
1. (teilweise) Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Fuldabrück im Ortsteil Bergshausen

Begründung

**Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2)
sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

erstellt im Auftrag von
Frau Bärbel Schintze, Das Spenglershötchen 1, 34277 Fuldabrück

Kassel, 07.02.2022

Auftraggeber: **Gemeinde Fuldabrück,**
Am Rathaus 2
34277 Fuldabrück

Frau Bärbel Schintze,
Das Spenglershötchen 1,
34277 Fuldabrück

Auftragnehmer: **BÖF-naturkultur**
Büro für angewandte Ökologie und Faunistik GmbH
Hafenstraße 28
34125 Kassel
www.boef-nk.de

Bearbeiter: Anke Seibert-Schmidt,
Stefan Brinkmann
Ines Gahl

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN, ANLASS DER PLANUNG	1
2	VERFAHREN	1
3	PLANUNGSGEBIET	1
3.1	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
3.2	AKTUELLE SITUATION / BESTAND	4
3.2.1	Gebietsstruktur, Nutzung und Erschließung	4
3.2.2	Eigentumssituation.....	4
3.2.3	Biotoptypen.....	4
3.2.4	Fauna.....	5
3.2.5	Geologie und Boden	5
3.2.6	Wasser.....	6
3.2.7	Altlasten	6
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
4.1	REGIONALPLANUNG	6
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4.3	SCHUTZGEBIETE NATURSCHUTZ UND GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE	8
4.4	BEBAUUNGSPLAN NR. 6	10
5	FESTSETZUNGEN FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH	12
5.1	ART UND MAß DER DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 UND NR. 2 BAUGB SOWIE § 91 HBO).....	12
5.2	PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 AB S. 1 NR. 15 BAUGB).....	12
5.3	ERHALTUNG VON GEHÖLZEN (§ 9 AB S. 1 NR. 25 BAUGB)	13
6	LITERATUR UND QUELLEN.....	14

Abbildungsverzeichnis

Abb. 3-1:	Lage des Plangebiets, Übersicht (Quelle Geoportal Hessen, 2020)	2
Abb. 3-2:	Lage im Luftbild (Quelle Geoportal Hessen, 2020)	2
Abb. 3-3:	Grundstück im Luftbild (Quelle Geoportal Hessen, 2020).....	3
Abb. 3-4:	Geltungsbereich mit Weg im Luftbild (Quelle Geoportal Hessen, 2020)	3
Abb. 4-1:	Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009.....	7
Abb. 4-2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2016, Teilbereich Fuldaabrück	8
Abb. 4-3:	Auszug aus dem Natureg-Viewer: Vogelschutzgebiet "Fuldaaue um Kassel" 4722-401 (diagonale blaue Schraffur) und LSG 2633009 "Oberes Fuldataal" (waagrechte gelbe Schraffur)	9

Abb. 4-4: Auszug aus dem Natureg-Viewer: Naturpark Meissner Kaufungen Wald
(waagrechte gelbe lila Schraffur) und LSG 2633009 "Oberes Fuldataal"
(waagrechte gelbe Schraffur), Quelle: HLNUG 2021 9

Anhang: Karte "Biotoptypen"

1 VORBEMERKUNGEN, ANLASS DER PLANUNG

Das Wohnhaus auf dem Flurstück 51/62 liegt gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6, der 1972 durch das Regierungspräsidium Kassel genehmigt wurde, in einem Wochenendhausgebiet. Das auf dem Flurstück befindliche Haus wurde jedoch bereits 1954 als Wohnhaus errichtet und seit 1956 als solches genutzt.

Noch 1976 wurde eine Erweiterung (explizit "des Wohnhauses") genehmigt.

Den faktischen Gegebenheiten, d.h. der Nutzung des Gebäudes zum Wohnen, sollen nun die planungsrechtlichen Bedingungen angepasst werden. Das Flurstück soll daher zusammen mit der für die Sicherung der Erschließung notwendigen Zufahrt als reines Wohngebiet festgesetzt werden.

2 VERFAHREN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldabrück hat in Ihrer Sitzung am 27.05.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 gefasst. Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728, aufgestellt, da mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung der Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird, keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vorliegen.

Es handelt sich damit um ein einstufiges Verfahren ohne eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und ohne Verpflichtung zu Erstellung eines Umweltberichts. Die Umweltbelange werden innerhalb der Begründung dargestellt.

