

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunale Logistik- und Gewerbpark A 44 – Hiddeser Feld“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wolfhagen, den _____ Der Magistrat der Stadt Wolfhagen
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.06.2024 den Einleitungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunale Logistik- und Gewerbpark A 44 – Hiddeser Feld“ gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.06.2024 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 24.09.2024 bis 29.07.2024 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.06.2024 öffentlich bekannt gegeben.

Durch Änderungen und Ergänzungen erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 00.00.2024 bis 00.00.2024. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2024 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunale Logistik- und Gewerbpark A 44 – Hiddeser Feld“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2024 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Wolfhagen, den _____ Der Magistrat der Stadt Wolfhagen
Bürgermeister

Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung

Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsverganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Wolfhagen, den _____ Der Magistrat der Stadt Wolfhagen
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

☐ Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Baugrenzen

— Baugrenze

Hauptabwasserleitungen

— Unterirdisch (Oberflächenwasser)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

☐ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

— Flurgrenze

— Flurstücksgrenze, vorhanden

— Flurstücksgrenze, geplant

F1 Nummer der Grünfläche, z.B. 1

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Satzungsgebiet wird festgesetzt als: **Gewerbegebiet (GE)** gem. § 8 BauNVO
- Zulässige Höhe baulicher Anlagen** gem. § 16 (2) 4 BauNVO
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt auf: **17,0 m**
Die zulässige Höhe wird gemessen von der tatsächlichen Wand der unveränderten Geländeoberfläche bis zur Oberkante des höchsten Punktes der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum oberen Wandabschluss (gem. § 6 Nr. 4 Satz 2 HBO).
- Überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 23 BauNVO
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO **Stellplätze** gem. § 12 BauNVO
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wärme und Wasser dienen, Anlagen zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, Umfahrungen, Stellplätze, **Garagen und Carports** gem. § 12 BauNVO
Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Hauptabwasserleitungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Zur unterirdischen Ableitung von Oberflächenwasser sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zwei Leitungsstrassen dargestellt. Eine Überbauung der Regenwasserleitungen bedarf der Zustimmung der Stadt Wolfhagen.
- Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)**
Zur Wahrung des Artenschutzes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Neben der Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbotes sind ist auch das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bzw. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten.
- Zum Schutz der Haselmaus dürfen Rodungen potentieller Habitate nur nach Ende der Aktivitätsphase und während der Wintermonate erfolgen. Die Rodung der Wurzelstöcke darf erst nach Ende des Winterschlags der Tiere erfolgen. Vorher darf die Fläche nicht mit schweren Maschinen befahren werden.
