Pferdehaltung handelt. Auf der angrenzenden Hofstelle wird daher lediglich Hobbytierhaltung ohne landwirtschaftlichen Betriebscharakter betrieben.

Die Unterscheidung zwischen landwirtschaftlicher Tierhaltung und Hobbytierhaltung ist für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von entscheidender Bedeutung. Bei der vorliegenden Pferdehaltung handelt es sich um Hobbytierhaltung, da keine kommerzielle Landwirtschaft betrieben wird und die Flächen ausschließlich der Futtererzeugung oder als Weide für die eigenen Pferde dienen.

Pferdehaltung verursacht typischerweise geringere Lärmemissionen als andere Tierhaltungsformen. Die zu erwartenden Geräusche beschränken sich auf gelegentliches Wiehern, Hufgeräusche und Bewegungsgeräusche der Tiere. Nach der Rechtsprechung ist selbst das Wiehern von Pferden in der Nacht bei ordnungsgemäßer Haltung in der Regel als zumutbar anzusehen.

Aufgrund der Hobbytierhaltung mit einer sehr geringen Anzahl von Pferden und dem Abstand zur geplanten Wohnbebauung sind keine erheblichen Lärmbelästigungen zu erwarten.

5.6.2 Geruchliche Immissionen

Pferde verursachen im Vergleich zu anderen Nutztieren deutlich geringere Geruchsemissionen. In der GIRL wird für Pferde ein Gewichtungsfaktor von 0,5 angesetzt, der dem von Rindern entspricht und deutlich unter dem von Schweinen (Faktor 1,0) liegt. Dies bedeutet, dass Pferdegerüche als weniger belästigend eingestuft werden als Gerüche von Schweinen oder Geflügel.

Bei der vorliegenden Hobbytierhaltung mit einer begrenzten Anzahl von Pferden ist die Geruchsbelastung als sehr gering einzustufen. Nach den Abstandsempfehlungen für Pferdehaltungen sind bei kleineren Bestandsgrößen nur im Nahbereich gegenüber Wohngebieten erhebliche Geruchsbelästigungen zu vermuten.

Der Abstand zwischen der Hofstelle und der geplanten Wohnbebauung ist ausreichend, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden. Zudem handelt es sich um eine Übergangszone zwischen Siedlung und Außenbereich, in der eine gewisse Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzungen typisch und zu erwarten ist.

5.6.3 Staubemissionen

Staubemissionen durch Pferdehaltung entstehen hauptsächlich durch die Bewegung der Tiere, Futterhandhabung und Einstreuwechsel. Bei der vorliegenden Hobbytierhaltung mit einer sehr geringen Anzahl von Pferden sind nur geringe Staubemissionen zu erwarten. Die Staubbelastung ist aufgrund des ausreichenden Abstands zur geplanten Wohnbebauung als zumutbar einzustufen.

5.6.4 Sonstige Immissionen

Pferdehaltung verursacht im Vergleich zu anderen Tierhaltungsformen deutlich geringere Ammoniakemissionen. Bei der vorliegenden Hobbytierhaltung sind keine relevanten Ammoniakbelastungen zu erwarten.

Eine verstärkte Insektenbelästigung durch die Pferdehaltung ist aufgrund der ordnungsgemäßen Stallhygiene und des ausreichenden Abstands nicht zu erwarten.

6 Schutzgebiete und geschützte Biotope

6.1 Prüfung von Schutzgebietsbetroffenheiten

Im Rahmen der Ergänzungssatzung wurde eine umfassende Prüfung aller relevanten Schutzgebiete durchgeführt, um mögliche Beeinträchtigungen zu identifizieren. Das Plangebiet liegt weder innerhalb noch im direkten Einwirkungsbereich von Natura 2000-Gebieten, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten oder anderen förmlich ausgewiesenen Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz oder Hessischem Naturschutzgesetz. Eine Betroffenheit von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten, die eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich machen würde, ist nicht gegeben. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, sodass auch mittelbare Auswirkungen durch die geplante wohnbauliche Entwicklung ausgeschlossen werden können.

6.2 Kartierte Biotope im Umfeld

Die Auswertung der verfügbaren Biotopkartierungen und des hessischen Biotopkatasters ergab, dass sich im Plangebiet selbst keine nach § 30 BNatSchG oder der Hessischen Biotopverordnung geschützten Biotope befinden. Die östlich angrenzenden Bäume sind als wertvolle Gehölzstruktur einzustufen, jedoch nicht als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert. Diese Baumgruppe wird durch die planerischen Festsetzungen dauerhaft gesichert und bleibt in seinem Bestand erhalten. Im weiteren Umfeld des Plangebiets sind keine kartierten Biotope vorhanden, die durch die Ergänzungssatzung beeinträchtigt werden könnten. Das vorhandene Grünland stellt keinen geschützten Biotoptyp dar und weist keine besonderen naturschutzfachlichen Wertigkeiten auf, die eine erhöhte Schutzwürdigkeit begründen würden. Das westlich anschließende Fließgewässer wird als Biotopkomplex (Kennung 4723, Schlüssel, 4723K0014) „Fließgewässer-Gehölz-Komplex südlich Vollmarshausen“ abgebildet. Der Komplex wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

7 Sonstige Belange

7.1 Denkmalschutz

7.1.1 Baudenkmäler im Umfeld

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz. Eine Prüfung der Denkmalliste des Landkreises Kassel sowie der Kulturdenkmäler der Gemeinde Söhrewald ergab keine Hinweise auf denkmalgeschützte Gebäude oder Anlagen, die durch die geplante Bebauung beeinträchtigt werden könnten. Die angrenzende Bebauung weist keinen besonderen historischen oder architektonischen Wert auf, der eine denkmalrechtliche Unterschutzstellung rechtfertigen würde. Sollten im Rahmen der Bauausführung wider Erwarten Hinweise auf bisher unbekannte Baudenkmäler auftreten, sind diese der zuständigen Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden.

7.1.2 Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler im Plangebiet liegen derzeit nicht vor. Das Plangebiet ist nicht als archäologisch bedeutsam eingestuft und befindet sich nicht in einem Bereich mit erhöhter archäologischer Erwartung. Dennoch ist grundsätzlich bei allen Erdarbeiten mit der Möglichkeit archäologischer Funde zu rechnen, da sich das Plangebiet in einem kulturhistorisch geprägten Siedlungsraum befindet. Bei der Durchführung von Erdarbeiten sind daher die Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten, insbesondere die Meldepflicht bei archäologischen Funden.

7.1.3 Auswirkungen der Planung

Die geplante wohnbauliche Entwicklung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- oder Baudenkmäler, da solche im Einwirkungsbereich der Planung nicht vorhanden sind. Die maßvolle Bebauung fügt sich harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur ein und beeinträchtigt nicht das Erscheinungsbild des Ortsteils Wellerode. Sollten im Zuge der Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 21 HDSchG eine unverzügliche Meldung an die zuständige Denkmalschutzbehörde erforderlich. Die Bauarbeiten sind in diesem Fall bis zur denkmalschutzrechtlichen Klärung einzustellen.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines förmlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets nach Wasserhaushaltsgesetz.

7.2.2 Wassersensible Bereiche

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sieht eine dezentrale Verwertung vor, wodurch Abflussspitzen vermieden und eine naturnahe Wasserbewirtschaftung gewährleistet wird. Die Topographie des Plangebiets begünstigt eine oberflächige Entwässerung in Richtung der angrenzenden Grünflächen. Durch die Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Materialien wird zusätzlich zur Entlastung der Kanalisation und zum Schutz vor lokalen Überflutungen beigetragen.

7.2.3 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets "WSG TB I+II am Herchenbach u. TB III+IV Wellerode" mit der WSG-ID 633-066 und liegt in der Schutzzone IIIB. Diese Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet erfordert besondere Beachtung der wasserwirtschaftlichen Belange und die Einhaltung spezifischer Schutzbestimmungen gemäß der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung.

Die Schutzzone IIIB stellt die äußere Unterzone der weiteren Schutzzone III dar und dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen. Die weitere Schutzzone III wird bei großen Wasserschutzgebieten häufig in die Schutzzonen IIIA und IIIB unterteilt, wobei für jede Zone unterschiedliche Gebote und Auflagen gelten. Die Schutzzone IIIB unterliegt dabei geringeren Nutzungseinschränkungen als die näher zur Wasserfassung gelegene Zone IIIA, erfordert jedoch weiterhin besondere Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Grundwasserqualität.

Das Trinkwasserschutzgebiet "WSG TB I+II am Herchenbach u. TB III+IV Wellerode" ist rechtskräftig festgesetzt und umfasst das Einzugsgebiet der Tiefbrunnen, die zur Wasserversorgung der Gemeinde Söhrewald dienen. Die Wasserschutzgebietsverordnung legt gemäß § 52 WHG die erforderlichen Schutzbestimmungen für das jeweilige Gebiet fest und kann bestimmte Handlungen als verboten oder für beschränkt zulässig erklären.

7.3 Altlasten und Kampfmittel

7.3.1 Altlastenverdachtsflächen

Konkrete Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Das Plangebiet wurde bisher ausschließlich landwirtschaftlich als Wirtschaftswiese genutzt und weist keine Vornutzungen auf, die typischerweise zu Bodenverunreinigungen führen. Eine Überprüfung des Altlastenkatasters des Landkreises Kassel ergab keine Eintragungen für das Plangebiet oder dessen unmittelbare Umgebung. Sollten im Rahmen der Bauarbeiten wider Erwarten Hinweise auf Bodenverunreinigungen auftreten, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden und eine fachgerechte Untersuchung und gegebenenfalls Sanierung durchzuführen.

7.3.2 Kampfmittelverdacht

Ein konkreter Kampfmittelverdacht für das Plangebiet besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich, der während des Zweiten Weltkriegs als militärisches Ziel oder Kampfgebiet bekannt ist. Dennoch kann aufgrund der geografischen Lage in Deutschland ein genereller Kampfmittelverdacht nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei Verdacht auf Kampfmittel oder entsprechenden Funden sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden zu verständigen.

8 Planverfahren

8.1 Verfahrensart

8.1.1 Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Die Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren ermöglicht erhebliche Verfahrenserleichterungen gegenüber dem Regelverfahren der Bauleitplanung und trägt zu einer Beschleunigung des Planungsprozesses bei. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entfällt ebenfalls.

8.1.2 Begründung der Verfahrenswahl

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist rechtlich zulässig und sachlich gerechtfertigt, da die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind. Die Grundzüge der Planung werden durch die Ergänzungssatzung nicht berührt, da lediglich eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird, ohne dass sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert. Die Ergänzungssatzung begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Störfallrelevante Aspekte sind ebenfalls nicht betroffen. Die Verfahrenswahl entspricht damit dem Beschleunigungsgebot des Baugesetzbuchs und ermöglicht eine zügige Realisierung der städtebaulichen Ziele.