3 PLANUNGSGEBIET

3.1 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 51/62 vollständig sowie einen Teilbereich (Zuwegung) des Flurstücks 67/5 und wird begrenzt wie folgt:

- im Norden, Süden und Westen durch die das angrenzende Flurstück 67/5, das den Geltungsbereich weitgehend umschließt,
- im Osten durch das Flurstück 67/5 - eine kleine unbebaute Dreiecksfläche, sowie die Flurstücke 51/96 und 51/149, bei denen es sich um bebaute Grundstücke, die über die oberhalb verlaufende Straße "Eichenhang" erschlossen werden, handelt.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst inklusive der Fläche des Weges eine Größe von rd. 2,2 ha.



Abb. 3-1: Lage des Plangebiets, Übersicht (Quelle Geoportal Hessen, 2020)

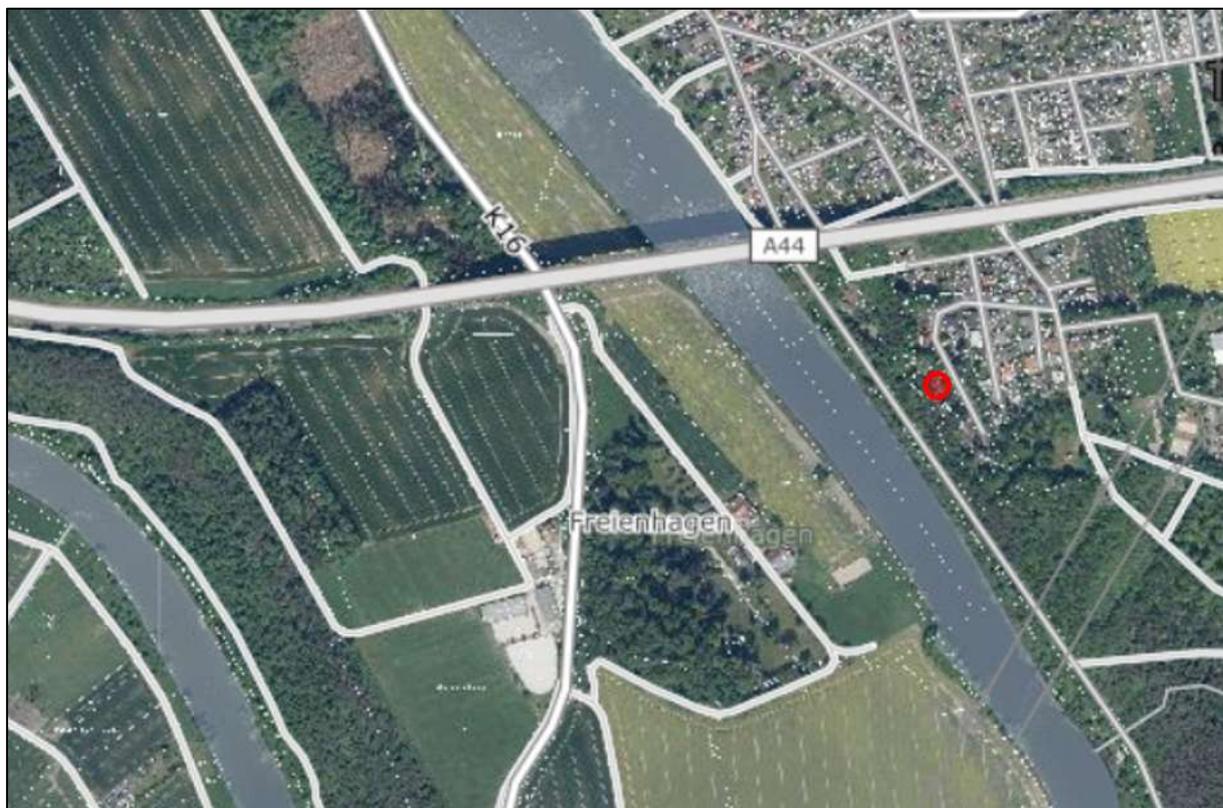


Abb. 3-2: Lage im Luftbild (Quelle Geoportal Hessen, 2020)



Abb. 3-3: Grundstück im Luftbild (Quelle Geoportal Hessen, 2020)



Abb. 3-4: Geltungsbereich mit Weg im Luftbild (Quelle Geoportal Hessen, 2020)

3.2 AKTUELLE SITUATION / BESTAND

3.2.1 Gebietsstruktur, Nutzung und Erschließung

Das Grundstück mit dem Wohnhaus liegt faktisch im Wald, baurechtlich liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 innerhalb einer als Wochenendhausgebiet festgesetzten Fläche. Erschlossen / verkehrlich angebunden ist das Grundstück über einen geschotterten Waldweg, der von der "Lindenstraße" abgeht.