- Die oberhalb der geplanten Böschung verbleibende Fläche F1 ist als Flach- und Mähweide ausgebildet. Das Wiesensubstrat ist zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege beinhaltet eine bis zu dreimalige Mäh- und Mähgutentfernung (in Abhängigkeit vom Witterungsverlauf i. d. R. ab Anfang Juli, August und Oktober). Diese sollte dann mit Balkenmäher zur Schonung des Insektenbestandes durchgeführt werden. Im Bereich der Fläche F2 wird eine Böschungsfäche zugelassen. Die Fläche oberhalb der Böschung wird zum Erhalt festgesetzt. Um auch einen baubedingten Eingriff in die Flächen F1 und F2 oberhalb der Böschungen zu vermeiden, sind Böschungsschutzstreifen ausschließlich von unterhalb der Böschung durchzuführen (bspw. Durch Nutzung eines Landstielbagger).
Zum Ausgleich für den Streubewiesenverlust auf dem Flurstück 15/20 ist im Zuge der Böschungsveränderung im Bereich der Fläche F1 eine Neuanpflanzung von 3 hochstammigen, heimischen Obstbäumen vorzunehmen (Pflanzenbestand ca. 10,0 m).
Zur Sicherung des Samenpotenzials aus der bestehenden Böschung ist im Zuge der Böschungsneuanlage der vorhandene, minimale Oberboden aus der Böschung abgetragen und an geeigneter Stelle im Bereich der Fläche F1 neu aufgetragen. Die Fläche oberhalb der Böschung wird zum Erhalt festgesetzt. Um auch die neue Böschung aufzutragen und gleichmäßig zu verteilen. Da die neue Böschung zur Eingriffsminderung deutlich stiel- ausgeleitet werden soll, muss die Oberbodenauftragsfläche mit einem vernetzten Jutegewebe vor Abrutschen des Auftragsbodens gesichert werden. Zusätzlich ist eine Anspritzbehandlung mit regionalem Magerrasensaagut des Ursprungsgeländes 21 (hessische Pfäferschicht) anzusetzen. Die Pflege beinhaltet eine bis zu dreimalige Mäh- und Mähgutentfernung (in Abhängigkeit vom Witterungsverlauf i. d. R. ab Anfang Juli, August und Oktober). Diese sollte dann mit Balkenmäher zur Schonung des Insektenbestandes durchgeführt werden. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
Auf einer Fläche von mindestens ca. 6.643 m² ist ein Magerrasenbiotop zu entwickeln. Vorzugsweise ist Mahdgut aus Spenderflächen, bspw. aus nahen Magerrasenbereichen am Bärenberg weiter südöstlich (Entfernung ca. 160 m) zu übertragen. Um gute Startbedingungen für die konkurrenzschwachen Magerrasensarten zu erzielen, ist zuvor eine gründliche Bodenbearbeitung durchzuführen.
Eine Ansaat mit regionalem Magerrasensaagut sollte möglichst nur dann durchgeführt werden, wenn eine Mahdgutübertragung nicht realisierbar ist. Eine Pflege erfolgt bestenfalls durch eine sehr extensive Beweidung (bspw. Schaf- und/oder Ziegenbeweidung). Alternativ ist eine ein- bis max. zweimalige Mahd unter Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Die Mahd sollte hierbei mit einem Balkenmäher zur Schonung der Insektenwelt durchgeführt werden. Das Mahdgut soll zudem mindestens drei Tage nach der Mahd auf der Fläche verbleiben, damit noch Samen ausfallen können bzw. Insekten und Spinnentiere noch in angrenzende Bereiche abwandern können. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
Auf dem restlichen landwirtschaftlich genutzten Teilbereich des Flurstücks ist eine magere Flachland-Mähweide auf ca. 30.000 - 31.500 m² zu entwickeln. Auch hier ist zuvor eine gründliche Bodenbearbeitung durchzuführen. Für die Entwicklung ist ebenfalls eine Mahdgutübertragung zu bevorzugen, da so eine naturgemäße Entwicklung gefördert wird (bspw. Nutzung von Spenderflächen am Heilberg). Sollte dieses nicht realisierbar sein, ist eine regionale Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 21) mit mindestens 30% Krautanteil anzuwenden. Die Pflege beinhaltet eine bis zu dreimalige Mahd mit Mahdgutentfernung (in Abhängigkeit vom Witterungsverlauf i. d. R. ab Anfang Juli, August und Oktober). Diese sollte dann mit Balkenmäher zur Schonung des Insektenbestandes durchgeführt werden, jedoch kann auch eine extensive Beweidung (max. 2 Großvieheinheiten pro ha) durchgeführt werden, in Form einer Vorbeweidung und einer Nachmahd. Bei stärkerem Aufwuchs kann ggfs. auch eine extensive Nachbeweidung durchgeführt werden. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

