

Amtliche Bekanntmachungen



**Amtliche Bekanntmachung der Stadt
Wolfhagen**

**Bauleitplanung der Stadt Wolfhagen
Bebauungsplan Nr. 82 „Sonnenweg“ in Wolfhagen-Istha
Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen hat am 18.09.2024 über den Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB entschieden und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Nr. 82 „Sonnenweg“ in Wolfhagen-Istha gefasst.

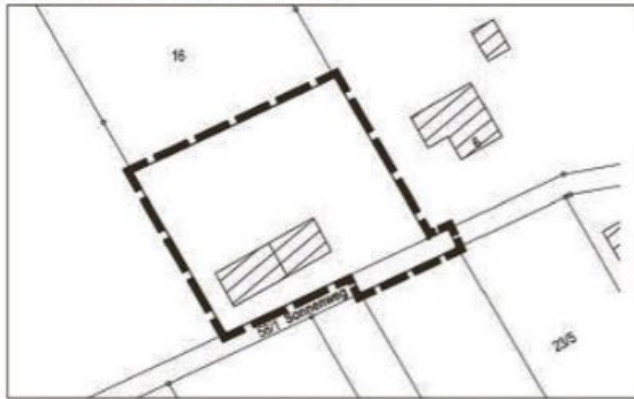
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wunsch des Eigentümers, auf dem Flurstück 16, Flur 4 in der Gemarkung Istha im südlichen Bereich ein Wohngebäude zu errichten. Das neue Gebäude soll zukünftig zwischen einer Scheune und einem bestehenden Wohngebäude (Sonnenweg 6) stehen. Die Scheune und der nördliche Teil des Flurstücks sollen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Das geplante Wohngebäude steht im Zusammenhang mit der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung, zu der auch die Scheune gehört.

Für die Entwicklung einer Wohnnutzung auf dem Grundstück, einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung des Ortsrandes sowie die Entwicklung und Sicherstellung der äußeren Verkehrserschließung ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich erforderlich.

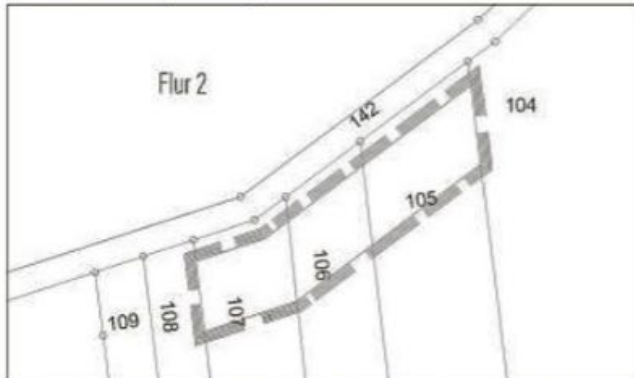
Im Flächennutzungsplan ist in dem Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und dieser dementsprechend zu ändern. Dies geschieht im Rahmen der derzeit laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 „Sonnenweg“ hat eine Gesamtgröße von rund 2.440 m² und liegt in der Gemeinde Wolfhagen, Gemarkung Istha, Flur 4, in einem südlichen Teilbereich des Flurstücks 16.



Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans Nr. 82 „Sonnenweg“ in Wolfhagen-Istha

Für Ausgleichsmaßnahmen wird ein externer Geltungsbereich festgesetzt, in der Gemeinde Wolfhagen, Gemarkung Istha, Flur 2, im nördlichen Bereich der Flurstücke 105, 106, 107. Die Gesamtgröße beträgt 475 m².



Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans Nr. 82 „Sonnenweg“ in Wolfhagen-Istha (Externer Ausgleich)



Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 82 „Sonnenweg“ in Wolfhagen-Istha (Planzeichnung, textliche Festsetzungen) einschließlich Entwurf der Begründung sowie Umweltbericht kann

in der Zeit vom 30.09.2024 bis einschließlich 30.10.2024

auf der Internetseite der Stadt Wolfhagen unter <https://wolfhagen.de/amtliche-bekanntmachungen> – „Städtebauliche Planung“ eingesehen und heruntergeladen werden. Während dieser Zeit kann sich jedermann über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und Anregungen zu der Planung schriftlich bei der Stadtverwaltung der Stadt Wolfhagen, Burgstraße 33-35, Stabsstelle 1 „Stadtentwicklung“ oder in elektronischer Form an Ingo.Ziesing@wolfhagen.de vorbringen.