9 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Ergänzungssatzung für den Ortsteil Wellerode wird verschiedene Auswirkungen haben. Diese Auswirkungen sind im Rahmen der planerischen Abwägung zu bewerten und zu gewichten, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

9.1 Soziale Auswirkungen

Wohnraumversorgung und demografische Entwicklung

Die Ergänzungssatzung trägt zur Verbesserung der örtlichen Wohnraumversorgung bei und ermöglicht die Ansiedlung neuer Bewohner im Ortsteil Wellerode. Durch die Ergänzungssatzung wird eine maßvolle Siedlungserweiterung ermöglicht, die zur demografischen Stabilisierung der Gemeinde beitragen kann.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit ausschließlicher Zulässigkeit von Einzelhäusern entspricht den Wohnbedürfnissen und Wohnformen. Dies fördert die Wohnzufriedenheit und trägt zur langfristigen Bindung der Bewohner an den Ort bei. Die lockere Bebauungsstruktur ermöglicht zudem ausreichend private Freiflächen für Garten- und Freizeitnutzung.

9.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Siedlungsstruktur und Ortsbildentwicklung

Die Ergänzungssatzung ermöglicht eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers und trägt zur Ausbildung eines klar strukturierten Ortsrandes bei. Die Einbeziehung der Außenbereichsfläche stellt eine logische Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur dar, die sich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügt. Die Festsetzung von Baugrenzen unter Berücksichtigung der östlich liegenden Bäume gewährleistet eine landschaftsverträgliche Bebauung.

Die zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Grundfläche von 350 Quadratmetern entspricht dem Maßstab der Umgebungsbebauung und vermeidet städtebauliche Brüche. Die offene Bauweise mit Einzelhäusern wahrt den dörflichen Charakter des Ortsteils und verhindert eine zu dichte Bebauung. Dies trägt zur Bewahrung der charakteristischen Siedlungsform bei und stärkt die Identität des Ortsteils Wellerode.

Flächenmanagement und Innenentwicklung

Die Ergänzungssatzung entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch die Nutzung bereits erschlossener und infrastrukturell angebundener Flächen. Die maßvolle Erweiterung vermeidet eine Zersiedelung der Landschaft und konzentriert die bauliche Entwicklung auf bereits geprägte Bereiche.

Planungsrechtliche Ordnung

Durch die Ergänzungssatzung wird planungsrechtliche Klarheit für eine bisher rechtlich unklare Situation geschaffen. Die eindeutige Zuordnung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil beseitigt Rechtsunsicherheiten und schafft verlässliche Rahmenbedingungen für Investitionen und Bauvorhaben. Dies trägt zur Rechtssicherheit bei und erleichtert künftige Genehmigungsverfahren.

9.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

9.3.1 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die bestehenden Versorgungsnetze verfügen über ausreichende Kapazitäten zur Versorgung der zusätzlichen Abnehmer. Erweiterungsmaßnahmen an den Hauptleitungen sind nicht erforderlich, lediglich die Herstellung der Hausanschlüsse ist notwendig. Die Kosten hierfür trägt der jeweilige Grundstückseigentümer. Die

Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Kanalnetz, das ebenfalls über ausreichende Kapazitäten verfügt.

Stromversorgung und Telekommunikation
Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet, wobei die zunehmende Elektrifizierung (Wärmepumpen, Elektromobilität) berücksichtigt werden muss. Die Telekommunikationserschließung erfolgt nach den aktuellen Standards mit Breitbandanbindung. Zusätzliche Investitionen in die Netzinfrastruktur sind nur in geringem Umfang erforderlich.

Niederschlagswasserbewirtschaftung
Die dezentrale Behandlung des Niederschlagswassers entlastet die öffentliche Kanalisation und reduziert die Kosten für die Gemeinde. Die Festsetzungen entsprechen modernen wasserwirtschaftlichen Standards und tragen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.

9.3.2 Soziale Infrastruktur

Bildungseinrichtungen
Die örtlichen Bildungseinrichtungen verfügen über ausreichende Kapazitäten. Die Kindergartenversorgung ist durch die bestehenden Einrichtungen in der Gemeinde gewährleistet.

Medizinische Versorgung
Die medizinische Grundversorgung erfolgt über die bestehenden Praxen und Einrichtungen in der Gemeinde und den Nachbargemeinden. Eine Verstärkung der medizinischen Infrastruktur ist aufgrund der sehr geringen zusätzlichen Bevölkerungszahl nicht erforderlich.

Freizeitinfrastruktur
Die bestehenden Freizeit- und Sporteinrichtungen der Gemeinde können die zusätzlichen Bewohner aufnehmen.

9.3.3 Verkehrliche Infrastruktur

Erschließung und Verkehrsaufkommen
Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geplante Wohnbebauung ist als sehr gering einzustufen und führt zu keiner Überlastung des bestehenden Straßennetzes. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen, die über ausreichende Kapazitäten verfügen. Ausbaumaßnahmen an den Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Ruhender Verkehr
Der Stellplatzbedarf wird auf den privaten Grundstücken gedeckt, sodass keine zusätzliche Belastung des öffentlichen Straßenraums durch parkende Fahrzeuge entsteht. Die Festsetzungen ermöglichen eine ausreichende Dimensionierung der privaten Stellplätze und Zufahrten.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV ist über die bestehenden Haltestellen gewährleistet. Eine Verstärkung des Fahrplanangebots ist aufgrund der geringen zusätzlichen Nachfrage nicht erforderlich.

9.3.4 Umweltrelevante Auswirkungen

Boden: Durch die Bebauung und Versiegelung von 400 Quadratmetern gehen Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Der Eingriff beschränkt sich jedoch auf eine bereits anthropogen überprägte Wirtschaftswiese mittlerer ökologischer Wertigkeit. Die Minimierungsmaßnahmen durch versickerungsfähige Befestigung reduzieren die Beeinträchtigungen.

Wasser: Die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus. Die Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIB erfordert besondere Schutzvorkehrungen, die durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind bei Einhaltung der Schutzbestimmungen nicht zu erwarten.

Klima und Luft: Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer geringfügigen Erhöhung der Oberflächentemperaturen und reduzierten Verdunstung. Diese Auswirkungen sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße als unerheblich einzustufen. Die Sicherung der Bäume erhält wichtige klimawirksame Strukturen.

Arten und Biotope: Der Verlust der Wirtschaftswiese wird durch die Ausgleichsmaßnahme vollständig kompensiert. Die Baumgruppe bleibt als höherwertiges Biotop erhalten und wird durch Baugrenzen geschützt. Die Baumpflanzungen schaffen neue Habitatstrukturen und fördern die Biodiversität. Das westlich anschließende Fließgewässer wird als Biotopkomplex „Fließgewässer-Gehölz-Komplex südlich Vollmarshausen“ (Kennung 4723, Schlüssel, 4723K0014) abgebildet. Der Komplex wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Kumulative Auswirkungen
Die Ergänzungssatzung fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein und verursacht keine erheblichen kumulativen Umweltauswirkungen. Die Kombination mit anderen Planvorhaben in der Gemeinde führt nicht zu einer Überschreitung von Umweltqualitätszielen oder Belastungsgrenzen.

Monitoring und Erfolgskontrolle
Die Umsetzung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird durch die zuständigen Behörden überwacht. Insbesondere die Entwicklung der Ausgleichsmaßnahme unterliegt einer regelmäßigen Erfolgskontrolle. Bei Abweichungen von den Planungszielen sind Nachbesserungen möglich.

Die Gesamtbewertung der Planungsauswirkungen zeigt, dass die Ergänzungssatzung neutrale bis positive Wirkungen auf die soziale und städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hat, während die infrastrukturellen und umweltrelevanten Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Die Planung entspricht damit den Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

9.4 Wirtschaftliche Auswirkungen

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Ergänzungssatzung für die Gemeinde Söhrewald sind unter der Berücksichtigung zu bewerten, dass die wesentlichen Planungs- und Erschließungskosten auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden. Diese Kostenverteilung führt zu einer erheblichen Entlastung der Gemeindefinanzen und verbessert die wirtschaftliche Bilanz des Vorhabens deutlich.

Planungsverfahren und Gutachten
Die Kosten für die Aufstellung der werden auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

Vermessung und Katasterarbeiten
Mögliche Vermessungskosten werden ebenfalls auf die Grundstückseigentümer verteilt.

Kompensationsmaßnahmen
Die Umsetzung der mit Kosten von ca. 11.000 Euro wird auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

Minimale Verwaltungskosten
Der Gemeinde entstehen lediglich geringe Verwaltungskosten für die Koordination und Abwicklung der Ergänzungssatzung.

Infrastrukturelle Folgekosten
Die technische Infrastruktur erfordert keine erheblichen Gemeindeinvestitionen, da die bestehenden Versorgungsnetze über ausreichende Kapazitäten verfügen.

10 Sonstige Inhalte

10.1 Umwidmungssperrklausel

Die Inanspruchnahme der ursprünglich als Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzten Flächen ist fachlich gesondert zu begründen. Im vorliegenden Fall liegt keine besondere Eignung der Fläche für eine fortgeführte landwirtschaftliche Nutzung vor, da sowohl die geringe Flächengröße als auch der Zuschnitt einen effizienten oder nachhaltigen landwirtschaftlichen Betrieb erheblich einschränken. Darüber hinaus befindet sich die Fläche in unmittelbarer Lage zwischen bestehenden Bebauungen und ist von der erforderlichen technischen und sozialen Infrastruktur vollständig erschlossen. Die Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur und die bereits verwirklichten Versorgungsnetze begründen eine städtebauliche Eignung, die die Umwidmung der Fläche zu Wohnzwecken in rechtlicher und fachlicher Hinsicht insbesondere im Hinblick auf § 1 Abs. 3 sowie § 34 Abs. 5 BauGB rechtfertigt. Bestehende Belange der Landwirtschaft werden dadurch nicht in unzumutbarer Weise berührt.

10.2 Bodenschutzklausel

Die bereits bestehende technische Erschließung des Plangebiets trägt maßgeblich dazu bei, zusätzliche Bodenversiegelungen sowie tiefgreifende Bodeneingriffe zu vermeiden. Sämtliche Baumaßnahmen sind darauf auszurichten, dass der Status der vorhandenen Infrastruktur erhalten bleibt und im Zuge der Realisierung neuer Bauvorhaben keine zusätzlichen Belastungen des Bodens entstehen. Im Falle des Auftretens von Indizien auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Kontaminationen im Sinn des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind die Bauarbeiten unverzüglich zu unterbrechen und die zuständige Behörde zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen erst

nach behördlicher Genehmigung vorgenommen werden. Die Gemeinde überwacht im Rahmen der Genehmigungs- und Kontrollverfahren die Einhaltung sämtlicher bodenschutzrechtlicher Vorgaben. Durch die vorgenannten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die nachhaltige Bewahrung und die Schutzfunktion des Bodens auf dem Plangebiet dauerhaft gewährleistet bleiben.

11 Zusammenfassung der Ergänzungssatzung „Untermühlenweg“ - Einfach erklärt

Was ist geplant?

Die Gemeinde Söhrewald möchte in Wellerode eine neue Wohnmöglichkeit schaffen. Dafür soll eine Wiese, die bisher zum Außenbereich gehört, zu einem Baugebiet werden. Auf dieser Fläche von etwa 1.840 Quadratmetern können dann ein oder zwei Einfamilienhäuser gebaut werden.

Wo befindet sich das Gebiet?

Das geplante Baugebiet liegt am Rand von Wellerode zwischen bereits bestehenden Gebäuden:

- Im Westen grenzen eine Gastwirtschaft und ein Fließgewässer an
- Im Norden befindet sich ein Hof mit Pferdehaltung (Hobby, keine Landwirtschaft)
- Im Süden stehen Wohnhäuser
- Im Osten gibt es Bäume und Sträucher, die erhalten bleiben.

