

# **Gemeinde Twistetal**



## **Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 10 "Hinter den Höfen I"  
Ortsteil Berndorf**

**Stand: 29. August 2023**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>DAS PLANGEBIET .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>6</b>
	4.1 REGIONALPLAN NORDHESSEN (RPN) 2009 .....	6
	4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) DER GEMEINDE TWISTETAL .....	6
	4.3 LANDSCHAFTSPRÄGUNGSPLAN NORDHESSEN (LRP) 2000 UND LANDSCHAFTSPRÄGUNGSPLAN DER GEMEINDE TWISTETAL (MÄRZ 2008) .....	6
	4.4 BAUVERBOTSZONE .....	6
	4.5 KAMPFMITTELRÄUMDIENST .....	7
	4.6 ALTLASTEN .....	7
	4.7 BERGWERKSFELD .....	7
<b>5</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>8</b>
	5.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE .....	8
	5.2 ERSCHLIEßUNG .....	8
	5.3 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN .....	9
	5.4 VERSORGUNGSLEITUNGEN .....	9
	5.5 NIEDERSCHLAGS-/OBERFLÄCHENWASSER .....	9
	5.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN .....	9
	5.7 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	9
	5.8 EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME - TEIL B KOMPENSATION .....	10
	5.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	10
	5.10 HINWEISE .....	10
<b>6</b>	<b>STRABENBAULASTTRÄGER .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV) .....</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>14</b>

**Anlage:** Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 10 "Hinter den Höfen I" vom 28.06.2023

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Twistetal beabsichtigt die Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen am nördlichen Ortsrand von Twistetal-Berndorf. Die zu überplanenden Flächen befinden sich im planungsrechtlich definierten Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Twistetal als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Zur Neuausweisung eines Gewerbegebietes soll zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Flächennutzungsplan von Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbliche Bauflächen geändert werden, sowie ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB (Angebotsbebauungsplan) aufgestellt und als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Die beiden Bauleitpläne werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich aufgestellt. Darüber hinaus werden beide Bauleitpläne im zweistufigen Verfahren (Regelverfahren nach § 3 und § 4 BauGB) durchgeführt.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung am nördlichen Ortsrand von Berndorf durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit den erforderlichen Erschließungsflächen und Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes am Nordrand von Berndorf geschaffen und eine Weiterentwicklung des im südlicher Benachbarung bereits vorhandenen Gewerbegebietes gesichert werden.

## 2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt, in dem neben dem zu erstellenden Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung, die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB sowie der Artenschutzrechtliche Beitrag zu erbringen sind.

- **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Twistetal hat in ihrer Sitzung am 14.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 "Hinter den Höfen I" gefasst.

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden parallel mit Bekanntmachung in den Twistetaler Nachrichten Nr. 51/52/2020 vom 18.12.2020 bzw. mit Schreiben vom 17.12.2020 bis einschl. 22.01.2021 durchgeführt.

Seitens der TÖB wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die im Rahmen der Abwägung behandelt und größtenteils in die Entwurfsunterlagen aufgenommen wurden.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

- **Offenlage sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand durch ortsübliche Bekanntmachung am 17.06.2022 im Zeitraum vom 27.06.2022 bis einschl. 29.07.2022 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand parallel mit Schreiben vom 27.06.2022 bis einschl. 29.07.2022 statt. Seitens der TÖB wurden wiederum Anregungen und Hinweise vorgetragen, die im Rahmen der Abwägung behandelt und teilweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen wurden.

**• Erneute Offenlage sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Aufgrund von Anregungen vom RP Kassel, Regionalplanung, sowie von Hessen Mobil im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Entwurfsunterlagen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel sowie der Verkehrsraumbreite der Straße „Hinter den Höfen“ nochmals angepasst. Da es sich dabei um relevante Änderungen handelt, führen diese zu einer erneuten Offenlage.

Die erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB fand durch ortsübliche Bekanntmachung am 07.07.2023 im Zeitraum vom 17.07.2023 bis einschl. 18.08.2023 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB fand parallel mit Schreiben vom 13.07.2023 bis einschl. 18.08.2023 statt. Seitens der TÖB wurden Hinweise vorgetragen, die ergänzend in die Begründung aufgenommen wurden

**3 DAS PLANGEBIET**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 4,95 ha groß und umfasst in der Gemarkung Berndorf die kommunalen Flurstücke Nr. 16 und 17 der Flur 8. Er grenzt im Süden an die L 3297 (*Hinter den Höfen*), im Osten an die B 252, im Westen an die *Bahnhofstraße*, im Nordwesten an einen landwirtschaftlichen Hof und Wohngebäude sowie im Norden an weitläufige Ackerflächen.

Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 10 (ohne Maßstab)



Das Flurstück Nr. 17 wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Nordwesten befindet sich eine Scheune innerhalb des Flurstücks. Das Plangebiet ist ansonsten unbebaut. Das Flurstück Nr. 16, der *Heideweg*, dient vorrangig als landwirtschaftlicher Weg mit Ackerrandstreifen sowie zur

Erschließung der angrenzenden, nördlichen Bebauung. Vegetations- oder Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Abb. 2: Blick auf die Straße *Hinter den Höfen* im Süden und Ackerfläche sowie Scheune im Nordwesten



Abb. 3: Blick auf *Heideweg* im Norden und Ackerfläche



Im südlichen Nahbereich befinden sich entlang der Straße *Hinter den Höfen* Gewerbebetriebe, wie der Rewe-Markt mit Stellplatzanlage, der Betrieb Elektrotechnik Rolf Jäger sowie der Betrieb Kolb für Waagenservice. Der östliche Nahbereich ist geprägt durch die Bundesstraße (B 252) mit parallel verlaufendem, dicht bepflanztem Lärmschutzwall zur visuellen und akustischen Abschirmung der dahinter liegenden Wohnnutzungen.



Die im Norden an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind großflächige, überwiegend gehölzfreie Grünland- und Ackerflächen im Außenbereich. Im Westen verläuft außerhalb des Geltungsbereich die *Bahnhofstraße* mit straßenbegleitender Baumreihe.

Abb. 4: Blick auf *Bahnhofstraße* im Westen mit Baumreihe und Scheune



## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 4.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist das Plangebiet als *Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe – Planung* dargestellt.

### 4.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Twistetal

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Twistetal (rechtsgültig seit dem 12.05.1977) ist das Plangebiet als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt, sodass die Planung nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entspricht. Das erforderliche FNP-Änderungsverfahren im Bereich *Hinter den Höfen I* wird zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 durchgeführt.

### 4.3 Landschaftsplanrahmenplan Nordhessen (LRP) 2000 und Landschaftsplan der Gemeinde Twistetal (März 2008)

Siehe Umweltbericht, Kap. 2.2 Planerische Vorgaben.

### 4.4 Bauverbotszone

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die B 252, im Süden (*Hinter den Höfen*) und im Westen (*Bahnhofstraße*) an die L 3297. Entlang der B 252 und des östlichen Abschnittes der L 3297 besteht gemäß § 9 Abs. 1 FStrG bzw. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundes- bzw. Landesstraße. Diese ist außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten von jeglichen Hochbauten frei zu halten. Dies gilt auch für Baunebenanlagen, Fahrflächen, Stellplätze, Lagerflächen, Garagen usw. sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Ein entsprechender Hinweis, was innerhalb der

Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone zulässig ist, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Desweiteren erfolgte zeichnerisch die nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung, und die Baugrenze innerhalb des geplanten Gewerbegebietes wurde mit maßgeblichem Abstand festgesetzt.

#### **4.5 Kampfmittelräumdienst**

Mit Stellungnahme vom 21.08.2020 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt mit, dass zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

#### **4.6 Altlasten**

Für die Flächen des Geltungsbereiches sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

#### **4.7 Bergwerksfeld**

Mit Stellungnahme im Dezember 2020 teilte die Sachtleben Bergbau Verwaltungs GmbH mit, dass das Plangebiet innerhalb des im Jahre 1864 auf Kupfererze verliehenen Bergwerksfeldes Twiste, welches im Berggrundbuch Amtsgericht Bad Arolsen Band 1 Blatt 18 eingetragen und dessen Rechtsinhaberin die Twiste Copper GmbH mit Sitz in Lennestadt ist, liegt. Nach Überprüfung der vorliegenden Unterlagen ist mit einer bergbaulichen Einwirkung auf das Plangebiet nicht zu rechnen. Aus heutiger Sicht ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit Bergschäden nicht zu rechnen. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. § 110 und § 111 BBergG sind somit nicht erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit Stellungnahme vom 04.08.2023 ergänzte die Twiste Copper GmbH noch dazu, dass in Bereichen mit geologischen Besonderheiten nicht vezeichneter Uraltbergbau aus der vorindustriellen Zeit oder illegaler Schwarzabbau grundsätzlich nie vollständig ausgeschlossen werden kann.