Die Auslegung der Planunterlagen in Papierform bei der Stadtverwaltung der Stadt Wolfhagen, Burgstraße 33-35, Stabsstelle 1 „Stadtentwicklung“, erfolgt lediglich als ein die Veröffentlichung im Internet ergänzendes Informationsangebot. Die Einsichtnahme ist daher zu den allgemeinen Dienststunden

Montag + Dienstag 8.30–12.30 Uhr und 14.00–16.30 Uhr
Mittwoch + Freitag 8.00–12.30 Uhr
Donnerstag 8.30–12.30 Uhr und 14.00–17.30 Uhr.

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen derzeit vor, wurden berücksichtigt und werden mit ausgelegt:

- Umweltbericht zur Planung (Büro für angewandte Ökologie und Faunistik – naturkultur GmbH, Stand: Juli 2024) einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen
- Das Regierungspräsidium Kassel (RP) – Regionalplanung – (Juni 2024) hat zum einen Bedenken wegen der Lage in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft geäußert, hier müsse in der Begründung der Aspekt der Innenentwicklung näher erläutert werden. Der Anregung wurde gefolgt. Zum anderen ging es um die Größe des Plangebiets. Der Anregung, diese zu reduzieren, wurde nicht gefolgt, es wurde in Absprache mit der Regionalplanung eine Erläuterung zur Plangebietsgröße in der Begründung ergänzt.
- Das RP Kassel – Grundwasserschutz – (Mai 2024) hat auf Schutzgebiete hingewiesen (Hinweis wurde zur Kenntnis genommen), die bereits in den Unterlagen aufgeführt waren. Ein Hinweis bezüglich der räumlichen Nähe zur Schutzzone II des festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage in Istha wurde ergänzt.
- Stellungnahme des Kreisausschuss des Landkreises Kassel – Wasser- und Bodenschutz – (Juni 2024) mit Hinweisen zu den Themen Versickerung von Niederschlagswasser und Erdwärmesondenanlagen, (wurden zur Kenntnis genommen).
- Stellungnahme des Kreisausschuss des Landkreises Kassel – Brandschutz – (Juni 2024) mit Hinweisen zum Brandschutz, welche die Bauausführung betreffen und zur Kenntnis genommen wurden.
- Stellungnahme des Kreisausschuss des Landkreises Kassel – Untere Naturschutzbehörde (UNB) – (Juni 2024) mit Anregungen zur Ausgleichsmaßnahme, denen in Absprache mit der UNB gefolgt wurde: Ausgleichsfläche um 3 Meter nach Süden verschoben, statt des geteilten Altgrasstreifens einen überjährigen Saum anlegen, Neubewertung und aufgrund von dem sich daraus ergebenden niedrigeren Biotopwertes, Verbreiterung des Streifens auf 10,00 m.
- Stellungnahme von HessenMobil (Juni 2024) mit einem allgemeinen Hinweis zum Thema Verkehrslärm. Dieser wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung kurz erläutert, dass die Immissionswerte unterhalb der Orientierungswerte liegen.

Es sind im Umweltbericht Informationen zu fachgesetzlichen und fachplanerischen Zielsetzungen des Umweltschutzes mit Bedeutung für das Plangebiet, zu gegenwärtigen Nutzungsstrukturen sowie zum derzeitigen Umweltzustand des Plangebietes enthalten, ebenso Informationen zur Umweltwirkung der Planung (Umweltbelange: Fläche, Boden, Oberflächen-/Grundwasser, Klima / Luft, Bevölkerung und menschliche Gesundheit, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter). Der Umweltbericht beinhaltet eine Eingriffsbewertung sowie Maßnahmen und Regelungen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a BauGB Abs. 5 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- oder Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4b BauGB das Planungsbüro ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH aus Kassel mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens beauftragt wurde.

Wolfhagen, 25.09.2024

Der Magistrat der Stadt Wolfhagen
Dr. Scharrer, Bürgermeister