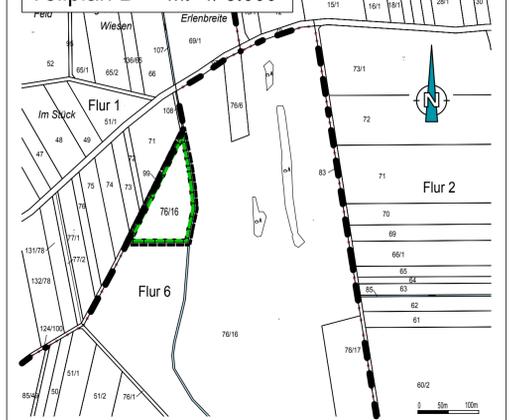
7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

- Ausgleich für die Überbauung festgesetzter Grünflächen (Teilplan B)**
Zur Kompensation von Eingriffen wird eine externe Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung **Teilplan B** in den Bebauungsplan aufgenommen. In der Gemarkung Isha sind innerhalb des ca. 10.510 m² großen Verfahrensgebietes (Flur 6, Teilfläche des Flurstücks 76/16) die folgenden Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:
- Auf der Fläche ist ein extensiv bewirtschaftetes mesophilies Grünland auf einer Ackerfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist ein artenreiches Saatgut regionaler Herkunft mit Blühdaueranteil (mind. 30 %) zu verwenden. Die Fläche ist als zweischichtiges Mähgrünland zu nutzen, bei welchem eine 1. Mahd witterungsabhängig ab dem 15. Juni jedes Jahres durchzuführen ist. Alternativ kann das Grünland durch extensive Weidenutzung (max. 2 Großvieheinheiten pro ha) bewirtschaftet werden bzw. in Kombination Weidenutzung/Wiesensmäh. Grünlandumbruch, Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche untersagt.
 - Im Nahbereich des Linsebachs sind 4 kleine Stillgewässer in Form von tieferen Geländemulden entlang des Bachlaufes mit einer Gesamtgröße von 100 m² anzulegen. Diese sind naturnah mit wechselnden Böschungsnegungen, flachen Böschungen und Flachwasserbereichen anzulegen, um eine abwechslungsreiche Vegetationszonierung durch unterschiedliche Bodenfeuchtheitszustände zu erreichen. Die angelegten Bereiche sind der eigenständigen Sukzessionsentwicklung zu überlassen.
- Ausgleich für die Überbauung festgesetzter, jedoch bislang nicht bebauter Gewerbeflächen (Teilplan C)**
Zur Kompensation von Eingriffen wird eine externe Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung **Teilplan C** in den Bebauungsplan aufgenommen. In der Gemarkung Altenhasungen sind innerhalb des ca. 3.98 ha großen Verfahrensgebietes (Flur 4, Teilfläche des Flurstücks 15/1) die folgenden Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:
- Auf einer Fläche von ca. 1610 m² ist ein Trockengebüsch als Waldrand anzupflanzen. Die Anpflanzung hat aus standortgerechten, einheimischen Straucharten zu erfolgen. Hierfür sind insbesondere folgende Arten geeignet:
- Amelanchier ovalis - Felsenbirne - Berberis vulgaris - Berberitze
- Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb - Corylus avellana - Hasel
- Crataegus laevigata - Breilblättriger Weißdorn
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn - Rosa carolina - Hunds-Rose
- Rosa rugosa - Wein-Rose
 - Auf einer Fläche von mindestens ca. 6.643 m² ist ein Magerrasenbiotop zu entwickeln. Vorzugsweise ist Mahdgut aus Spenderflächen, bspw. aus nahen Magerrasenbereichen am Bärenberg weiter südöstlich (Entfernung ca. 160 m) zu übertragen. Um gute Startbedingungen für die konkurrenzschwachen Magerrasensarten zu erzielen, ist zuvor eine gründliche Bodenbearbeitung durchzuführen.
Eine Ansaat mit regionalem Magerrasensaagut sollte möglichst nur dann durchgeführt werden, wenn eine Mahdgutübertragung nicht realisierbar ist. Eine Pflege erfolgt bestenfalls durch eine sehr extensive Beweidung (bspw. Schaf- und/oder Ziegenbeweidung). Alternativ ist eine ein- bis max. zweimalige Mahd unter Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Die Mahd sollte hierbei mit einem Balkenmäher zur Schonung der Insektenwelt durchgeführt werden. Das Mahdgut soll zudem mindestens drei Tage nach der Mahd auf der Fläche verbleiben, damit noch Samen ausfallen können bzw. Insekten und Spinnentiere noch in angrenzende Bereiche abwandern können. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
Auf dem restlichen landwirtschaftlich genutzten Teilbereich des Flurstücks ist eine magere Flachland-Mähweide auf ca. 30.000 - 31.500 m² zu entwickeln. Auch hier ist zuvor eine gründliche Bodenbearbeitung durchzuführen. Für die Entwicklung ist ebenfalls eine Mahdgutübertragung zu bevorzugen, da so eine naturgemäße Entwicklung gefördert wird (bspw. Nutzung von Spenderflächen am Heilberg). Sollte dieses nicht realisierbar sein, ist eine regionale Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 21) mit mindestens 30% Krautanteil anzuwenden. Die Pflege beinhaltet eine bis zu dreimalige Mahd mit Mahdgutentfernung (in Abhängigkeit vom Witterungsverlauf i. d. R. ab Anfang Juli, August und Oktober). Diese sollte dann mit Balkenmäher zur Schonung des Insektenbestandes durchgeführt werden, jedoch kann auch eine extensive Beweidung (max. 2 Großvieheinheiten pro ha) durchgeführt werden, in Form einer Vorbeweidung und einer Nachmahd. Bei stärkerem Aufwuchs kann ggfs. auch eine extensive Nachbeweidung durchgeführt werden. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenerverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HGBNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastenregulierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAiBoSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hess. Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG)
- Gesetz zum Schutz der Kulturlandschaft (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