## 5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Geltungsbereich wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen am nördlichen Ortsrand von Berndorf als *Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Um standortunverträgliche Nutzungen zu vermeiden, ohne den Gebietscharakter unzulässig einzuschränken, wird die ansonsten im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" ausgeschlossen. Zur Sicherung von in der Umgebung bestehenden, zentralen Versorgungsbereichen sowie anderer, etablierter Nahversorgungsstandorte wurde der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Nicht schädlicher Einzelhandel im Sinne der regionalen Zentrenstrukturen (z.B. Autohandel, Autozubehör, Reifenhandel, Baustoffhandel) soll im Plangebiet zulässig sein. Zudem können auf untergeordneten Anteil der jeweiligen Betriebsfläche zentren- oder nahversorgungsrelevante Produkte an Endverbraucher verkauft werden, sodass bspw. eine Tankstelle einen untergeordneten Tank-Shop betreiben kann. Wohnungen, die in direktem Zusammenhang zum Gewerbebetrieb stehen, ihm aber untergeordnet sind, sind zulässig.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die bauliche Entwicklung auf das dem Gebietstyp entsprechende Maß eingegrenzt. Die abweichende Bauweise (d.h. Baukörper mit mehr als 50 m sind zulässig) wie auch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe entsprechen den für ein Gewerbegebiet üblichen sowie auch der benachbarten Baustruktur des vorhandenen Gewerbegebietes. Der gemäß BauNVO deklarierte Orientierungswert der Grundflächenzahl wurde nicht vollumfänglich ausgeschöpft, um so die Überbauung von hochbaulichen Anlagen und damit auch den naturschutzrechtlichen Eingriff zu reduzieren. Dafür wurde eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zugelassen, um i. B. die Anlage von privaten Erschließungsflächen zu ermöglichen.

Die festgesetzten Baugrenzen (Baufelder) geben die Lage von Hochbauten vor und berücksichtigen die entlang der Bundes- und Landesstraße einzuhaltende Bauverbotszone.

### 5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen *Hinter den Höfen* im Süden und *Heideweg* im Norden, sowie über eine neu herzustellende, das Gewerbegebiet in zwei Teilbereiche untergliedernde Planstraße, die im Bebauungsplan, wie auch die vorhandenen Straßen, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Da die Landesstraße *Hinter den Höfen* derzeit exakt innerhalb der 8 m breiten Straßenparzelle ausgebaut ist, fallen die Sicherheitsräume der Fahrbahn Richtung Norden entsprechend auf benachbarte Grundstücke. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung war dies bislang unproblematisch; jedoch könnten für die vorgesehene Baulandausweisung Konflikte entstehen. Der entsprechend benötigte Sicherheitsraum der Fahrbahn (Hessen Mobil) wird daher als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Somit entsteht auf einer Tiefe von 2 m entlang der Landesstraße anstatt privater Gewerbegrundstücke eine öffentliche Verkehrsfläche, die dann formal der Straße *Hinter den Höfen* zuzuordnen ist. Ein Ausbau dieser Verkehrsfläche ist dennoch zunächst nicht notwendig; es entsteht vorerst Verkehrsbegleitgrün, Schotterbankett oder ähnliche Flächen. Die Bauverbotszone sowie die Sichtdreiecke verbleiben entsprechend unverändert. Die Erweiterung um 3 m im westlichen Bereich der Landesstraße resultiert aus den Anforderungen einer Bushaltestelle (vgl. Kap. 8). Um weitere Zufahrten vom Gewerbegebiet auf die Landesstraße sowie auf die Bundesstraße zu unterbinden, erfolgt im östlichen Teilgebiet entlang dieser beiden Straßen ein Ausschluss von Ein-/ Ausfahrten.

Der östlich im Geltungsbereich vorhandene Abschnitt des *Heideweges* wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftsweg" festgesetzt. Anlass hierfür ist, die Befahrung durch



Landwirtschaftsfahrzeuge zu gewährleisten. Des Weiteren wurde von Seiten Hessen Mobil darauf hingewiesen, dass eine Zufahrt auf die Bundesstraße nicht genehmigungsfähig ist und in diesem Abschnitt die Fortführung eines Fuß- und Radweges geplant ist.