3.2.2 Eigentumssituation

Das Grundstück mit dem Wohnhaus befindet sich im Eigentum der Familie Schintze, der Weg befindet sich noch im Eigentum der Gemeinde Fuldabrück und soll nach Abschluss des Verfahrens durch Familie Schintze erworben werden. Die entsprechenden Verträge sind bereits vorbereitet.

3.2.3 Biotoptypen

Die Darstellung der Biotoptypen ist der Karte "Biotoptypen" im Anhang zu entnehmen.

Biotoptypen

Das Grundstück wurde am 18.05.2021 zur Begutachtung der naturschutzfachlich wertvollen Ausstattung begangen. Da der Geltungsbereich im Norden, Süden und Westen von einem Waldgebiet umgeben ist, wurde ein besonderes Augenmerk auf das Vorkommen naturschutzfachlich wertvoller Bäume gelegt. Im Westen grenzt das Grundstück an die Wohnsiedlung „Eichenhang“, Bergshausen.

Insgesamt wurde fünf verschiedene Biotoptypen erhoben. Eine erste grobe Aufteilung ist durch die versiegelten bzw. teilversiegelten und unversiegelten Flächen vorgegeben.

Bei dem angrenzenden Wald handelt es sich um einen mittelalten mehrschichtigen Bestand. Dieser beinhaltet, neben Stiel-Eichen (*Quercus robur*), vor allem Kiefern (*Pinus sylvestris*). Dazwischen kommen vereinzelt Kirschen (*Prunus avium*) vor. Im Unterstand sind jüngere Bäume wie Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) und Kirsche (*Prunus avium*) oder Sträucher, wie Haselnuss (*Corylus avellana*) und Holunder (*Sambucus nigra*) vorzufinden.

Auf dem Grundstück selbst befinden sich mehrere unbegrünte Dachflächen (10.710), welche einem Gebäude und drei Geräteschuppen unterschiedlicher Größe zuzuordnen sind. Die Bereiche zwischen den Gebäuden sowie die Zuwegung zu dem Grundstück sind gepflastert

(10.520) oder geschottert (10.530). Im Norden des Grundstücks befindet sich ein mit Steinen und Kies gestalteter Bereich.

Die unversiegelten Flächen liegen hauptsächlich im westlichen bis südlichen Bereich des Grundstücks. Eine regelmäßige gärtnerische Pflege ist nicht zu erkennen. Der Bereich ist, wie der angrenzenden Waldbestände, als „Mischwald aus Laub- und Nadelbaumarten“ (KV-Code 01.310) zu beschreiben. Die Bäume auf der Fläche sind im Verbund mit der umliegenden Waldfläche zu sehen. Das Grundstück wird auch von Bäumen, die außerhalb der Grundstücksgrenze liegen, überschirmt. Die Baumarten auf dem Grundstück entsprechen weitestgehend der Baumartenzusammensetzung des Waldbestandes. Zwischen wenigen älteren Baumexemplaren, bei denen es sich um Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und Kiefern (*Pinus sylvestris*) handelt, kommen junge Spitz-Ahorne (*Acer platanoides*), Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*), Kiefern (*Pinus sylvestris*) und Haselnuss (*Corylus avellana*), vereinzelt auch Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) und Walnuss (*Juglans regia*) auf. Die jüngeren Bäume sind einem Alter zwischen 5 und 25 Jahren zuzuordnen, während die größeren Exemplare mehr als 25 Jahre alt sind. Die Krautschicht wird durch Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Brennessel (*Urtica dioica*), Efeu (*Hedera helix*) und Silberblättriger Goldnessel (*Lamium argentatum*) dominiert. Die Nutzung als Garten ist durch das Vorkommen von Zierpflanzen, wie z.B. Rhododendron, und einer kleinen Zypressenhecke (KV-Code 02.500) ersichtlich.

3.2.4 Fauna

Aufgrund der Tatsache, dass keine Veränderung der faktischen Nutzung auf dem Grundstück erfolgt, sondern die faktische Nutzung legalisiert wird, wurde auf die Erfassung von Tieren verzichtet.