Was darf gebaut werden?

Die neuen Häuser müssen bestimmte Regeln einhalten:

- Nur Einfamilienhäuser sind erlaubt
- Maximal 2 Stockwerke hoch
- Höchstens 350 Quadratmeter Grundfläche pro Haus
- Die Häuser müssen freistehend sein (nicht aneinandergebaut)
- Ausreichend Abstand zu den Nachbarn und zu den Bäumen im Osten

Wie wird das Gebiet erschlossen?

Die Erschließung ist bereits vorhanden:

- Straßenanschluss: Die Zufahrt erfolgt über die bestehenden Straßen
- Wasser und Abwasser: Anschluss an die vorhandenen Leitungen
- Strom und Internet: Versorgung über bestehende Netze
- Müllabfuhr: Wird wie bisher organisiert

Besonderheiten beim Regenwasser

Das Regenwasser muss umweltfreundlich behandelt werden:

- Dezentrale Verwertung auf dem Grundstück durch Sammlung in Tanks, Gartenbwässerung und langsame Ableitung
- Versickerung ist nicht möglich
- Wasserdurchlässige Materialien für Wege und Stellplätze verwenden

Umwelt und Naturschutz

Was wird geschützt?

- Die Bäume im Osten bleiben erhalten
- Neue Bäume werden gepflanzt (mindestens 4 Stück)
- Gewässerrandstreifen und Biotopkomplex bleiben unverändert
- Schottergärten sind verboten
- Insektenfreundliche Beleuchtung ist vorgeschrieben

Ausgleichsmaßnahmen

Weil die Wiese bebaut wird, muss als Ausgleich eine intensiv genutzte Wiese weniger genutzt werden.

Besondere Schutzbestimmungen

Das Baugebiet liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet. Deshalb gelten besondere Regeln:

- Keine schädlichen Stoffe verwenden
- Besondere Vorsicht bei Bauarbeiten

Lärmschutz

Von den Nachbarn sind keine störenden Geräusche zu erwarten:

- Die Pferdehaltung (Hobbytierhaltung) im Norden ist nur Hobby (wenige Pferde)
- Der Abstand zu allen Nachbarn ist ausreichend
- Pferde verursachen weniger Lärm als andere Tiere

Verfahren und Kosten

Die Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt, weil:
- Keine großen Umweltauswirkungen entstehen
- Keine Naturschutzgebiete betroffen sind
- Nur eine kleine Fläche bebaut wird

Wer trägt die Kosten?

- Planungskosten: Werden auf die Grundstückseigentümer umgelegt
- Erschließung: Ist bereits vorhanden, nur Hausanschlüsse nötig
- Ausgleichsmaßnahmen: Zahlen die Grundstückseigentümer
- Gemeinde: Hat somit nahezu keine Kosten

Zeitplan

Das Verfahren läuft derzeit. Nach Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Söhrewald können die Grundstücke bebaut werden.

Diese Planung ermöglicht es, behutsam und umweltverträglich neuen Wohnraum in Wellerode zu schaffen, ohne die dörfliche Struktur zu beeinträchtigen.

UMWELTBERICHT [gem. § 2 Abs. 4 BauGB]

zur Ergänzungssatzung „Untermühlenweg“ der Gemeinde Söhrewald

Gemeinde
Söhrewald

- 05.09.2025 -

-

TEIL C - Umweltbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung 1

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 1

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 1

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf 3

2.1 die Schutzgüter Fläche und Boden 3

2.2 die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt 5

2.3 das Schutzgut Wasser 7

2.4 Die Schutzgüter Luft und Klima 9

2.5 Das Wirkungsgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima 10

2.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild 11

2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 12

2.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 14

2.9 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 15

2.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 15

2.11 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts 16

2.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten 17

2.13 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind 17

2.14 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen 18

2.15 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 19

2.16 Nullvariante 19

2.17 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen 20

2.18 Zusätzliche Angaben 20

2.18.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 20

2.18.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung 21

3 Referenzliste der Quellen 23

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Ergänzungssatzung „Untermühlenweg“ der Gemeinde Söhrewald verfolgt das Ziel, eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wirtschaftswiese) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wellerode einzugliedern und planungsrechtlich Wohnbaurecht zu schaffen. Die Festsetzungen erlauben Einfamilienhäuser auf einer Fläche von rund 2.130 Quadratmetern bei maximaler Gebäudegrundfläche von 350 Quadratmetern und höchstens zwei Geschossen. Die Fläche ist voll erschlossen; weitere Versiegelungen durch Infrastrukturmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die wichtigsten Ziele des Bauleitplans sind die behutsame Erweiterung des Siedlungsbereichs, Sicherung des dörflichen Charakters und Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Absatz 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, umfassend und vorrangig zu berücksichtigen. Hierzu zählen gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB insbesondere die Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen diesen Komponenten, ebenso wie Landschaft und biologische Vielfalt, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, die Vermeidung von Emissionen sowie einen sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, die Berücksichtigung landschaftsplanerischer Darstellungen sowie sonstiger einschlägiger Pläne, insbesondere aus dem Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in denjenigen Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sowie, unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der besonderen Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die vorgenannten Belange.

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB werden sämtliche auf Grundlage der Anlage 1 zum Baugesetzbuch erheblichen Umweltauswirkungen systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet. Der gemäß § 2a BauGB zu fertigende Umweltbericht enthält zugleich eine gesonderte Darstellung dieser Ergebnisse im Kontext der Begründung zum Bauleitplan. Demgemäß ist das Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung sämtlicher Belange im Planungsverfahren angemessen zu berücksichtigen.

Für die in der Planung abzuwägenden Schutzgüter sind die jeweiligen fachgesetzlichen Vorschriften, in denen die allgemeinen – nicht abschließenden – Grundsätze und Ziele für den einzelnen Natur- und Umweltschutzbereich definiert sind, maßgebend. Damit wird sichergestellt, dass alle einschlägigen rechtlichen Vorgaben – insbesondere aus dem Naturschutzrecht, Wasserhaushaltsrecht, Immissionsschutzrecht, Bodenschutzrecht und weiteren einschlägigen Fachgesetzen – in einer transparenten und prüffähigen Weise bei der Planaufstellung Berücksichtigung finden und der Grundsatz einer umfassenden fachübergreifenden Umweltvorsorge den gesamten Bauleitplanungsprozess durchdringt.

Schutzgut	Fachgesetz	Grundsätze und Zielaussagen
Boden	Baugesetzbuch [BauGB]	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel).
	Bundesbodenschutzgesetz [BBodSchG]	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
Fläche	Baugesetzbuch [BauGB]	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
	Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG]	Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und gebündelt werden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz [WHG]	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen.
	Hessische Wassergesetz [HWG]	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft, Klima	Bundesimmissionsschutzgesetz [BImSchG]	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	Baugesetzbuch [BauGB]	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete, sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes von seinen in § 1, Absatz 6 Nummer 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen.
	Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG]	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu

		entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit, sowie der der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind
	FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.
Landschaft	Baugesetzbuch [BauGB]	Vermeidung/Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Mensch	Baugesetzbuch [BauGB] Bundesimmissionsschutzgesetz [BImSchG]	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleit-pläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen. Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
Kultur- und Sachgüter	Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG] Hessisches Denkmalschutzgesetz [HDSchG]	Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden.

Tabelle 4 Umweltbericht // Rechtliche Grundlagen

Fachplanungen	Grundsätze und Zielaussagen
Regionalplan Nordhessen 2009	Vorranggebiet Siedlung Bestand
Landesentwicklungsplan Hessen 2020	Keine relevanten Aussagen
Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000	Keine relevanten Aussagen
Flächennutzungsplan der Gemeinde Söhrewald	Gemischte Baufläche

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf

2.1 die Schutzgüter Fläche und Boden

Bestandsaufnahme

Fläche: Die Fläche ist eine intensiv bewirtschaftete Wiese am Siedlungsrand, umgeben von bereits bestehender Bebauung.

Boden: Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie § 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) sind die Funktionen des Bodens durch die Vermeidung schädlicher Einwirkungen dauerhaft und nachhaltig zu sichern oder – soweit diese bereits beeinträchtigt wurden – wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1 Absatz 3 Nummer 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) insbesondere die prägenden biologischen Funktionen des Bodens, die wesentlichen Stoff- und Energieflüsse sowie die landschaftlichen Strukturen zu schützen. Es ist sicherzustellen, dass die Böden im

	Geltungsbereich des Bauleitplans so erhalten werden, dass sie ihre Rolle im Naturhaushalt in vollem Umfang wahrnehmen können. Nicht mehr genutzte, versiegelte Flächen sind, soweit möglich, zu renaturieren oder, sofern eine Entsiegelung aus tatsächlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich beziehungsweise nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgt in methodischer Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV, 2011). Als maßgebliche Datengrundlage dient der BodenViewer Hessen (HLNUG, 2020). Der in Rede stehende Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 2.130 Quadratmetern und wird derzeit als intensiv bewirtschaftete Wiese am Siedlungsrand genutzt. Die Böden im Gebiet lassen sich gemäß BodenViewer Hessen der Bodenhauptgruppe 6 „Böden aus solifluidalen Sedimenten“ zuordnen, weiter differenziert als Gruppe 6.3 „Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktionsdecken“ und Untergruppe 6.3.4 „Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktionsdecken mit sauren Gesteinsanteilen“. Die Bodeneinheit wird als „Braunerden“ beschrieben. Das Grundmaterial (Substrat) besteht aus zwei bis sechs Dezimetern Fließerde (Hauptlage) über Fließschutt (Basislage) mit einem Anteil an Sand- bis Tonstein (Buntsandstein). Für die planerische Bewertung werden die bodenfunktionalen Eigenschaften nach den im BodenViewer Hessen aggregierten Funktionen (u. a. Nitratrückhaltevermögen, Feldkapazität, Ertragspotenzial, Lebensraumfunktion) berücksichtigt. Die Standorttypisierung, die Feldkapazität sowie das Nitratrückhaltevermögen werden als bodenfunktionale Parameter jeweils mit einer mittleren Bedeutung eingestuft, das Ertragspotenzial ist als hoch zu bewerten. Die bodenfunktionale Gesamtbewertung des Plangebietes beträgt demnach mittlere Bedeutung. Nach aktuellem Stand der Altflächendatei des Landes Hessen liegen im näheren Umfeld des Geltungsbereiches keine altlastenverdächtigen Flächen vor. Seltene oder gefährdete Bodenarten wie Moore sind im Planbereich nicht vorhanden, ein besonderes bodenfunktionales Entwicklungspotenzial besteht nicht. Der Boden besitzt im Plangebiet kein relevantes Archiv zur Natur- und Kulturgeschichte.
Prognose über die Entwicklung	**Eingriffe** werden durch den Vollzug des Bebauungsplanes bau-, betriebs-, und anlagenbedingt verursacht:
Baubedingt	• Temporäre Beeinträchtigungen durch Baustellenfahrzeuge in Form von Bodenverdichtungen und Erschütterungen • Verluste von Bodenfunktionen durch Abgrabungen und Aufschüttungen (Bodenbewegungen und Bodenzwischenlagerungen) • In Abhängigkeit von den zum Einsatz kommenden Baumaschinen kann es bei feuchten Witterungsverhältnissen zu einer ungünstigen Verdichtung des Bodens kommen
Betriebsbedingt	• Keine
Anlagenbedingt	• Verlust natürlicher Bodenfunktionen (z.B. Lebensraum-, Puffer-, Filter- und Speicherfunktion, Funktion zur Regulierung der Temperaturbildung, zum Abbau von organischen Stoffen und mineralischen Nährstoffen durch Bodenorganismen usw.) durch Versiegelung oder Teilversiegelung der Fläche • Auf teilversiegelten Flächen kann Niederschlagswasser nur bedingt versickern, die Grundwasserneubildung wird in der Folge verringert und der Bodenwasserhaushalt verändert

Durch die Prüfung der Auswirkungen auf Fläche und Boden sowie der Berücksichtigung anderer Abwägungsbelange (z.B. der Bodenschutzklausel, der Begrenzung der Bodenversiegelung oder der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse) legt die Gemeinde Söhrewald verbindliche Maßnahmen zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen und Minimierung der Auswirkungen fest.