### **5.3 Fläche für Versorgungsanlagen**

Die Energie Waldeck-Frankenberg GmbH teilte mit Stellungnahme vom 12.01.2021 mit, dass zum Aufbau der Stromversorgung eine Transformatorstation im Plangebiet errichtet werden muss. Dementsprechend wurde im Kreuzungsbereich der beiden Planstraßen eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität in der Planzeichnung festgesetzt.

### **5.4 Versorgungsleitungen**

Im Bebauungsplan wird vorgegeben, dass die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

### **5.5 Niederschlags-/Oberflächenwasser**

Zugunsten einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung sind unterirdische Zisternen zulässig. Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung und -bewirtschaftung werden nicht auf die Grundfläche angerechnet. Generell sollte Niederschlagswasser versickert oder verbraucht werden. Parallel zum Bebauungsplan wird eine Niederschlagswassersatzung aufgestellt, die für das Plangebiet u.a. Vorgaben zur Versickerung, Rückhaltung und gedrosselter Ableitung in ein Gewässer vor der Ableitung über einen Mischwasserkanal macht. Der Entwurf der Niederschlagswassersatzung wurde mit der Unteren Wasserbehörde vorabgestimmt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Twistetal hat die Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 10 „Hinter den Höfen I“ der Gemeinde Twistetal am 19.09.2022 erlassen. Ein Hinweis zur Existenz der Niederschlagswassersatzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.6 Stellplätze und Garagen**

Um die Gewerbeflächen entsprechend des Gebietscharakter nutzen zu können, wurden über die beiden Teilflächen große Baufelder, begrenzt durch die Baugrenze, vorgesehen, wodurch nur noch schmale, nicht überbaubare Bereiche bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze verbleiben. Durch den textlich festgesetzten Ausschluss von Stellplätzen und Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sollen durch rückwärts auf die angrenzenden öffentlichen Straßen ausparkende Kfz oder Lkw Gefahren für den fließenden Verkehr vermieden werden.

### **5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt führen zu einem Defizit. Da Ausgleichsmaßnahmen zunächst am Ort des Eingriffs zu priorisieren sind, sollen einige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft textlich festgesetzt werden.

Die Festsetzung zu Dacheindeckungen und zur Minimierung der Versiegelung zielen auf einen vorbeugenden Grundwasserschutz ab. Der Wasserkreislauf soll erhalten bleiben und vor schädlichen Einträgen wie z.B. durch Schwermetalle geschützt werden, sodass der Eingriff in die verschiedenen Schützgüter, bspw. Boden und Wasser, reduziert wird.

Die Vorgabe zur Dachbegrünung soll bspw. die Wärmebildung minimieren, die Artenvielfalt stärken, Staub und CO<sub>2</sub> in der Luft binden und filtern sowie Niederschlagswasser zurückhalten und/oder

versickern. Die Begrünung der Hauptgebäude soll mit ihrem Beitrag zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auch in das Entwässerungskonzept aufgenommen werden.

### **5.8 Externe Ausgleichsmaßnahme - Teil B Kompensation**

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt führen zu einem Defizit, welches innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Maßnahmen nicht ausgeglichen werden kann (siehe Kapitel 4.2 des Umweltberichtes), sodass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechend wurde im Bebauungsplan ein Planteil B für die benannte Ausgleichsfläche mit zu realisierenden Maßnahmen aufgenommen.

### **5.9 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen (z.B. Fassadenbegrünung), zu Werbeanlagen sowie zur Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen erfolgen mit dem Ziel einer ortsbildverträglichen, städtebaulichen Einfügung am Standort. Des Weiteren führen die Maßgabe der Mindestdurchgrünung der Grundstücksfreiflächen zu einer Begrenzung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie zu einer Reduzierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden.

### **5.10 Hinweise**

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

## **6 STRAßENBAULASTTRÄGER**

Mit Stellungnahme vom 19.01.2021 teilte Hessen Mobil mit, dass bei geplanten Baumpflanzungen entlang der Bundes- und Landesstraßen außerhalb des Straßengrundstücks darauf zu achten ist, dass keine Schutzmaßnahmen gemäß den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug - Rückhaltesysteme (RPS) notwendig werden.