3.2.5 Geologie und Boden

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Modellierung des Geländes, die als Vorbereitung für die Bebauung des Grundstücks notwendig war, die Bodenverhältnisse aller Flächen des Grundstücks nicht mehr dem natürlichen Zustand entsprechen.

Orientiert an den sich direkt anschließenden Flächen und den weiteren umliegenden Flächen ist gemäß Bodenviewer Hessen von ursprünglichen Böden aus lössleharmen Solifluktsdecken mit sauren Gesteinsanteilen auszugehen. Die umliegenden Böden werden als Braunerden mit Podsol-Braunerden eingeordnet. Beim Substrat handelt es sich um Fließerdren über Fließschutt auf Bundsandstein als Ausgangsgestein.

Hinsichtlich der Acker-/Grünlandzahlen ist die Fläche im Bodenviewer – als Siedlungsfläche und Wald – nicht bewertet.

3.2.6 Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Entfernung zur Fulda die am Fuß des Hangs, an dem sich das Grundstück befindet, verläuft, beträgt als Luftlinie rund 50 m.

Grundwasser

Der Änderungsbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets WSG TB Bergshausen (Verordnung vom 04.02.1975, Hessischer Staatsanzeiger 10/75 S. 436)

3.2.7 Altlasten

Altlasten sind für die betroffenen Flächen nicht bekannt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 REGIONALPLANUNG

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt die zu beachtende Grundlage für die Planungen der Kommunen dar. Der Geltungsbereich liegt gemäß Darstellung des Regionalplans vollständig in einem Vorranggebiet Siedlung Bestand. Im Süden grenzen an den Siedlungsbestand ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, überlagert durch Vorranggebiet Regionaler Grünzug.

Aufgrund der Lage innerhalb eines Vorranggebiets Siedlung Bestand ergeben sich keine Zielkonflikte zu den Darstellungen des Regionalplans.