Vermeidung

- Kein Ausbau vorhandener Erschließungsanlagen erforderlich

Für die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes sind keine weiteren Anlagen erforderlich.

Minimierung

- Begrenzung der überbaubaren Grundfläche

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche wird der Eingriff auf das Mindestmaß reduziert.

- Gestaltung der Gehwege in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau

Durch die Festsetzung kann anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickern. Hierdurch können Teilfunktionen des Bodens als Lebensraum, Puffer, Filter oder Speicher aufrecht erhalten bleiben.

Die geplante wohnbauliche Entwicklung auf der intensiv bewirtschafteten Wiese führt baubedingt und anlagenbedingt zu einem maßvollen, flächenhaft begrenzten Eingriff in die Schutzgüter Fläche und Boden. Durch Ausschluss einer zusätzlichen Erschließung, die Begrenzung der maximal überbaubaren Grundfläche sowie den Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Beläge erfolgt die Eingriffsminimierung nach vollziehbaren Grundsätzen des vorsorgenden Bodenschutzes.
Die teilweise Versiegelung des Bodens reduziert dessen natürliche Funktionen, insbesondere hinsichtlich Lebensraum-, Puffer-, Filter- und Speicherfunktion, und führt lokal zu einer Verringerung des Bodenwasserhaushalts und der Grundwasserneubildung. Dieser Eingriff bleibt wegen der Kleinflächigkeit, der bestehenden anthropogenen Prägung und der Begrenzung der intensiven Nutzungsformen auf das erforderliche Maß jedoch auf das absolut notwendige Minimum beschränkt.
Zu den wesentlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zählen:

- Ausschluss eines Ausbaus bestehender Erschließungsanlagen (keine Ausweitung der versiegelten Flächen durch Verkehrs- oder Entsorgungseinrichtungen).
- Flächenbegrenzung der Bebauung auf maximal 350 Quadratmeter Grundfläche.
- Festsetzung von durchlässigen Oberflächen zur Sicherung bodenökologischer Teilfunktionen und ortsnahen Wasserhaushalt.

Die durch den Bebauungsplan verursachten Beeinträchtigungen werden im Rahmen eines schutzgutübergreifenden Kompensationskonzeptes vollständig ausgeglichen.

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf

2.2 die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Vegetation:

Es handelt sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche am Siedlungsrand, die überwiegend von artenarmer Wiesenvegetation geprägt ist. Die Fläche wird als Wirtschaftswiese regelmäßig genutzt, weshalb eine hohe Nutzungsintensität und eine überwiegend durch häufige Mahd und Nährstoffeintrag geprägte Vegetationsstruktur vorliegt. Charakteristische Arten dieser Vegetation sind robuste Gräser und krautige Pflanzen mit geringer Standort- und Nährstoffanspruchslosigkeit; ein besonderer ökologischer Wert ist daher nicht festzustellen.
Strukturelle Vegetationselemente finden sich am östlichen Rand des Plangebietes in Form einer Baum- und Strauchgruppe. Diese Gehölzformation ist landschaftsbildprägend und wird im Rahmen der Planung dauerhaft erhalten und durch entsprechende Festsetzungen geschützt. Weitere landschaftsbildende oder ökologisch bedeutsame Einzelgehölze oder Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grünlandnutzung findet auf der gesamten Fläche ohne gliedernde Hecken, Einzelbäume oder Sonderstandorte statt.
Insgesamt ist das Vegetationsbild des Plangebietes durch die landwirtschaftliche Nutzung einfach strukturiert und weist eine geringe floristische Diversität auf. Schutzwürdige Pflanzenarten oder naturschutzrechtlich geschützte Vegetationseinheiten nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz oder Landesrecht sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Tiere:	Das Plangebiet stellt als intensiv bewirtschaftete Wiese am Siedlungsrand derzeit nur eingeschränkte Habitatfunktionen für die heimische Fauna bereit. Die regelmäßige Mahd und Nutzung als Wirtschaftswiese führen zu einer artenarmen und strukturell wenig vielfältigen Tiergemeinschaft. Besonders wertgebende oder streng geschützte Arten sind im Bestand nicht zu erwarten; die Fläche bietet überwiegend Lebensraum für häufige und anpassungsfähige Arten der offenen Kulturlandschaft, wie Kleinvögel, Kleinsäuger und Insekten. Strukturelle Bedeutung für Tierarten kann die am östlichen Rand befindliche Baum- und Strauchgruppe bieten, die als Rückzugs-, Brut- und Nahrungsraum für Vögel sowie Lebensraum für verschiedene Kleintierarten dienen kann. Diese Gehölzstruktur bleibt im Zuge der Planung vollständig erhalten und wird durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft gesichert. Lebensraumverluste für Baum- und Heckenbewohner sind somit nicht zu erwarten. Aufgrund der Nutzung und Struktur bietet die Fläche insbesondere für empfindliche oder störungssensible Arten keine geeigneten Habitate.
Prognose über die Entwicklung	Eingriffe werden durch den Vollzug des Bebauungsplanes bau-, betriebs-, und anlagenbedingt verursacht:
Baubedingt	• Temporäre Beeinträchtigungen durch Staub-, Lärm- und Lichtemissionen, ausgehend von Baumaschinen und dem Baustellenverkehr • Inanspruchnahme von Flächen, die als Habitat dienen können, durch Baustelleneinrichtungen, Bodenmieten und Materiallagerung
Betriebsbedingt	• Beeinträchtigungen durch Lärm
Anlagenbedingt	• Verlust von Biotopfunktionen aufgrund von Versiegelungen sowie Teilversiegelungen • Silhouettenwirkung von Gebäuden

Durch die Prüfung der Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere sowie der Berücksichtigung anderer Abwägungsbelange (z.B. der Bodenschutzklausel, der Begrenzung der Bodenversiegelung oder der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse) legt die Gemeinde Söhrewald verbindliche Maßnahmen zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen und Minimierung der Auswirkungen fest.

Vermeidung	• Standortwahl, keine Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Biotope oder Schutzgebiete Durch die Standortwahl kann eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten oder gesetzlich geschützten Biotopen (§ 30 BNatSchG) vermieden werden. • Erhalt vorhandener Gehölzbestände Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Zu jeder Bauphase ist darauf zu achten, dass Schädigungen oder negative Beeinträchtigungen unterbleiben.
Minimierung	• Begrenzung der überbaubaren Grundfläche Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche wird der Eingriff auf das Mindestmaß reduziert.

Die geplanten Maßnahmen führen im Plangebiet zu begrenzten, aber zielgerichtet minimierten Eingriffen in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Die Fläche ist durch ihre Nutzung als intensiv bewirtschaftete Wiese gekennzeichnet und weist nur ein geringes Potenzial für artenreiche Vegetations- und Tiergemeinschaften auf; besonders wertgebende Arten oder gesetzlich geschützte Biotoptypen sind nicht vorhanden.
Die Umweltauswirkungen resultieren im Wesentlichen aus dem Verlust vegetationsarmer Grünlandflächen und den damit einhergehenden temporären und dauerhaften Beeinträchtigungen für Flora und Fauna in Folge der baulichen Nutzung. Temporäre Effekte während der Bauphase werden durch Emissionen und Flächeninanspruchnahme verursacht, anlagenbedingt kommt es zur Reduzierung von Habitatflächen und Biotopfunktionen (insbesondere wegen Versiegelung). Die strukturgebende und ökologisch bedeutsame Gehölzgruppe am östlichen Rand bleibt jedoch vollständig erhalten und wird dauerhaft gesichert, wodurch ein wichtiger Rückzugsraum für Vögel und Kleintiere im Plangebiet bewahrt wird.

Insgesamt werden erhebliche Umweltauswirkungen durch gezielte Vermeidungs-, Minimierungs- und umfassende Kompensationsmaßnahmen nachhaltig und schutzgutübergreifend ausgeglichen. Die Planung stellt sicher, dass die ökologischen Funktionen für Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt nicht nur bilanziell erhalten, sondern regional sogar verbessert werden, sodass die Eingriffe unter Berücksichtigung der Belange des Arten- und Biotopschutzes als ausgeglichen bewertet werden können.

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf

2.3 das Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Wasser: Für das Schutzgut Wasser ist festzustellen, dass der räumliche Geltungsbereich der Planung den festgesetzten Gewässerrandstreifen des Fließgewässers Fahrenbach in einer Breite von 2,5 Metern im westlichen Teil des Plangebietes überdeckt. In diesem Bereich weist der Fahrenbach, entsprechend der vorliegenden Bestandsbewertung, erhebliche physisch-morphologische Beeinträchtigungen auf: Die Laufentwicklung ist sehr stark verändert, Längs- und Sohlprofil sowie Ufer- und Gewässerumfeldstrukturen rechts wie links sind stark bis vollständig umgestaltet. Insbesondere das rechtsseitige Ufer und das rechtsseitige Gewässerumfeld sind vollständig verändert, was durch die unmittelbar angrenzende asphaltierte Erschließungsstraße maßgeblich hervorgerufen wird; damit ist ein weitgehender Verlust der naturnahen Gewässerrandstrukturen in diesem Abschnitt zu konstatieren.
Ein Großteil des Gewässerrandstreifens im Plangebiet wird von dieser asphaltierten Straße beansprucht und somit seiner eigentlichen ökologischen und wasserwirtschaftlichen Funktion entzogen. Die bauliche Inanspruchnahme verhindert die Entwicklung standorttypischer, gewässerbegleitender Vegetation und führt zu einer weiteren stauenden wie versiegelnden Wirkung auf benachbarte Gewässer. Daraus resultiert eine bestehende, signifikante Beeinträchtigung des oberflächennahen Wasserkörpers sowie eine Beeinträchtigung der Retentions- und Filterfunktion des Gewässerrandstreifens.