Im direkten Bereich zur Landesstraße Nr. 3297 hin, ist während den Baumaßnahmen darauf zu achten, dass die Wurzeln der Straßenbäume vor Beschädigungen, Austrocknungen und Frosteinwirkungen zu schützen sind. Die günstigste Jahreszeit ist der Herbst, da dann die Gefahr von Trocken - und Frostschäden gering ist. Ist eine offene Baugrube unvermeidbar, so sind zur Erhaltung der Vitalität der Großbäume die Wurzeln so zu behandeln, dass das Eindringen von holzerstörenden Pilzen in das Wundgewebe vermieden wird. Weiterhin sollten die Erdbaumaßnahmen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Stamm einhalten. Auf die DIN 18920 sowie die Richtlinie für die Anlagen von Straßen (RAS) wird zur Beachtung hingewiesen. Für Arbeiten auf dem Straßengrundstück ist immer die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen.

Zudem ist bei der Ausweisung der Stellplätze entlang der klassifizierten Straßen darauf zu achten, dass eine Blendwirkung durch die Nutzung der Parkplätze auszuschließen ist.

Wenn durch Hessen Mobil die verkehrliche Notwendigkeit festgestellt wird, erfolgt die verkehrliche Erschließung über eine Linksabbiegespur auf der klassifizierten Straße nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL-2012). Die Kostentragung für Planung, Bau und Unterhaltung obliegt der Gemeinde Twistetal. Im Vorfeld ist die Detailplanung mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Bad Arolsen abzustimmen und eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung abzuschließen.

Mit Stellungnahme vom 25.07.2022 verwies Hessen Mobil darauf, dass gem. Bundesverkehrswegeplan 2030 eine Ortsumgehung von Berndorf geplant sei. Informationen dazu konnten online eingesehen werden. Das in Vorbereitung stehende Planfeststellungsverfahren ist allerdings kein Belang der vorliegenden Bauleitplanung. Die skizzenhaften Planungen der zur Verfügung gestellten Darstellungen (Trassenführung durch Plangebiet des vorliegenden BPlan Nr. 10) wären in dieser Form nicht mehr möglich. Eine spätere Trassenführung der seit einigen Jahren stillgelegten Planungen der Ortsumgehung hat entsprechend die zwischenzeitlich erarbeiteten Planungen und planungsrechtlichen Ausweisungen auf den gemeindlichen Flächen zu berücksichtigen.

#### Schleppkurven, Sichtdreiecke

Die maßgeblichen Sichtdreiecke wurden zeichnerisch im Bebauungsplan gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die von Hessen Mobil in der frühzeitigen Vorabbeteiligung am 11.11.2020 gewünschte Darstellung der Schleppkurven zu den geplanten Einmündungen der Planstraße in die südliche Straße *Hinter den Höfen* und in den nördlich verlaufenden *Heideweg* sowie die Einmündung des *Heideweges* in die westlich vorhandene Bahnhofstraße, wurden im Verfahren vorgelegt und von Hessen Mobil akzeptiert (s. nachfolgende Schleppkurvendarstellung o. Maßstab, Bemessungsgrundlage: 18 m langer Sattelzug). Im Rahmen der Entwurfserstellung wurden die Straßenbreiten der beiden Planstraßen zudem auf 9,5 m erweitert.