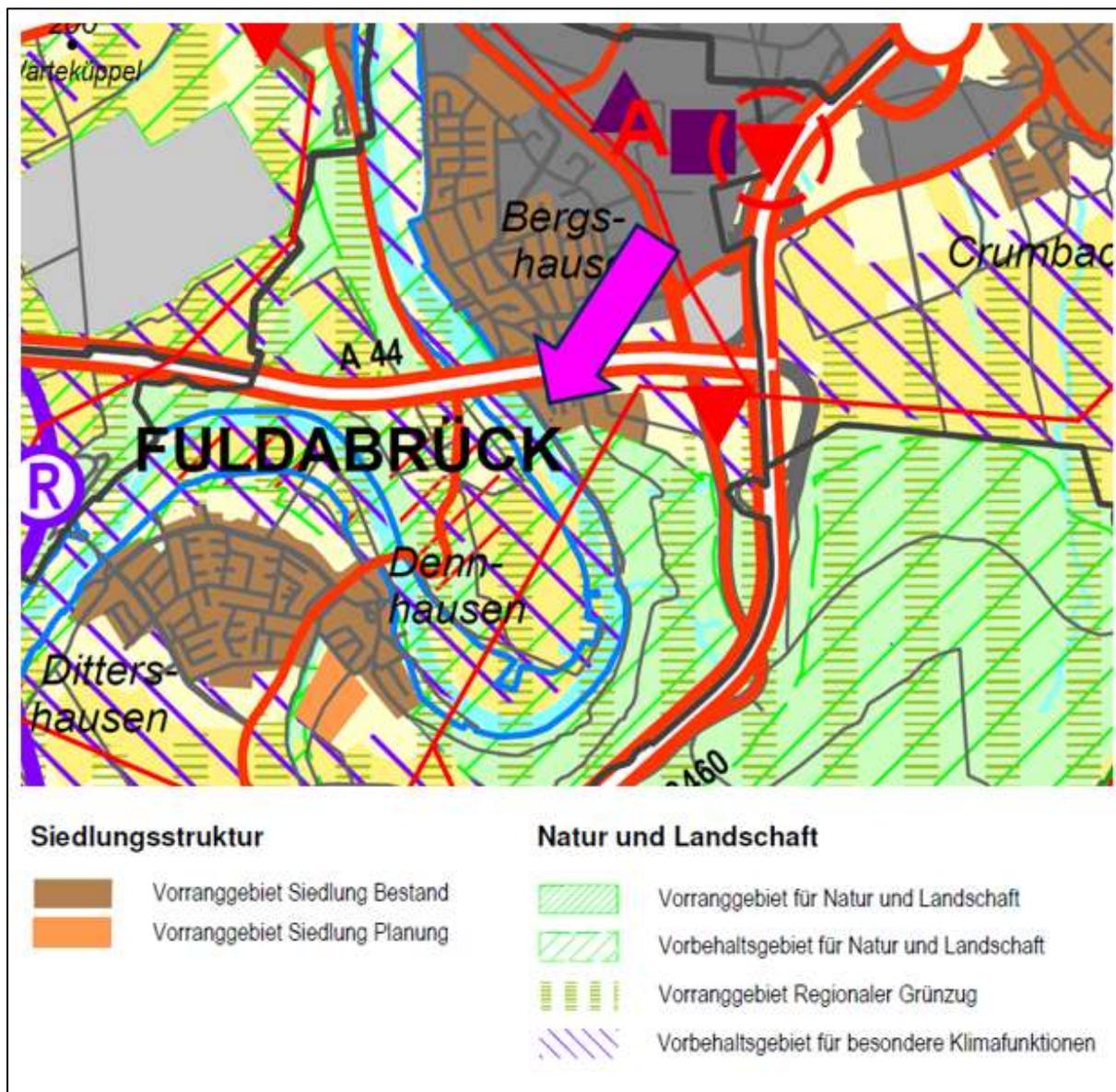


Abb. 4-1: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.12.2016 liegt der Geltungsbereich der Änderung am Rand einer Fläche für Wald angrenzend an eine Wohnbaufläche. Das Wochenendhausgebiet, das durch den Bebauungsplan Nr. 6 ausgewiesen wurde, ist nicht dargestellt.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs am Rand der Wohngebietsfläche und dem Umstand, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, ist hier nicht von einem wesentlichen Widerspruch der Planung zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans auszugehen.