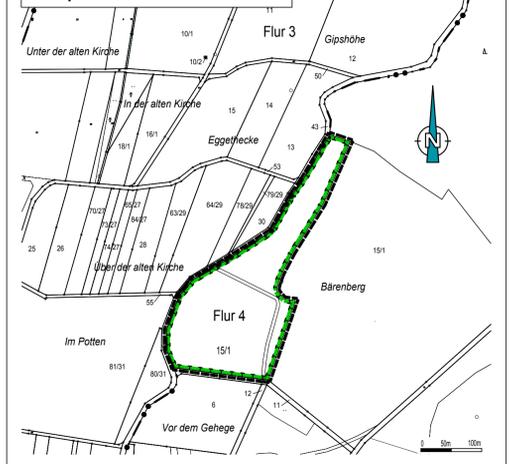
Teilplan B - M. 1/5.000



8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Hessische Bauordnung

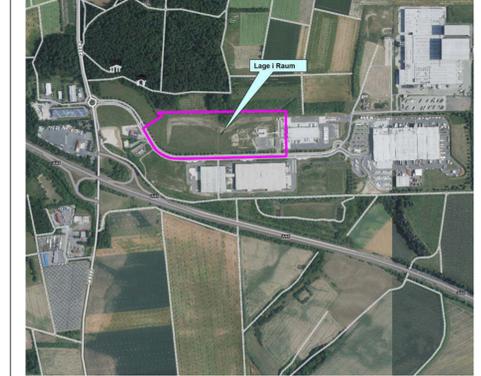
- Außenbeleuchtung**
Zur Minimierung der Lichtverschmutzung sind bei der Beleuchtung (Straßen, Wege, Außenbeleuchtung baulicher Anlagen und Grundstücke, Werbeanlagen) insektenfreundliche Leuchtquellen mit einem geschlossenen Lampengehäuse ohne Streulicht einzusetzen, z. B. warmweiße Lichtfarben ohne Ultraviolett- und mit geringen Blauanteilen. Zur Vermeidung von Abstrahlungen in die Umgebung sind Lichtpunkthöhen, Beleuchtungsdauer und die Anzahl der Leuchten auf das Notwendige zu beschränken.
- Schärfrichtige Übernahmen/ Hinweise**
- 9.1 Sicherung von Bodendenkmälern**
Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. a.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- 9.2 Schotterungen zur Gestaltung privater Grünflächen**
Gem. § 35 Abs. 9 HeNatG sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der hessischen Bauordnung (HBO). Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.
- 9.3 Bodenschutz**
Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBoDSchG u. HAiBoSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBoDSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Eintreten schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBoDSchG).
Bei der Bauausführung sind folgende Merkblätter und DIN-Normen zu beachten:
Merkblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018):
- „Bodenschutz für Bauausführung“
- „Bodenschutz für Hausbebauung“
DIN-Normen:
- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 19915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten
Verwertung von Erdaushub:
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.
Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Meten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietbezogenen Freianlagenherstellung nutzbar einzuarbeiten. Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten. Für überlassenes Bodenmaterial von mehr als 100 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAiBoDSchG in Verbindung mit § 12 BBoDSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Kassel durchzuführen.
- 9.4 Inkrafttreten**
Mit Rechtskraft der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunale Logistik- und Gewerbpark A 44 – Hiddeser Feld“ treten die durch die Neuplanung betroffenen Festsetzungen des seit dem 12.07.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunale Logistik- und Gewerbpark – Hiddeser Feld“ außer Kraft.
Die nicht von der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunale Logistik- und Gewerbpark A 44 – Hiddeser Feld“ betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Teilplan C - M. 1/5.000



Stadt Wolfhagen

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunale Logistik- und Gewerbpark – Hiddeser Feld“