Abb. 5: Einmündung Planstraße/Hinter den Höfen

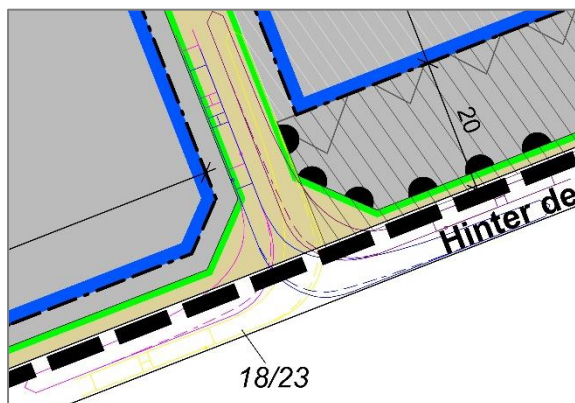


Abb. 6: Einmündung Planstraße/Heideweg

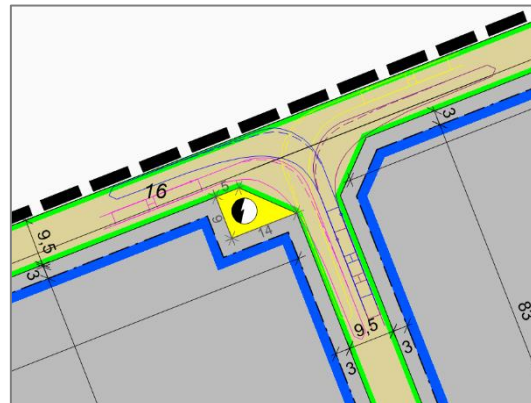
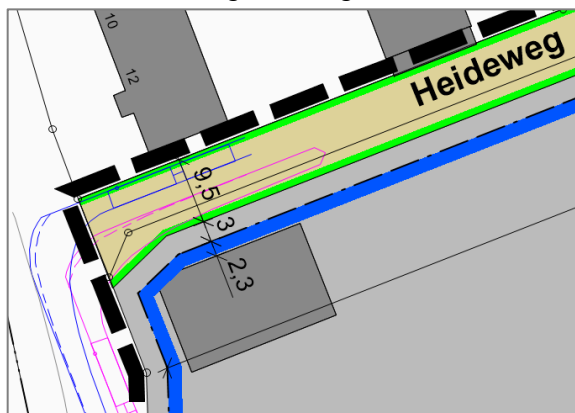


Abb. 7: Einmündung Heideweg/Bahnhofstraße



## 7 VER- UND ENTSORGUNG

### Strom und Telekommunikation

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar. Die Flächen des Geltungsbereiches sind damit an das Ver-/ Entsorgungsnetz der Gemeinde Twistetal angeschlossen.

Mit Stellungnahme vom 02.02.2021 teilte die Deutsche Telekom Technik GmbH mit, dass sich im Planbereich entlang der Randzonen oberirdische und erdverlegte Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, gebeten mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Dem Bauherren stehen hierzu die kostenfreie Rufnummer 0800 33 01903, sowie das Internetportal <https://www.telekom.de/umzug/bauherren> zur Verfügung.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Mit Stellungnahme vom 12.01.2021 teilte die Energie Waldeck-Frankenberg GmbH mit, dass am östlichen Rand des Plangebietes ein 1-kV Kabel zur Versorgung von einzelnen Gehöften im Außenbereich verläuft. Die Kabellage befindet sich innerhalb des Plangebietes unmittelbar am Rand der Bauverbotszone. Die Leitung muss gesichert werden, eine Überbauung oder Überpflanzung mit Bäumen ist nicht zulässig.

### Erneuerbare Energien

Da das BauGB keine rechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung zur Energiegewinnung; insbesondere nicht zu einer speziellen Energieform sowie eines expliziten (Stand)Orts der Gewinnung bietet, kann keine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden. Es wird allerdings empfohlen, regenerative Energie auf den Privatgrundstücken zu nutzen und insbesondere die Dachflächen für eine solche Nutzung vorzusehen.

### Abwasser

Mit Stellungnahme vom 18.08.2023 teilte der Landkreis Waldeck-Frankenberg mit, dass die wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserableitung rechtzeitig vor Erschließungsbeginn beim Fachdienst Umwelt und Klimaschutz zu beantragen ist. Das Niederschlagswasser sollte an geeigneter Stelle versickert und / oder verdunstet werden. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die „Twiste“ mit Rückhaltung, kann nur zugelassen werden, wenn eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist. Eine frühzeitige Abstimmung ist wünschenswert.

### Boden

Mit Stellungnahme vom 18.08.2023 teilte der Landkreis Waldeck-Frankenberg mit, dass die auf dem Baugrundstück vorhandene durchwurzelbare Bodenschicht (Mutterboden) in ihrer Funktion in nutzbare Zustand zu schützen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren ist. Hierzu ist der Mutterboden zur Wiederverwertung auf dem Grundstück (Herkunftsort) vor Beginn der Baumaßnahme abzuschleppen und auf Mieten im Bereich des Herkunftsortes zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Mutterboden am Herkunftsort in geeigneter Weise wiederzuverwenden. Hierbei sind die Inhalte der DIN 19731 zu beachten und einzuhalten. Zum Erhalt der Bodenfunktion ist eine Verdichtung des Bodens im Bereich der späteren Grün- und Freiflächen zu vermeiden.