Eingriffe werden durch den Vollzug des Bebauungsplanes bau-, betriebs-, und anlagenbedingt verursacht:

Baubedingt
- Temporäre Beeinträchtigungen durch Baustellenfahrzeuge in Form von Bodenverdichtungen und Erschütterungen, erhöhter Niederschlagswasserabfluss
- Erhöhtes Risiko für Schadstoffeinträge durch den Umgang mit Betriebs- und Schmierstoffen. Bei sachgemäßem Umgang mit diesen Stoffen ist eine Verschmutzung des Grundwassers und des Oberflächengewässers nicht zu erwarten
- Verluste von Bodenfunktionen (Verdichtung von Poren) durch Abgrabungen und Aufschüttungen (Bodenbewegungen und Bodenzwischenlagerungen), geringere Speicherfähigkeit

Betriebsbedingt
- Entstehung von zusätzlichem Abwasser

Anlagenbedingt
- Verlust an Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser bzw. für die Grundwasserneubildungsrate - Verlust sämtlicher Bodenfunktionen (Speicherfähigkeit der Poren) durch Voll- und Teilversiegelungen sowie Bodenumlagerungen, erhöhter Niederschlagswasserabfluss
- Reduzierung von natürlicher Versickerungsfläche und somit Verringerung des Grundwasserdargebots durch Neuversiegelung

Durch die Prüfung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sowie der Berücksichtigung anderer Abwägungsbelange (z.B. der Bodenschutzklausel, der Begrenzung der Bodenversiegelung oder der

gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse) legt die Gemeinde Söhrewald verbindliche Maßnahmen zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen und Minimierung der Auswirkungen fest.

Vermeidung	• Keine Inanspruchnahme von Oberflächengewässern oder nachteilige Beeinträchtigung von Fließgewässern Durch die Wahl des Standorts werden keine Oberflächengewässer beeinträchtigt. • Kein Ausbau vorhandener Erschließungsanlagen erforderlich Für die verkehrstechnische Erschließung der Flächen sind keine weiteren Anlagen erforderlich. Durch die Inanspruchnahme der bestehenden Flächen werden Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt.
Minimierung	• Begrenzung der überbaubaren Grundfläche Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche wird der Eingriff auf das Mindestmaß reduziert. • Gestaltung der Gehwege in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau Durch die Festsetzung kann anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickern. Hierdurch können Teilfunktionen des Bodens als Lebensraum, Puffer, Filter oder Speicher aufrecht erhalten bleiben. • Gestaltung der Gehwege in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau Durch die Festsetzung kann anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickern. Hierdurch können Teilfunktionen des Bodens als Lebensraum, Puffer, Filter oder Speicher aufrecht erhalten bleiben. • Gedrosselte Einleitung in Fließgewässer nach Zwischenspeicherung Durch die Festsetzung erfährt das Gewässer keinen zusätzlichen hydraulischen Stress, anfallendes Niederschlagswasser wird ortsnah verwertet.

Das Schutzgut Wasser ist im Geltungsbereich der Planung bereits erheblich vorbelastet. Der Fließgewässerabschnitt des Fahrenbachs und der zugehörige 10,0 Meter breite Gewässerrandstreifen sind insbesondere durch die vorhandene asphaltierte Erschließungsstraße stark bis vollständig verändert, wie die Bewertung der morphologischen Strukturen (sehr stark veränderte Laufentwicklung, stark bis vollständig veränderte Längs- und Querprofile, Sohlstruktur, Ufer und Gewässerumfelder) belegt. Die ökologische und wasserwirtschaftliche Funktion des Gewässerrandstreifens ist dadurch insbesondere hinsichtlich Retentions-, Filter- und Versickerungskapazität sowie standorttypischer Vegetationsentwicklung deutlich eingeschränkt.
Der Vollzug des Bebauungsplans zieht weitere temporäre und dauerhafte Eingriffe nach sich: Während der Bauphase sind Verdichtungen, Erschütterungen und ein erhöhter Oberflächenabfluss möglich; durch Bodenbewegungen können lokale Speicherfunktionen geschwächt werden, wobei eine Kontamination des Grundwassers oder Oberflächengewässers bei sachgemäßem Umgang mit Betriebsstoffen nicht zu erwarten ist. Betriebsbedingt entsteht zusätzliches Abwasser, das jedoch im Rahmen der bestehenden Infrastruktur behandelt wird. Durch die bauliche Ausnutzung gehen Versickerungsflächen verloren, sodass die Neubildungsrate von Grundwasser und die natürliche Puffer-, Filter- und Speicherfunktion der Böden weiter reduziert werden; dies kann zu erhöhtem oberflächennahen Abfluss führen.
Im Zuge der Planung werden jedoch verbindliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen festgelegt. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die hohe Vorbelastung des Plangebiets als gering, jedoch nicht unerheblich zu bewerten sind; durch die festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden alle rechtlich und fachlich erforderlichen Grundsätze für den Schutz von Oberflächen- und Grundwasser eingehalten und eine zusätzliche Verschlechterung effektiv verhindert.

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf

2.4 Die Schutzgüter Luft und Klima

Bestandsaufnahme

Luft und Klima: Die Schutzgüter sind geprägt durch die Lage am Siedlungsrand der Ortschaft Wellerode, unmittelbar angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Grünflächen und eine einseitig arrondierende Baumgruppe. Die vorhandene Wirtschaftswiese übernimmt lokal die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes, wobei der Luftaustausch durch die offene Bebauungsstruktur sowie die angrenzenden Grünflächen grundsätzlich gewährleistet ist. Die östliche Baumgruppe innerhalb des Plangebiets trägt durch Schaffung von Schattenflächen und luftbewegenden Strukturen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Reduktion sommerlicher Temperaturspitzen bei.
Vorbelastungen durch anthropogene Einflüsse bestehen im Umfeld des Plangebiets, insbesondere durch die angrenzende Bebauung und die Erschließungsstraße, jedoch sind keine relevanten Immissionen aus Gewerbe oder Verkehr dokumentiert. Die vegetationsgeprägte Struktur und die lockere Bebauung sichern weiterhin eine gute Durchlüftung und den Erhalt siedlungsklimatisch relevanter Räume.

Eingriffe werden durch den Vollzug des Bebauungsplanes bau-, betriebs-, und anlagenbedingt verursacht:

Baubedingt
- Temporäre Beeinträchtigungen durch Baustellenfahrzeuge in Form von Staub- und stofflichen Emissionen sowie Lärm

Betriebsbedingt
- Keine

Anlagenbedingt
- Verlust an Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser – Verlust an Verdunstungskühle
- Erhöhung der Oberflächenrauigkeit - Erhöhung der Temperatur
- Beeinflussung des Kleinklimas durch Versiegelung und Teilversiegelung, fehlende Verdunstung über die Vegetation

Durch die Prüfung der Auswirkungen auf Luft und Klima sowie der Berücksichtigung anderer Abwägungsbelange (z.B. der Bodenschutzklausel, der Begrenzung der Bodenversiegelung oder der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse) legt die Gemeinde Söhrewald verbindliche Maßnahmen zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen und Minimierung der Auswirkungen fest.

Vermeidung
- Erhalt vorhandener Gehölzbestände

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Zu jeder Bauphase ist darauf zu achten, dass Schädigungen oder negative Beeinträchtigungen unterbleiben.
- Kein Ausbau vorhandener Erschließungsanlagen erforderlich

Für die verkehrstechnische Erschließung des Areals sind keine weiteren Anlagen erforderlich.
- Keine Inanspruchnahme von Kaltluftleitbahnen

Durch die Wahl des Standortes werden keine nachteiligen Auswirkungen auf klimatisch belastete Gebiete ausgelöst.

Minimierung
- Gestaltung der Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau

Durch die Festsetzung kann anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickern und zur Verdunstungskühle beitragen.

Die Schutzgüter Luft und Klima sind im Bereich des Plangebiets durch die Randlage zur Ortschaft Wellerode, die angrenzenden landwirtschaftlichen Grünflächen und eine ortsbildprägende Baumgruppe geprägt. Die Wirtschaftswiese dient lokal als Kaltluftentstehungsgebiet, während das vorhandene Gehölz und die offene Bebauungsstruktur eine gute Durchlüftung und positive Kleinklimaeffekte sichern.
Vorbelastungen sind im Umfeld durch bestehende Bebauung und Verkehrsflächen gegeben, ohne dass relevante gewerbliche oder verkehrsbedingte Immissionen dokumentiert sind. Das vegetationsgeprägte Umfeld und die lockere Bebauung gewährleisten den Erhalt klimatisch

bedeutsamer Strukturen und schränken belastende Faktoren für Luft und Klima im Gebiet wirksam ein.
Der Vollzug der Satzung bewirkt bauphasenbedingt temporäre Beeinträchtigungen durch Staub- und stoffliche Emissionen sowie Lärm; betrieblich sind keine weiteren Einwirkungen zu erwarten. Anlagenbedingt kommt es zu einem Wegfall von Versickerungs- und Verdunstungsflächen, einer Erhöhung der Oberflächenrauigkeit sowie zu moderater Erhöhung der Temperatur und Beeinflussung des Kleinklimas durch Neuversiegelung.
Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen werden verbindliche Maßnahmen festgesetzt. Die betroffenen Flächen liegen außerhalb klimatischer Ausgleichsfunktionen, sodass lokale mikroklimatische Veränderungen keine nachteiligen Auswirkungen auf sensible Belastungsräume auslösen. Großräumige klimarelevante Effekte sind durch diese Maßnahmen und die geringe Ausdehnung des Eingriffs nicht zu erwarten.

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf

2.5 Das Wirkungsgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Das Umweltwirkungsgefüge erfasst sämtliche potenziellen und strukturellen Beziehungen, Interdependenzen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter, sofern diesen eine entscheidungserhebliche Bedeutung im Hinblick auf durch das Vorhaben hervorgerufene Auswirkungen zukommt. Die bestehende vielfältige Vernetzung der Schutzgüter wird systematisch im Rahmen der jeweiligen Bestandsaufnahme dokumentiert. Grundlage dieser Methodik ist ein integrativer Umweltbegriff, der die Umwelt als einen ganzheitlichen Funktionszusammenhang versteht und nicht als bloße Addition der Einzelwirkungen einzelner Schutzgüter.

Die Wirkungsbeziehungen manifestieren sich wie folgt:

- Zwischen **Mensch** und den übrigen Schutzgütern bestehen Interaktionen, etwa durch die Steigerung der Erholungsfunktion und des Siedlungsklimas, das direkt von der Struktur- und Artenvielfalt sowie den klimatischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird.
- **Tiere und Pflanzen** stehen in Wechselwirkung mit der Vegetationsstruktur, mit dem Boden als Lebensraum und mit dem Wasserhaushalt; die Standortfaktoren für Vegetation sind für die Biodiversität und die Verknüpfung von Habitaten von entscheidender Bedeutung.
- Der **Boden** beeinflusst als Filter und Puffer die Grundwasserqualität, steht in Beziehung zu den Vegetationsstrukturen und ist durch anthropogene Nutzungen wie Verdichtung oder Versiegelung tangiert; die Zusammenhänge zu Wasser, Klima und Bodenorganismen bestimmen die Bodengenese und -entwicklung nachhaltig.
- Das Schutzgut **Wasser** weist Korrespondenzen zu Vegetation (Speicherkapazität), Boden (Filterfunktion) und Klima (Verdunstungsprozesse, Neubildung des Grundwassers) auf, wobei die planerisch gesicherte Versickerung und Entwässerung negative Auswirkungen weitestgehend ausschließen.