0453 – Stand: 27.08.2024

Übersichtskarte ohne Maßstab

Büro für Stadtbauwesen

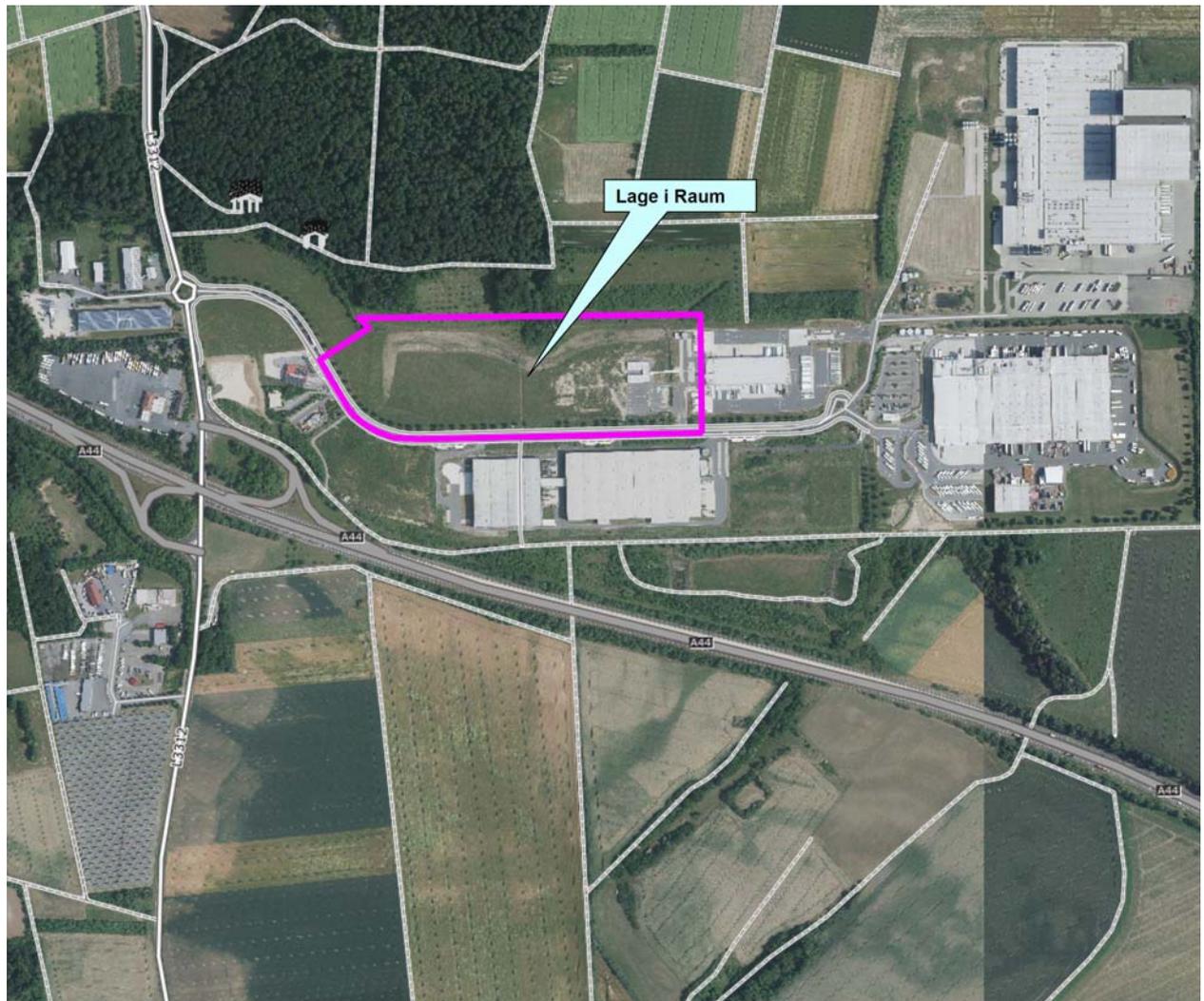
Dipl.-Ing. Helmut Meißner Stadtbauarchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edernünde
Tel 05655/969 0110 - Fax 05655/969 0113 - mail: info@meissner-bw.de

Stadt Wolfhagen

Begründung zur

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48

„Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 – Hiddeser Feld“



0435 - Stand: 27.08.2024

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner

Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde

Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung.....	3
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Planverfahren.....	4
2.	Entwicklungsziele.....	4
3.	Verkehrliche Auswirkungen.....	5
4.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	6
4.1	Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bebauungspläne	7
5.	Bestandssituation.....	7
6.	Böschungsverlagerung im Bereich der Ausgleichsflächen B1 – B2.....	8
7.	Eingriffsbilanzierung und Fazit.....	11
	Textliche Festsetzungen.....	12
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB.....	12
8.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB	12
8.2	Zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO	12
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO.....	12
8.4	Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB	13
8.5	Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen).....	13
8.6	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB.....	13
8.7	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.....	14
9.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
9.1	Außenbeleuchtung	19
10.	Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise.....	19
10.1	Sicherung von Bodendenkmälern	19
10.2	Schotterungen zur Gestaltung privater Grünflächen	19
10.3	Bodenschutz	19
10.4	Inkrafttreten	20
	Umweltbezogene Informationen	21
1.	Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen.....	21
2.	Schutzgüter.....	21
3.	Monitoring	27