Baumaterial ist auf bereits vorhandenen, befestigten Flächen oder den geplanten Verkehrsflächen zu lagern. Kranplätze sind ebenfalls in diesen Bereichen zu errichten. Der Wirkungsbereich von Baumaschinen ist so gering wie möglich zu halten. Hierbei sind die Inhalte der DIN 19639 zu beachten und einzuhalten. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist ein Bodenschutzkonzept (BSK) nach DIN 19639 zu erstellen. In dem BSK sind für das konkrete Bauvorhaben alle bodenschutzrelevanten Daten, Auswirkungen und Maßnahmen als Text und Karte (Bodenschutzplan) darzustellen. Für großräumige Bauvorhaben mit mehr als 3.000 m<sup>2</sup> Bodenfläche ist insbesondere schon für die Erschließung eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 im Rahmen der Vorsorge zu bestellen. Maßnahmen zum Auf- oder Einbringen von mehr als 600 m<sup>3</sup> Material auf, oder in Böden sind gem. § 4 Abs. 3 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg anzuzeigen und einvernehmlich abzustimmen. Die Anzeige ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem beigefügten Formular vorzulegen. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie für das Auf- oder Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist ab dem 01.08.2023 die novellierte Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten und einzuhalten. Im Übrigen sind die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten und einzuhalten. Beim Einbau von RC-Materialien und der Verwertung von Boden ist ab dem 01.08.2023 die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung-ErsatzbaustoffV) zu beachten und einzuhalten. Unter <https://rp-kassel.hessen.de/umwelt/abfall/abfall-news/ersatzbaustoffverordnung> sind Kurzinformationen über die wichtigsten Regelungen zu Herstellen und Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen sowie zum Betrieb von Aufbereitungsanlagen zu finden.

Zudem sind aus Vorsorgegründen die im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 10 „Hinter den Höfen I“ unter Nr. 4.1 beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen unter besonderer Berücksichtigung des Bodenschutzes in den weiteren Planungsphasen zu beachten.

## **8 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)**

Durch die Lage des Plangebietes besteht eine gute Anbindung an das örtliche Straßennetz sowie an den ÖPNV. In unmittelbarer Nähe befindet sich in der Straße *Hinter den Höfen* die Haltestelle für das Anrufsammeltaxi (AST) sowie im Norden unweit des Geltungsbereiches an der B 252 die Bushaltestelle "Aussiedlerhof" der Linie 505, die die Kommunen Twistetal, Bad Arolsen, und Korbach miteinander verbindet.

In Abstimmung mit dem NVV und Hessen Mobil soll auf Höhe des gegenüberliegenden REWE-Marktes eine Bushaltestelle in jeweils beide Richtungen errichtet werden. Kurzfristig werden vorerst zwei provisorische Haltestelleneinrichtungen realisiert. Die Landesstraße wurde im westlichen Bereich des Plangebietes um 3 m verbreitert, um eine spätere fußläufige Erreichbarkeit baulich umsetzen zu können.

**9 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ**

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in kommunalem Besitz.  
Vor Bebauung ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich.

Der ca. 4,95 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 setzt sich wie folgt zusammen:

Gewerbegebiet - GE		
- überbaubar (GRZ 0,6)	ca. 25.669 m <sup>2</sup>	
- zzgl. festgesetzter Überschreitung bis zu GRZ 0,8	ca. 8.556 m <sup>2</sup>	
- nicht überbaubar, Gartenflächen (20 %)	ca. 8.556 m <sup>2</sup>	
(72 Laubbäume)		
<b>GE, gesamt</b>		<b>42.781 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 6.363 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbestimmung		
Landwirtschaftsweg	ca. 246 m <sup>2</sup>	
<b>Öffentliche Verkehrsflächen, gesamt</b>		<b>6.609 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche für Versorgungsanlagen, gesamt</b>		<b>85 m<sup>2</sup></b>
<b>Geltungsbereich, gesamt</b>		<b>49.475 m<sup>2</sup></b>

Bearbeitung:



Kassel, den

gez. Lena Schwarzer  
Lena Schwarzer

Aufstellung:



Gemeindevorstand  
der Gemeinde Twistetal

Twistetal, den

-----  
Stefan Dittmann