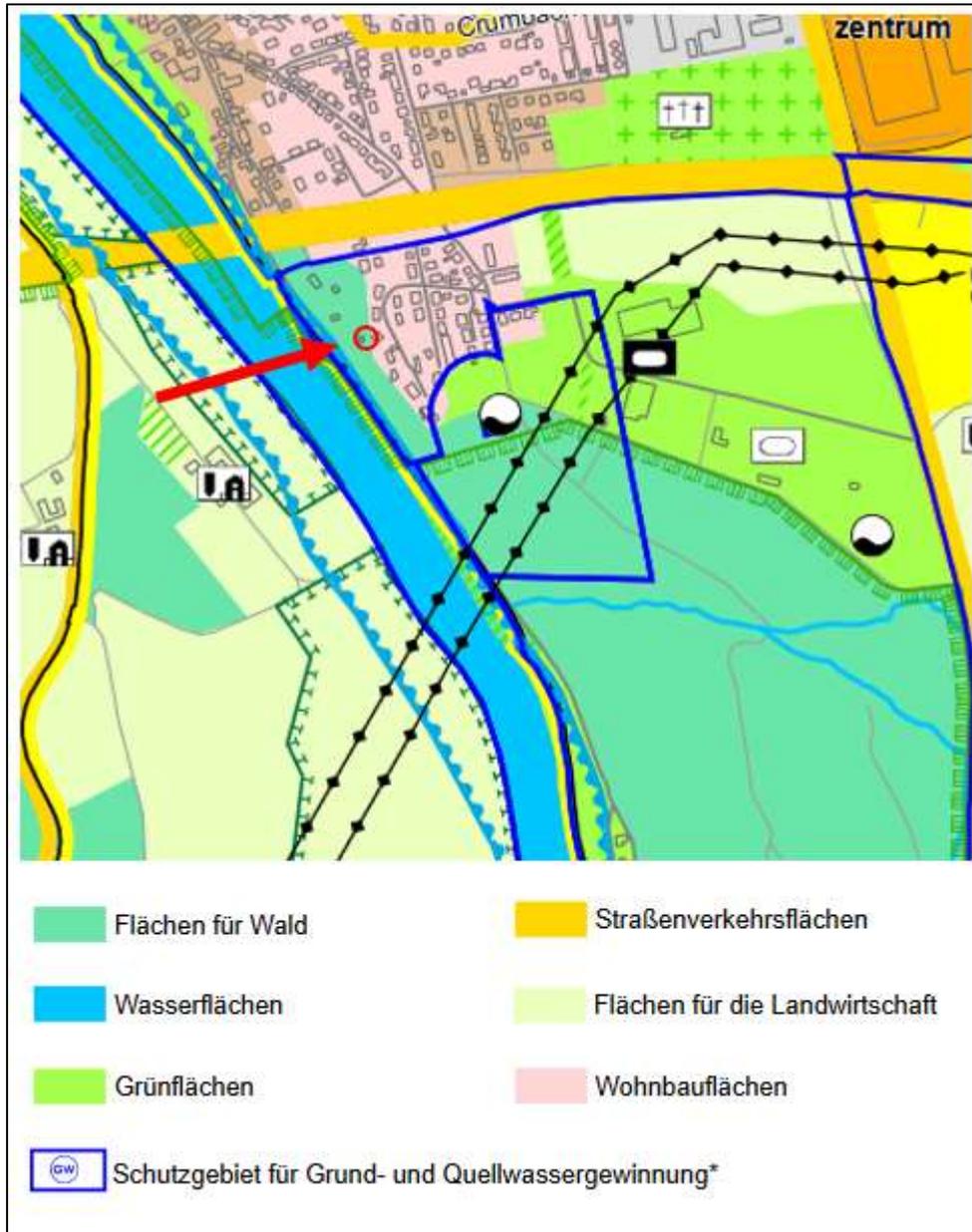


Abb. 4-2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2016, Teilbereich Fuldabrück

4.3 SCHUTZGEBIETE NATURSCHUTZ UND GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE

Im Westen liegt das Vogelschutzgebiet „Fuldaaue um Kassel“, das bis zur "Uferstraße" reicht. Es überlagert das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Fuldataal“, das sich im Süden von Bergshausen über die Fläche des Vogelschutzgebiets hinaus weiter nach Osten erstreckt.

Gesetzlich geschützte Biotopie liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs und im näheren Umfeld. Das nächste gesetzlich geschützte Biotop liegt südlich bzw. südwestlich des Plangebiets an der Fulda, es handelt sich um einen Bruchweiden-Auwald.



Abb. 4-3: Auszug aus dem Natureg-Viewer: Vogelschutzgebiet "Fuldaaue um Kassel" 4722-401 (diagonale blaue Schraffur) und LSG 2633009 "Oberes Fuldataal" (waagrechte gelbe Schraffur)

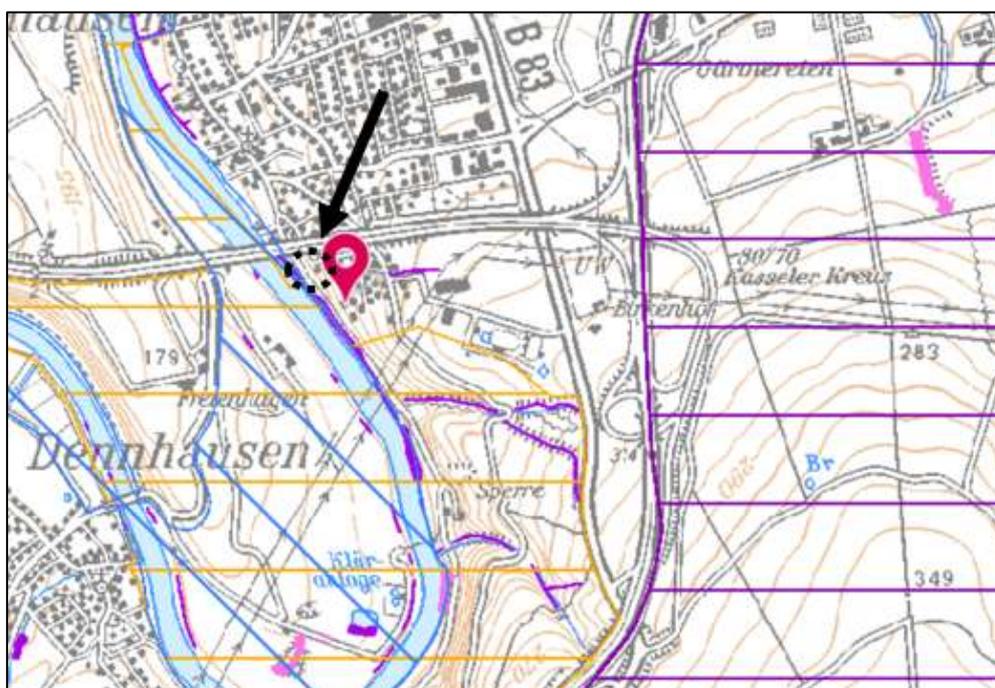


Abb. 4-4: Auszug aus dem Natureg-Viewer: Naturpark Meissner Kaufungen Wald (waagrechte gelbe lila Schraffur) und LSG 2633009 "Oberes Fuldataal" (waagrechte gelbe Schraffur), Quelle: HLNUG 2021