1. Einführung

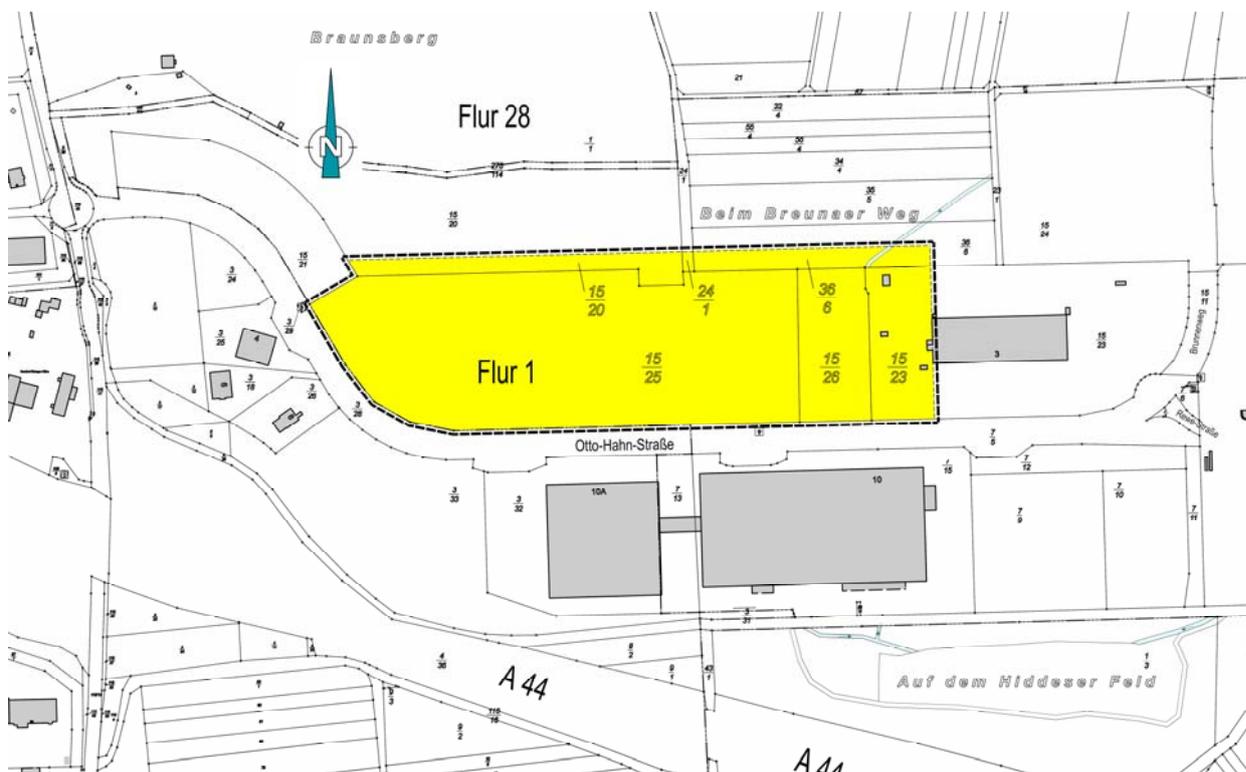
1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der 9. Änderungsplanung liegt das Ziel zugrunde, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Entwässerungsmulde in eine Gewerbegebietsfläche gem. § 8 BauNVO umzuwandeln. Die Änderung wird erforderlich, da in der Änderungsfläche ein großflächiger Hallenkomplex vorgesehen ist.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik - und Gewerbepark – Hiddeser Feld“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Die bislang festgesetzten öffentlichen Grünflächen bilden untergeordnete Teilflächen des Bebauungsplanes.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich



Übersichtsplan ohne Maßstab

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Niederelsungen (Gemeinde Wolfhagen) und umfasst folgende in der Flur 1 liegende Flurstücke: 15/20 tlw., 24/1 tlw., 36/6 tlw., 15/25, 15/26 und 15/23 tlw.

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch Waldflächen, im Osten durch die vorhandene Bebauung sowie im Süden und Westen durch die Otto-Hahn-Straße.

1.3 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.06.2024 den Beschluss zur 9. Änderung des seit dem 12.07.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark – Hiddeser Feld“ gefasst.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden wendet die Stadt das Verfahren gem. § 13 BauGB an. Die Stadt Wolfhagen hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Entwurf in der Zeit vom 24.06.2024 bis einschließlich 26.07.2024 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.06.2024 öffentlich bekannt gegeben.

Durch Änderungen und Ergänzungen erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 00.00.2024 bis 00.00.2024. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2024 öffentlich bekannt gegeben.

2. Entwicklungsziele

Die für eine gewerbliche Entwicklung beanspruchte Fläche wird im Bereich des Flurstücks 15/25 sowie im westlichen Bereich des Flurstücks 15/23 durch eine öffentliche Grünfläche mit einem Entwässerungsgraben unterteilt. Im Bereich der Änderungsfläche plant ein Vorhabenträger eine Logistikhalle mit vier Einheiten und einer Hallenlänge von ca. 430 m.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der verbindlichen Bauleitplanung im Jahr 2002 bestand das Ziel, das Gewerbegebiet in insgesamt 6 größere Teilgebietsflächen zu untergliedern und durch öffentliche Grünflächen zu unterbrechen. Die Breite der festgesetzten gewerblichen Teilgebietsflächen liegt zwischen ca. 200 und 250 Meter. Seit Jahren ist festzustellen, dass dieses Flächenangebot nicht mehr zeitgemäß ist.

Im Zuge der Gebietsentwicklung hat sich herausgestellt, dass Logistikunternehmen und Gewerbetreibende größere Flächenzuschnitte benötigen. Südlich der *Otto-Hahn-Straße* wurde bereits von der Gebietsgliederung abgewichen.

Um den Anforderungen flächenintensiver Wirtschaftsbereiche (Logistik) mit überregionalen Absatzbeziehungen nachzukommen, soll das Gewerbeflächenangebot entsprechend dem Bedarf angepasst werden.

Die von der Änderung betroffenen Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 4.235 m² sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen. Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes werden die Flächen als Gewerbeflächen gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Der durch Wegfall der öffentlichen Grünflächen verursachte Eingriff wird außerhalb des Eingriffsbereichs in der Gemarkung Isthā kompensiert. Zu diesem Zweck wird eine Teilfläche des in der Flur 6 liegenden Flurstücks 76/16 beansprucht.