- **Klima und Luft** stehen durch Verdunstung, Kaltluftproduktion und die modulierende Wirkung der Vegetation und Wasserflächen in direkter Wechselwirkung zu den übrigen Schutzgütern; insbesondere Mikroklima und Lufthygiene werden lokal durch das Zusammenwirken von Grünflächen und baulichen Strukturen beeinflusst.
- Die **Landschaft** ist als Erholungs- und Identifikationsraum zu bewerten; ihre Struktur und Charakteristik sind abhängig von dem Zusammenspiel der Biotoptypen, des Bodenreliefs und der Vegetationsstruktur und prägen das landschaftsästhetische Erscheinungsbild.
- **Kultur- und Sachgüter** sind im Plangebiet nicht bekannt; potenzielle Sachgüter werden über die Sachverhalte Boden sowie Pflanzen und Tiere abgedeckt und finden im Rahmen der Schutzgüterbehandlung Berücksichtigung.

Für das Plangebiet gilt zusammenfassend, dass nach derzeitiger fachgutachtlicher Bewertung erhebliche nachteilige Wechselwirkungen oder Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Nutzung, Größe, der landschaftlichen Einbindung sowie der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf

2.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Orts- und Landschaftsbild:	Das Schutzgut ist geprägt durch dessen Lage am Siedlungsrand der Ortschaft Wellerode sowie durch die Übergangszone zur offenen, landwirtschaftlich genutzten Feldflur. Das Plangebiet grenzt im Westen an eine Gastwirtschaft und ein Fließgewässer, im Norden an eine Hofstelle mit Hobbytierhaltung und im Süden an bestehende Wohnbebauung, während im Osten eine landschaftsbildprägende Gehölzgruppe den Abschluss zur Feldflur bildet. Das Landschaftsbild wird durch die heterogene Nutzungsstruktur im direkten Umfeld geprägt, die eine Mischung aus Wohnbebauung, gewerblich genutzten Gebäuden und landwirtschaftlicher Nutzung aufweist. Der Siedlungsrandcharakter manifestiert sich insbesondere durch den fließenden Übergang zwischen baulicher Anlage und offenen Grünlandbereichen, wobei die landschaftsbildwirksamen Strukturen eine maßgebliche Raumwirkung entfalten und zur Gliederung des Landschaftsausschnitts beitragen. Im Plangebiet sind keine ausgesprochenen landschaftsprägenden Elemente von überörtlicher Bedeutung vorhanden; die Grünlandfläche ist als intensiv bewirtschaftete Wirtschaftswiese ohne erhöhte naturschutz- oder landschaftsbildbezogene Wertigkeit einzustufen.

Eingriffe werden durch den Vollzug des Bebauungsplanes bau-, betriebs-, und anlagenbedingt verursacht:

Baubedingt	• Temporäre Beeinträchtigungen durch Baustellenfahrzeuge • Temporäre Beeinträchtigungen durch Staub-, Lärm- und Lichtemissionen, ausgehend von Baumaschinen und dem Baustellenverkehr • Temporäre Beeinträchtigungen durch Abgrabungen und Umlagerungen von Böden

Betriebsbedingt	• Beeinträchtigungen durch Lärm- und Lichtemissionen (Außenbeleuchtung, Badebetrieb)
Anlagenbedingt	• Sichtbeeinträchtigungen durch Silhouettenwirkung der baulichen Anlagen • Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen

Durch die Prüfung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie der Berücksichtigung anderer Abwägungsbelange (z.B. der Bodenschutzklausel, der Begrenzung der Bodenversiegelung oder der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse) legt die Gemeinde Söhrewald verbindliche Maßnahmen zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen und Minimierung der Auswirkungen fest.

Vermeidung	• Erhalt vorhandener Gehölzbestände und naturnahen Lebensräumen Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Zu jeder Bauphase ist darauf zu achten, dass Schädigungen oder negative Beeinträchtigungen unterbleiben. • Kein Ausbau vorhandener Erschließungsanlagen erforderlich Für die verkehrstechnische Erschließung der Fläche sind keine weiteren Anlagen erforderlich.
Minimierung	• Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen Durch die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen fügt sich das Bauvorhaben in die bestehende städtebauliche Struktur ein.

Das Plangebiet ist durch seine Lage am Rand der Ortschaft Wellerode sowie die Übergangszone zur offenen Feldflur charakterisiert und weist eine heterogene Nutzungsstruktur mit angrenzender Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Flächen auf. Im Bestand fehlen landschaftsprägende Elemente von überörtlicher Bedeutung; insbesondere ist die intensiv genutzte Wirtschaftswiese ohne erhöhte naturschutzfachliche oder landschaftsbildbezogene Wertigkeit einzustufen. Die landschaftsbildprägende Wirkung begrenzt sich auf die lokale Gehölzgruppe im Osten, welche durch verbindliche planerische Festsetzung erhalten bleibt.
Die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe werden durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wirksam adressiert. Die Gemeinde Söhrewald setzt zur Sicherung des Landschaftsbildes insbesondere den dauerhaften Erhalt naturnaher Gehölzstrukturen, die Begrenzung der Gebäudehöhe und den vollständigen Verzicht auf den Ausbau zusätzlicher verkehrlicher Erschließungsanlagen fest. Durch diese Maßnahmen ist sichergestellt, dass die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes in die gewachsene Siedlungs-, Nutzungs- und Landschaftsstruktur eingebunden bleibt und keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen.
Insgesamt beschränkt sich die landschaftsbezogene Beeinträchtigung auf vorübergehend wirksame Effekte der Bautätigkeit und geringfügige bleibende Sichtbeeinträchtigungen durch die baulichen Anlagen. Die Einhaltung der Bodenschutzklausel, die Begrenzung der Versiegelung und die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewährleisten, dass nachteilige Auswirkungen minimiert und das örtliche Landschaftsbild in seinem Charakter vollumfänglich gewahrt wird.

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf

2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bestandsaufnahme

Immissionen:	Das Schutzgut wird wesentlich durch die bestehenden Nutzungsstrukturen, die Wohnfunktion sowie die Umweltbedingungen im direkten Umfeld geprägt. Das Plangebiet grenzt südlich unmittelbar an bestehende Wohnbebauung, ansonsten an eine Gastwirtschaft im Westen und eine Hofstelle mit Hobbytierhaltung im Norden, während im Osten Gehölzstrukturen als Abgrenzung zur Feldflur wirken. Die Fläche weist keine

besonderen Erholungsfunktionen auf und dient bislang überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung als Wirtschaftswiese.
Im Hinblick auf die Immissionslage bestehen keine Konflikte, die die menschliche Gesundheit oder das Wohnen beeinträchtigen könnten. Die angrenzende Pferdehaltung ist als reine Hobbytierhaltung ohne relevanten landwirtschaftlichen Betriebscharakter einzustufen; die typischen Lärmemissionen, wie Hufgeräusche oder gelegentliches Wiehern, sowie die Geruchsemissionen sind nach aktuellen Bewertungsmaßstäben als sehr gering einzustufen und bewegen sich unterhalb der Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete.

Eingriffe werden durch den Vollzug des Bebauungsplanes bau-, betriebs-, und anlagenbedingt verursacht:

Baubedingt	• Temporäre Beeinträchtigungen durch Baustellenfahrzeuge • Temporäre Beeinträchtigungen durch Staub-, Lärm- und Lichtemissionen, ausgehend von Baumaschinen und dem Baustellenverkehr
Betriebsbedingt	• Beeinträchtigungen durch Emissionen (Lärm-, und Licht- und stoffliche Emissionen)
Anlagenbedingt	• Silhouettenwirkung der baulichen Anlagen

Durch die Prüfung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie der Berücksichtigung anderer Abwägungsbelange (z.B. der Bodenschutzklausel, der Begrenzung der Bodenversiegelung oder der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse) legt die Gemeinde Söhrewald verbindliche Maßnahmen zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen und Minimierung der Auswirkungen fest.

Vermeidung	• Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen, die keine besondere Bedeutung für die Naherholung haben Die Entwicklungsabsichten befinden sich in einem für die Naherholung unbedeutsamen Gebiet. Hierdurch besteht keine Bedeutung für den Tourismus oder die überregionale Erholung.
Minimierung	• Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Auswirkungen auf das Wohnumfeld und das Landschaftsbild minimiert.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Untermühlenweg“ liegen keine relevanten gesundheitlichen oder lebensqualitätsbezogenen Konflikte vor. Das Plangebiet grenzt in seiner Struktur überwiegend an Wohnbebauung, Gewerbebetriebe und Hobbytierhaltung, während es keine besonderen Naherholungs-, Tourismus- oder überregionalen Erholungsfunktionen erfüllt.
Immissionsseitig sind die Umgebungseinflüsse – insbesondere Lärm-, Geruch- und Staubimmissionen – als gering einzustufen. Temporäre Beeinträchtigungen während der Bauphase (Baustellenverkehr, Staub, Lärm und Licht) beschränken sich auf den Ausführungszeitraum und werden anschließend wieder vollständig zurückgeführt. Betriebsbedingte und anlagenbedingte Einflüsse wie Emissionen oder die Silhouettenwirkung der Gebäude bleiben auf einem verträglichen, das Wohnen nicht beeinträchtigenden Maß.
Die Gemeinde Söhrewald hat verbindliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Dazu zählen insbesondere die Lenkung der Entwicklung auf flächeneffiziente, für die Naherholung und den Tourismus unbedeutende Bereiche sowie die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch entsprechende Festsetzungen. Hierdurch wird ein hohes Maß an Lebensqualität und Gesundheitsschutz erreicht und negative Auswirkungen auf die Bevölkerung wirksam verhindert bzw. minimiert..

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf

2.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme

Bau-, Natur- und Bodendenkmäler	Konkrete Hinweise auf das Vorliegen eingetragener Baudenkmäler, archäologischer Fundstellen oder sonstiger Bodendenkmäler im Geltungsbereich wurden durch die Auswertung der Denkmalliste des Landkreises Kassel sowie der Kulturdenkmäler der Gemeinde Söhrewald nicht erbracht; demnach sind im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Planung keine nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz geschützten Objekte vorhanden. Die angrenzende Bebauung weist keinen besonderen historischen, architektonischen oder denkmalschutzrechtlich relevanten Wert auf, sodass eine denkmalrechtliche Unterschutzstellung aktuell nicht in Betracht kommt. Ferner existieren laut Altlastenkataster und Bodendenkmalkarte keine Eintragungen über Verdachtsflächen oder archäologische Erwartungsbereiche am Standort des Plangebietes, womit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch die geplante Entwicklung zu erwarten sind.

Es werden bau-, betriebs-, und anlagenbedingte Eingriffe durch den Vollzug des Bebauungsplanes verursacht:

Baubedingt	• Bei Durchführung jeglicher Erdarbeiten ist die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz sicherzustellen, falls wider Erwarten archäologische Funde oder Sachgüter entdeckt werden. In einem solchen Fall sind die Bauarbeiten unverzüglich zu unterbrechen und die zuständige Denkmalbehörde zur weiteren rechtlichen Bewertung und Sicherung der Funde zu verständigen.
Betriebsbedingt	• keine
Anlagenbedingt	• keine

Durch die Prüfung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie der Berücksichtigung anderer Abwägungsbelange (z.B. der Bodenschutzklausel, der Begrenzung der Bodenversiegelung oder der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse) legt die Gemeinde Söhrewald verbindliche Maßnahmen zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen und Minimierung der Auswirkungen fest.