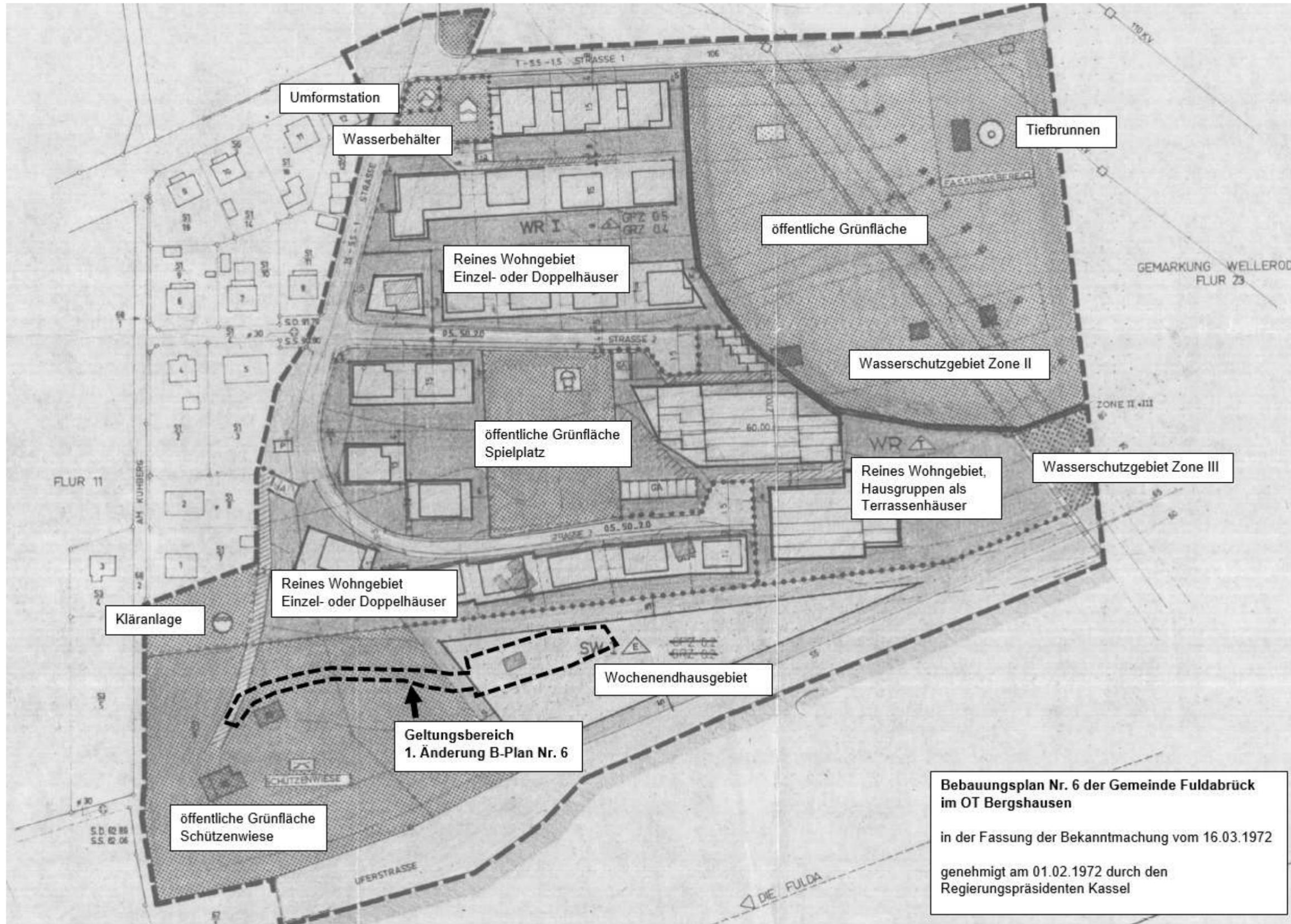
4.4 BEBAUUNGSPLAN NR. 6

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Fuldabrück wurde am 18.08.1971 als Satzung beschlossen und am 01.02.1972 durch den Regierungspräsidenten Kassel genehmigt.