3. Verkehrliche Auswirkungen

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen in Folge der Ansiedlung des geplanten Logistikunternehmens wurde die IKS Mobilitätsplanung Kassel¹ mit einer Verkehrsuntersuchung beauftragt. Für die Auswirkungen der Ansiedlung des Logistikunternehmens wurden die bereits ausgewiesenen jedoch noch nicht bebauten Gewerbeflächen in die Auswertung miteinbezogen. Zu diesem Zweck wurden an den beiden Autobahnanschlüssen und dem Kreisverkehr an der Otto-Hahn-Straße Verkehrszählungen durchgeführt.

Aus dem Verkehrsgutachten ergibt sich folgendes Fazit:

„8. Ergebnis | Empfehlungen

In der Prognose wird durchgehend die Qualitätsstufe C oder besser erreicht. Selbst in der Sensitivitätsanalyse, einem sehr unwahrscheinlichen, aber möglichen Zustand, wird im schlechtesten Fall die Qualitätsstufe D erreicht, und dies nur von der Ausfahrt des Autohofs.

Somit sind durch die Ansiedlung des Logistikunternehmens keine Probleme im Verkehrsablauf zu erwarten. Es werden entsprechend keine Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses empfohlen.“

¹ Verkehrsgutachten zur Ansiedlung eines Logistikunternehmens im Gewerbepark Hiddeserfeld (Stand: 03.09.2024). Verfasser: IKS Mobilitätsplanung, 34127 Kassel

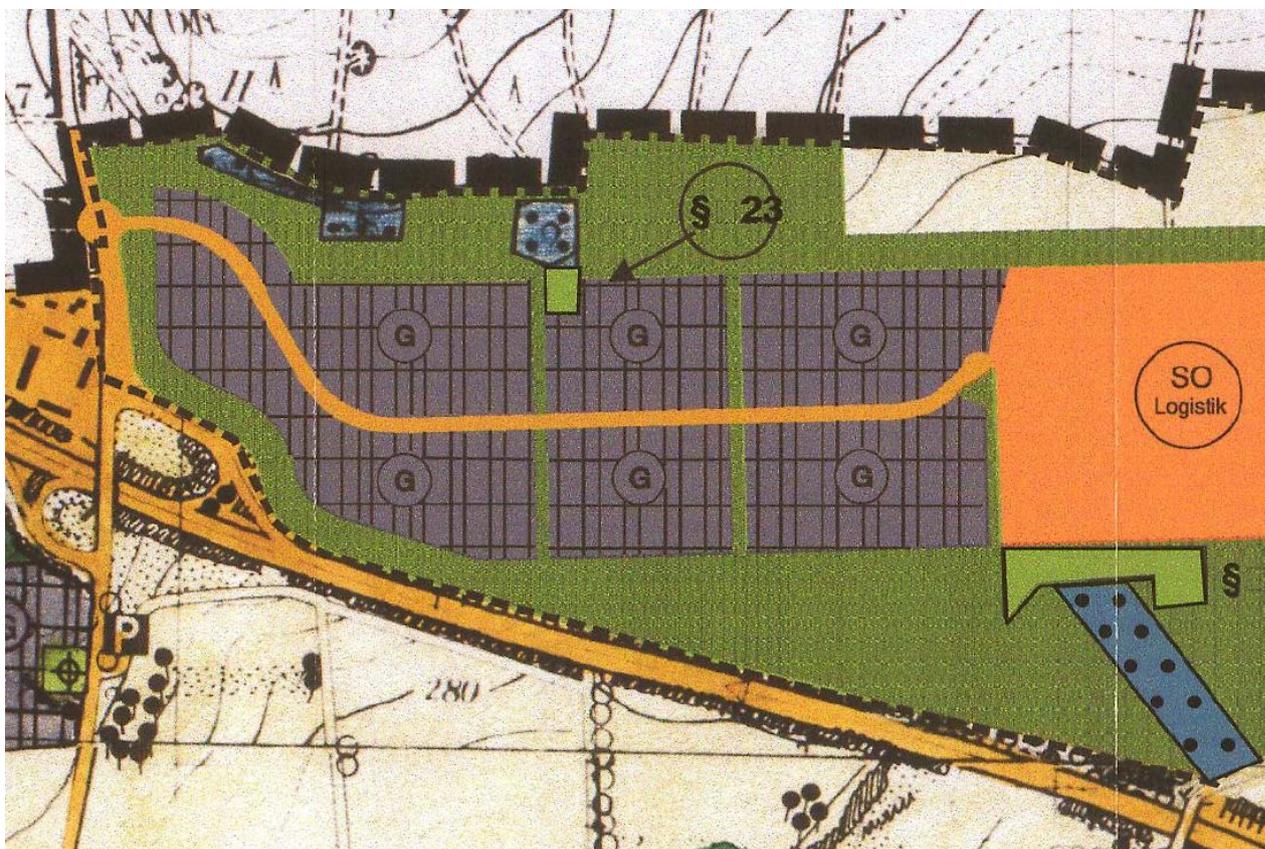
4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

In der wirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolfhagen ist die Planfläche der 9. Änderung des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und als öffentliche Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Flächen für Ausgleichsmaßnahmen) ausgewiesen.