Vermeidung	• Keine Beeinträchtigung von geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern Hinweis: Sollten dennoch bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG)

Im Geltungsbereich sind keinerlei geschützte Bau-, Natur- oder Bodendenkmäler betroffen. Die Auswertung einschlägiger Denkmallisten und Bodendenkmalkarten bestätigt, dass sich im Planbereich und seinem unmittelbaren Umfeld weder eingetragene Denkmäler noch Verdachtsflächen oder archäologische Erwartungsbereiche befinden, sodass mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen ist.
Baubedingt sind lediglich temporäre Eingriffe möglich, falls während der Erdarbeiten wider Erwarten archäologische Sachgüter oder Fundstellen entdeckt werden. In diesem Fall greifen die gesetzlichen Melde- und Schutzvorschriften gemäß § 21 HDSchG: Die Bauarbeiten sind sofort zu unterbrechen, die zuständige Denkmalbehörde ist zu informieren und die Funde sind bis zur

endgültigen denkmalrechtlichen Entscheidung unverändert zu sichern. Betriebs- oder anlagenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes treten hingegen nicht auf.

2.9 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen jeglicher Art, insbesondere Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche sowie Staub, sind gemäß den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), der TA Lärm und der örtlichen Satzungen auf das technisch vermeidbare Maß zu begrenzen. Anlagen, Betriebseinrichtungen und bauliche Maßnahmen dürfen nur so errichtet und betrieben werden, dass keine schädlichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Die Auswahl technischer Einrichtungen zur Begrenzung von Emissionen hat nach dem Stand der Technik und unter Berücksichtigung der betrieblichen und ökologischen Erfordernisse zu erfolgen.

Beim Umgang mit Abfällen gilt das Grundprinzip der Vermeidung vor Verwertung und der Verwertung vor Beseitigung gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG). Die während der Errichtung und des Betriebes des Vorhabens anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu erfassen, zu trennen und einem zugelassenen System der Abfallentsorgung zuzuführen. Die Sammlung erfolgt getrennt nach Fraktionen (Restmüll, Wertstoffe, Bioabfall etc.) entsprechend dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Kassel.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende kommunale Kanalnetz, das den Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den geltenden technischen Normen entspricht. Schmutz- und Niederschlagswasser werden getrennt erfasst und abgeleitet. Niederschlagswasser ist, soweit technisch möglich und rechtlich zulässig, einer dezentralen Verwertung auf dem Grundstück zuzuführen; Überschüsse sind gedrosselt mit maximaler Einleitmenge in das Gewässer einzuleiten. Im Rahmen der Grundstücksentwässerung sind Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen. Die Einleitung bedarf gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Durch die Festlegung und Umsetzung dieser Maßnahmen wird sichergestellt, dass sowohl die Emissionsgrenzwerte eingehalten als auch der umweltgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern dauerhaft und rechtssicher erfolgt.

2.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsamen und effizienten Nutzung von Energie richten sich nach den verbindlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der einschlägigen landesrechtlichen Bestimmungen. Bei der Errichtung, Erneuerung und dem Betrieb baulicher Anlagen sind vorrangig erneuerbare Energien einzusetzen; hierzu zählen insbesondere Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, Wärmepumpensysteme, Biomasseanlagen und gegebenenfalls Geothermie.

Der Nachweis über die Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen zur Integration erneuerbarer Energien in die Energieversorgung des Gebäudes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß §§ 34 ff. GEG zu erbringen. Die Errichtung von Anlagen

zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Gebäudedächern sowie die Umsetzung weiterer Maßnahmen zur Eigenenergieerzeugung sind im gesamten Plangebiet generell zulässig, sofern sie sich in das Orts- und Straßenbild einfügen und gesetzliche Abstands- und Belange des Immissionsschutzes wahren.

Zur sparsamen und effizienten Energienutzung sind dem Stand der Technik entsprechende Bau- und Anlagenteile einzusetzen, insbesondere hochwärmedämmende Außenhüllen, energiesparende Heizsysteme sowie intelligente Steuerungs-, Beleuchtungs- und Lüftungstechnik. Ebenfalls sind ressourcenschonende Materialien und eine energiesparende Bauausführung zu bevorzugen. Technische Anlagen sind so auszuwählen, zu dimensionieren und zu betreiben, dass der Primär- und Endenergiebedarf dauerhaft minimiert wird.

Vorhabensträger sind verpflichtet, die einschlägigen gesetzlichen und technischen Anforderungen zum Energieeinsatz und zur Energieeffizienz nach Maßgabe des GEG sowie der Sozialklauseln der Förderprogramme einzuhalten und entsprechende Nachweise auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Damit wird ein aktiver Beitrag zur Verwirklichung der Klimaschutzziele der Gemeinde Söhrewald und des Landes Hessen gewährleistet

2.11 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Maßgeblich ist zunächst der regionale und örtliche Landschaftsplan nach § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz. Im Plangebiet existieren keine Festsetzungen sowie keine textlichen oder graphischen Darstellungen eines förmlich beschlossenen Landschaftsplanes mit verbindlichen Entwicklungs-, Nutzungs- oder Schutzzielen für Natur und Landschaft. Gleiches gilt für sonstige naturschutzrechtliche Pläne, insbesondere Natura-2000-Gebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete und geschützte Biotope, deren räumlicher Geltungsbereich sich nicht auf das Plangebiet erstreckt. Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Söhrewald dargestellten Entwicklungsziele sind eingehalten; widersprechende Nutzungen oder Vorgaben bestehen nicht.

Im Bereich des Wasserrechts ist insbesondere die Lage der Planfläche in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zu berücksichtigen. Sämtliche Festsetzungen erfolgen unter Beachtung der Anforderungen der Schutzzonenverordnung und der wasserrechtlichen Vorschriften nach §§ 51 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Vorgaben zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, Einleitbegrenzung und zum Schutz vor wassergefährdenden Stoffen werden durch die Planung und zukünftige Bauausführung vollständig eingehalten. Ein spezifisches wasserwirtschaftliches Fachplanungsinteresse im Sinne gesonderter wasserrechtlicher Pläne besteht nicht.

Die Anforderungen des Abfallrechts entsprechen dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie dem abfallwirtschaftlichen Rahmenplan und dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Kassel. Durch den Anschluss an das bestehende gemeindliche Abfallsammelsystem und die getrennte Erfassung sämtlicher Abfallfraktionen ist die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung sichergestellt. Etwaige Vorgaben aus übergeordneten Abfallwirtschaftsplänen werden eingehalten.

Im Bereich des Immissionsschutzrechts greift das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) einschließlich aller relevanten untergesetzlichen Regelwerke, insbesondere der TA Lärm und der TA Luft. Für das Plangebiet bestehen darüber hinaus keine spezialgesetzlichen Pläne zur Umsetzung besonderer Immissionsschutzmaßnahmen. Die geplante Wohnnutzung führt zu keinen intensiven betrieblichen Emissionen, sämtliche Vorgaben zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen werden eingehalten. Weitere immissionsschutzrechtliche Fachplanungen sind für das Gebiet nicht betroffen oder einschlägig.

Die Aufstellung der Satzung steht somit im Einklang mit allen maßgeblichen Darstellungen und Zielen der genannten Fachplanungen und Fachgesetze; nachteilige Wechselwirkungen oder unüberwindliche fachgesetzliche Einschränkungen bestehen nicht.

2.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten

Die Errichtung und Nutzung von Gebäuden und technischen Anlagen unterliegt den zum Zeitpunkt der Realisierung jeweils geltenden Grenz- und Richtwerten für Schadstoffe gemäß 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen), 22. BImSchV sowie den einschlägigen EU-Richtlinien. Insbesondere für Feinstaub (PM10, PM2.5), Stickstoffdioxid (NO_2), Schwefeldioxid (SO_2), Kohlenmonoxid (CO), Ozon (O_3) sowie Benzol, Blei und weitere prioritäre Luftschadstoffe dürfen die festgesetzten Immissionsgrenzwerte im Rahmen des Betriebs und der Nutzung sämtlicher Anlagen zu keiner Zeit überschritten werden.

Die geplante Wohnnutzung und die zugelassenen Einzelhausbauten verursachen im Grundsatz keine relevanten zusätzlichen Emissionen, die zu einer Überschreitung luftqualitätsbezogener Zielvorgaben führen können. Die Vorhabenträger sind verpflichtet, für die Beheizung und Versorgung der Gebäude emissionsarme, vorzugsweise regenerative Energieträger sowie energiesparende Raumlufttechniken einzusetzen, um den Eintrag von Luftschadstoffen dauerhaft zu minimieren.

Zur Sicherung einer hohen Luftqualität ist bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Anlage und Erhaltung standortgerechter, umfangreicher Vegetationsstrukturen vorzusehen, welche zur Feinstaubreduktion und zur Steigerung des lokalen Sauerstoffangebots beitragen. Die Erhaltung, Ergänzung und sachgerechte Bewirtschaftung der bestehenden Gehölz- und Grünstrukturen obliegt den Verpflichteten auch im laufenden Betrieb.

2.13 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Die zulässigen Nutzungen beschränken sich nach Maßgabe der Festsetzungen ausschließlich auf Wohngebäude in Form von Einzelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen, deren Größe und Nutzungsart keine besonderen Risiken für die Entstehung oder Ausbreitung von schweren Unfällen, Störfällen oder Katastrophen birgt. Die Errichtung von Anlagen nach § 1 Abs. 5 der Störfallverordnung (12. BImSchV) – insbesondere genehmigungsbedürftige Betriebsbereiche, die gefährliche Stoffe im Sinne von Anhang I zur 12. BImSchV lagern, herstellen oder verarbeiten – ist auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen planungsrechtlich ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen keine erhöhte Anfälligkeit für erhebliche Gefährdungen durch Naturereignisse oder anthropogene Gefahrenquellen. Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) noch in einem vom Hochwasser oder Erdrutschen, Hangrutschungen, Sturmschäden oder vergleichbaren Katastrophenlagen ausgewiesenen Risikobereich. Ferner liegen nach den aktuellen Katasterabfragen keine Hinweise auf Altlastenverdacht, Kampfmittelbelastung oder sonst relevante Gefährdungspotenziale für die geplante Wohnnutzung vor.

Bauwerksbezogene Risiken – wie etwa Brand, Explosion, Gebäudeeinsturz oder Gasaustritt – verbleiben im Rahmen der allgemein anerkannten Regeln der Technik und einschlägigen Sicherheitsnormen; diese werden durch die Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO), das Bauordnungsrecht, das Brandschutzrecht und die jeweils aktuellen technischen Regelwerke abschließend abgedeckt. Die im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen besitzen darüber hinaus weder zentrale sicherheitsrelevante Funktionen, noch stellen sie kritische Infrastrukturen im Sinne des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe dar.

2.14 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die erforderlichen Maßnahmen zur Erfolgskontrolle und Umweltüberwachung betreffen insbesondere den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB. Die Entwicklung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, insbesondere die Extensivierung der Ausgleichsfläche, wird standardisiert erfasst und dokumentiert. Hierzu sind in regelmäßigen Zeitabständen – mindestens drei, fünf und zehn Jahre nach Umsetzung – qualifizierte Kartierungen und Berichte zum Zustand und zur Entwicklung der betroffenen Flächen durch eine geeignete sachverständige Person vorzulegen. Diese Monitoringberichte werden der unteren Naturschutzbehörde übermittelt, die auf dieser Grundlage die Zielerreichung prüft und etwaige notwendige Anpassungsmaßnahmen anordnen kann.