Der Geltungsbereich umfasst ein Wohngebiet, mehrere öffentliche Grünflächen und ein Sondergebiet für Wochenendhäuser. Das Wohngebiet liegt von der Fulda aus gesehen oberhalb des Änderungsbereichs und wird durch die Straßen „Eichenhang“ (im Norden) und die Straße "Vor dem Walde" (im Osten) umgrenzt. In der südöstlichen Ecke des Bebauungsplans Nr. 6 ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die den Tiefbrunnen sowie dessen Wasserschutzzone II umfasst.

Am südlichen Rand verläuft innerhalb des Geltungsbereichs die Uferstraße. Zwischen dieser und dem Wohngebiet liegt das Sondergebiet für Wochenendhäuser.

Dort liegt der östliche Teil des Änderungsbereichs, das Wohngrundstück. Der westliche Teil des Änderungsbereichs, die Zuwegung, führt über die als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Schützenwiese.



5 FESTSETZUNGEN FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH

5.1 ART UND MAß DER DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 UND NR. 2 BAUGB SOWIE § 91 HBO)

Als maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 und § 19 BauNVO wird 0,4 festgesetzt, als maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5. Das heißt, der Anteil der überbauten Fläche an der Gesamtfläche des als Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücksteils (= Gesamtgrundstück abzüglich privater Grünfläche) darf höchstens 40% betragen. Diese Festsetzungen sind an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 für die Einzel- und Doppelhausbebauung angepasst.

Maximal zulässig ist ein Vollgeschoss sowie der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss gem. Hessischer Bauordnung § 2 (5), wobei die Drenpelhöhe 0,7 m nicht übersteigen darf. Durch diese Festsetzungen soll verhindert werden, dass sich durch mögliche Umbaumaßnahmen am Haus das Gesamtbild in der Hinsicht verändert, dass die Bebauung im Verhältnis zum umgebenden Wald dominant in Erscheinung tritt.

Es wird darüber hinaus eine Baugrenze festgesetzt, die die überbaubare Fläche definiert. Die überbaubare Fläche ist nach Norden hin orientiert an der derzeitigen Gebäudevorderkante. Nach Westen und Osten werden die Abstände der Hessischen Bauordnung eingehalten und nach Süden wird eine Erweiterung der aktuellen Überbauung im Bereich der bereits geebneten und befestigten Grundstücksfläche zugelassen. Der im Süden verbleibende Bereich, der als private Grünfläche festgesetzt wird, ist aktuell ebenfalls geebnet aber nicht versiegelt.

Garagen, Stellplätze und Carports werden auch außerhalb der Baugrenze zugelassen. Gemäß § 19 (4) BauNVO sind deren Grundflächen bei der Ermittlung der gesamten Grundfläche, die zulässig ist, miteinzurechnen, wobei diese durch die Grundflächen der Nebenanlagen um 50% überschritten werden darf.

5.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 AB S. 1 NR. 15 BAUGB)

Der als private Grünfläche ausgewiesene Bereich gehört zwar zum Baugrundstück, ist aber dem Bestand nach ein Übergangsbereich zum Wald. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen soll dieser Bereich auch zukünftig als Grünfläche erhalten bleiben. Es wird daher festgesetzt, dass Vollversiegelungen auf dieser Fläche nicht zulässig sind. Kleinere bauliche Nebenanlagen wie der vorhandene Gartenschuppen werden bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zugelassen, um auch in dieser Hinsicht der bisherigen Nutzung zu folgen.

5.3 ERHALTUNG VON GEHÖLZEN (§ 9 AB S. 1 NR. 25 BAUGB)

Um die Einbindung des Grundstücks und seiner Bebauung in den umgebenden Wald zu erhalten wird die Erhaltung der größeren auf dem Grundstück vorhandenen Waldbäume festgesetzt. Auch wenn diese Festsetzung eine gewisse Einschränkung der baulichen Nutzung bedeutet, trägt sie der Lage des Baugrundstücks in einem Wald Rechnung.

Kassel, 07.02.2022

BÖF, Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung

6 LITERATUR UND QUELLEN

REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN (2009): Regionalplan Nordhessen 2009

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL (2016): Flächennutzungsplan

Internetseiten

HLNUG: BodenViewer Hessen (www.bodenviewer.hessen.de)

HLNUG: GruschuViewer Hessen (www.gruschu.hessen.de)

HMUKLV: NaturegViewer Hessen (www.natureg.hessen.de)

Gesetze und Verordnungen

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)