Im Rahmen der Bauabwicklung und der anschließenden Nutzung des Plangebiets wird sichergestellt, dass sämtliche umweltrechtlichen Bewilligungen, insbesondere nach Wasserhaushaltsgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz und den einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften, eingehalten und im Falle von Abweichungen unverzüglich gehandelt wird. Die Einhaltung von Auflagen bezüglich Gewässer-, Boden-, Immissions- und Artenschutz wird durch regelmäßige Kontrollen sowie stichprobenartige ortsnahe Überprüfungen durch die jeweiligen Fachbehörden kontrolliert.

Sollten im Zuge des Monitorings signifikante Abweichungen von den angestrebten Umweltzielen festgestellt werden – beispielsweise ein Verfehlen der Entwicklungsziele der Ausgleichsfläche oder unerwartete Beeinträchtigungen der geschützten Ressourcen – sind auf Anordnung der zuständigen Behörde unverzüglich geeignete Nachbesserungsmaßnahmen zu veranlassen. Die Gemeinde Söhrewald stellt sicher, dass alle Monitoring- und Anpassungspflichten rechtssicher und anforderungsgerecht umgesetzt werden und koordiniert die behördliche Überwachung durch entsprechende vertragliche und organisatorische Vorkehrungen.

2.15 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Fall besteht der Planungszweck darin, eine maßvolle wohnbauliche Entwicklung auf einer bislang dem Außenbereich zugeordneten Fläche zu ermöglichen, wobei insbesondere dem lokalen Wohnraumbedarf im Ortsteil Wellerode Rechnung getragen werden soll. Alternative städtebauliche Instrumente, wie die Entwicklung eines förmlichen Bebauungsplans oder die Innenverdichtung an anderer Stelle, wurden geprüft und als nicht zielführend bewertet. Da im unmittelbaren Bereich bereits eine ausgeprägte Siedlungsstruktur besteht und andere Arrondierungsmöglichkeiten fehlen, kommt eine Innenentwicklung auf alternativen Flächen nicht in Betracht.

Eine vollständige Aufrechterhaltung des bisherigen planungsrechtlichen Status („Außenbereich nach § 35 BauGB“) wurde verworfen, da hierbei eine Entwicklung und Nutzung der Fläche entsprechend dem festgestellten örtlichen Wohnungsbedarf nicht möglich wäre und eine städtebaulich sinnvolle Einbindung der Fläche in den bestehenden Siedlungskörper unterbleiben würde.

Die gewählte Lösung – die Einbeziehung der Fläche durch eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – stellt nach umfassender Abwägung die am besten geeignete und verhältnismäßige Planungsmöglichkeit dar, um die Entwicklung sinnvoll zu steuern und zugleich die Belange des Natur-, Umwelt- sowie des Grundstückseigentumsschutzes zu berücksichtigen. Andere Planalternativen bieten keine vergleichbar effiziente, rechtssichere und den gemeindlichen Entwicklungszielen entsprechende Lösung.

2.16 Nullvariante

Im Falle der Nullvariante würde die betroffene Fläche weiterhin dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet bleiben. Wohnbauliche Entwicklungen wären auf diesem Grundstück dauerhaft ausgeschlossen, da eine planungsrechtliche Einbindung in den Siedlungsbereich des Ortsteils Wellerode unterbleibt. Die bestehende Grünlandnutzung – eine intensiv genutzte Wirtschaftswiese ohne besondere Biotopwertigkeit oder Schutzstatus – würde fortgesetzt, sodass keine Umnutzung oder bauliche Entwicklung erfolgen könnte.

Ökologische Auswirkungen dieser Variante wären als gering zu bewerten: Sowohl der Biotopwert der Fläche als auch der Wert für Naturhaushalt und Landschaftsbild würden erhalten bleiben. Eine zusätzliche Flächenversiegelung sowie eine Zunahme des lokalen Wohnraumangebots oder infrastrukturelle Veränderungen träten nicht ein. Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen wären in diesem Fall nicht erforderlich, da kein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen würde.

Gleichzeitig blieben aber alle bestehenden Defizite hinsichtlich der Wohnraumversorgung und der städtebaulichen Entwicklung unberührt. Die Möglichkeit, den örtlichen Wohnungsbedarf im Sinne einer Innenentwicklung bedarfsgerecht zu decken, würde nicht geschaffen. Investitionen in den Standort und eine geordnete Siedlungsentwicklung wären nicht möglich. Nutzungskonflikte oder Beeinträchtigungen für benachbarte Schutzgüter oder die Umgebung sind in der Nullvariante nicht zu erwarten

2.17 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Das benachbarte Fließgewässer wurde im Bestand in sämtlichen naturräumlichen Strukturen (Laufentwicklung, Längs- und Querprofil, Sohl- und Uferstruktur, Gewässerumfeld) bereits als sehr stark bis vollständig verändert eingestuft – sowohl das Längs- und Querprofil als auch das Gewässerumfeld und die Ufer beidseitig zeigen deutliche anthropogene Überprägungen. Durch die geplante Maßnahme erfolgen keine weiteren baulichen Eingriffe oder Versiegelungen direkt am oder im Gewässerbett. Die Erschließung nutzt bestehende, bereits asphaltierte Straßen, die keine weitere Inanspruchnahme naturnaher Uferbereiche erforderlich machen.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers wird ein dezentrales Bewirtschaftungskonzept umgesetzt, das eine harmlose Ableitung des überschüssigen Regenwassers in das Fließgewässer Fahrenbach vorsieht. Die Einleitung ist so konzipiert, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Gewässergüte durch Stoffeintrag, hydrologische Veränderungen oder zusätzliche Versiegelung nicht erfolgt. Die anzuwendenden Grenzwerte sowie die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung werden eingehalten. Auch die Wasserschutzbelange im Hinblick auf das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIB bleiben unberührt, da keine Einwirkungen auf oberflächennahe oder Grundwasserleiter zu erwarten sind.

Mit Blick auf das gesetzlich angestrebte Verschlechterungsverbot (§ 47 WHG) und die Pflicht zur Verbesserung des ökologischen Potentials bleibt festzuhalten, dass durch die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Gewässer resultieren. Bestehende Defizite wie verbautes oder begradigtes Ufer, gestörte Sohlstrukturen oder ein vollständig verändertes Gewässerumfeld bleiben bestehen, werden aber durch die Eingriffsmaßnahme weder verstärkt noch neu verursacht. Die Planung trägt dem Schutz der Gewässerstruktur und -funktion Rechnung und erfüllt die gesetzlichen Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB.

2.18 Zusätzliche Angaben

2.18.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Datenerhebung erfolgte auf Grundlage einer orientierenden Bestandserfassung vor Ort in Verbindung mit der systematischen Auswertung amtlicher Fachquellen, verfügbarer Biotopkartierungen, rechtsverbindlicher Katastern sowie einschlägiger Fachdatenbanken. Sämtliche relevanten Umweltschutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB (Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, biologische Vielfalt/Arten/Biotope, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter) wurden anhand eines festgelegten Bewertungsrasters auf ihren Ausgangszustand überprüft und nach Schutzgutbedeutung klassifiziert.

Die Bewertung der Gebietsbeschaffenheit und der Prognose möglicher Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte unter Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Bewertungsverfahren und unter Berücksichtigung der Hessischen Kompensationsverordnung durch die Ermittlung, Zuordnung und Bilanzierung von Biotopwertpunkten sowie unter Einsatz von Flächenbilanzen und spezifischer Vorher-Nachher-Vergleiche. Darüber hinaus wurden für die abschließende Prognose die jeweils einschlägigen Schutz- und Bewertungsmaßstäbe aus Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien

(u. a. Wasserhaushaltsgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Kompensationsverordnung) herangezogen und konkretisierte Auswirkungen nach dem Stand von Wissenschaft und Technik überschlägig einer Wirkungsabschätzung zugeführt.

Im Rahmen der Festlegung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden technische und planerische Schutzstrategien beschrieben und ihre Wirkung fachlich geprüft, um die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben – insbesondere des Vermeidungsgebots und des Verschlechterungsverbots – nachzuweisen. Die technische Beschreibung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen und Kompensationsmaßnahmen erfolgte quantifizierbar und vollständig nachvollziehbar, wobei die Erfolgskontrolle und das Monitoring gesichert sind. Somit erfüllt das Umweltprüfverfahren alle Anforderungen an Objektivität, Transparenz und Nachprüfbarkeit gemäß den Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB und den einschlägigen Ausführungsschriften.

2.18.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umweltprüfung für die Ergänzungssatzung „Untermühlenweg“ in Wellerode untersucht, welche Auswirkungen die geplante Bebauung auf Natur und Umwelt hat. Dafür werden alle wichtigen Bereiche – wie Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, und das Dorfbild – genau betrachtet.

Was wurde untersucht?

- Es wurde geprüft, ob seltene Tiere oder Pflanzen oder besondere Naturschutzgebiete betroffen sind – das ist beim Baugebiet nicht der Fall.
- Der Bereich liegt auf einer Wiese, die schon viel genutzt wurde und keinen besonderen ökologischen Wert hat.
- Es wird darauf geachtet, dass wichtige Strukturen wie die Bäume am Rand erhalten bleiben.
- Für das Baugebiet gelten spezielle Regeln: neue Bäume werden gepflanzt, das Regenwasser wird umweltgerecht gesammelt und genutzt, und auf Schottergärten muss verzichtet werden.

Welche Schutzmaßnahmen gibt es?

- Wenn eine Wiese bebaut wird, wird an anderer Stelle ein Stück Grünland besser gepflegt, damit Tiere und Pflanzen einen neuen Lebensraum bekommen.
- Die Bäume vor Ort bleiben erhalten und das Dorfbild wird nicht nachteilig verändert.
- Es gibt keine negativen Auswirkungen für die Nachbarn, zum Beispiel durch Lärm oder Gerüche.
- Das Baugebiet liegt zwar in einem Trinkwasserschutzgebiet, aber es werden alle nötigen Vorsichtsmaßnahmen getroffen, damit das Wasser geschützt bleibt.

Fazit:

Die geplante Bebauung ist so gestaltet, dass sie Natur und Umwelt möglichst wenig belastet. Alle gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten, und es gibt Ausgleichsmaßnahmen, damit keine Nachteile für Tiere, Pflanzen und das Dorf entstehen.

3 Referenzliste der Quellen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 168)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2821), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Hessische Bauordnung in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2022 (GVBl. S. 786)

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (GVBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2804)

Hessisches Naturschutzgesetz vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2022 (GVBl. S. 778)

Hessische Kompensationsverordnung vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 403), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GVBl. S. 910)

Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 271)

Hessisches Wassergesetz vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 2021 (GVBl. S. 840)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 6. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 12)

Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016 (GVBl. S. 262), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Mai 2021 (GVBl. S. 248

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Geofachanwendungen (WebGIS). Online unter: https://www.hlnug.de/themen/geografische-informationssysteme/gis-anwendungen/gis-auskunftssysteme