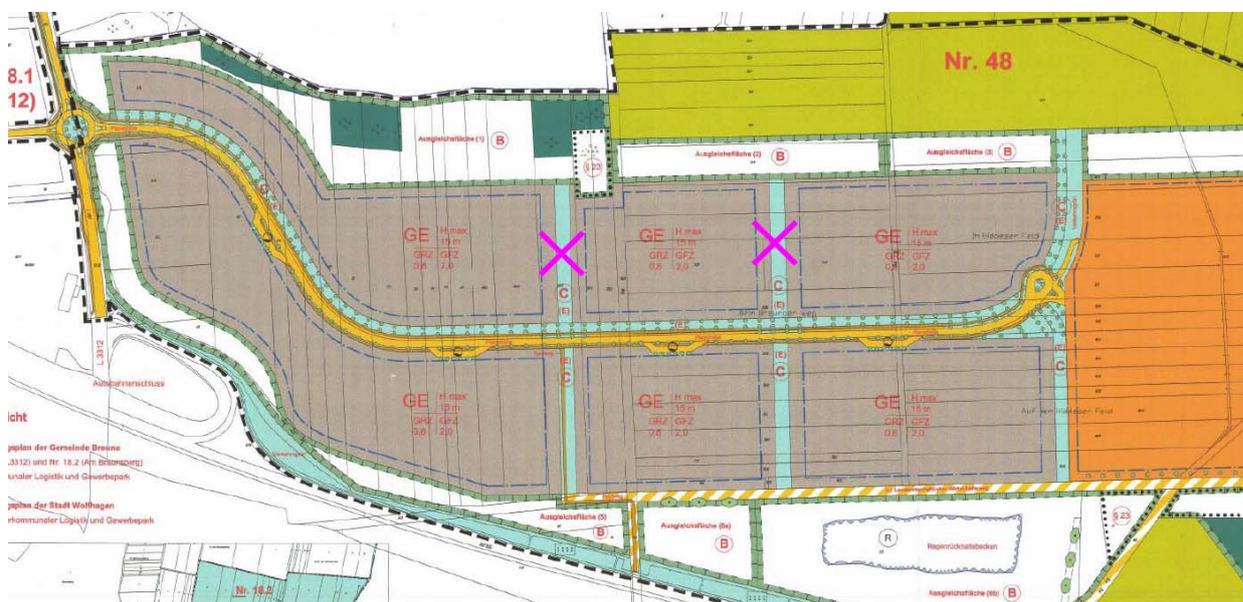


Auszug aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 10 BauGB zur Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vorgelegt. Nach Auffassung der Stadt Wolfhagen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich, da die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik - und Gewerbepark – Hiddeser Feld“ ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

4.3 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich tangiert Festsetzungen des seit dem 12.07.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark – Hiddeser Feld“.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit den X-gekennzeichneten Änderungsflächen (Öffentliche Grünfläche)

5. Bestandssituation

■ Überbauung festgesetzter Grünflächen

Im Rahmen der Darstellung der Bestandssituation werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Änderungsflächen (Öffentliche Grünflächen) sowie die geplante Verschiebung des nördlichen Böschungsbereichs bewertet.

Die im westlichen Grenzbereich des Flurstücks 15/23 festgesetzte öffentliche Grünfläche bildet inzwischen eine Teilfläche des vorhandenen Logistikunternehmens, das sich im Bereich der Flurstücke 15/23 und 15/26 entwickelt hat. Der Grünstreifen wird durch das vorhandene Gewerbe eingeeengt und ist tlw. durch Betriebsflächen (Zufahrten, Überwege) überbaut. Die Genehmigung zur Nutzung des Flurstücks 15/26 ist bis 2024 befristet.

Der Freiraum der Grünfläche wird je nach Bedarf mehrmals im Jahr gemäht. Innerhalb des Freiraumes existieren keine Baum- und Gehölzbestände. Flächenanteile mit Ruderal- oder Spontanvegetation wurden im Rahmen der Bestandserhebung nicht angetroffen.

Die westlich festgesetzte öffentliche Grünfläche verläuft im Bereich des Flurstücks 15/25. Zur Ableitung von Oberflächenwasser wurde eine mit Ablaufrinne angelegt. Das Abflussprofil ist durch Wasserbau- und Schüttsteine gesichert.

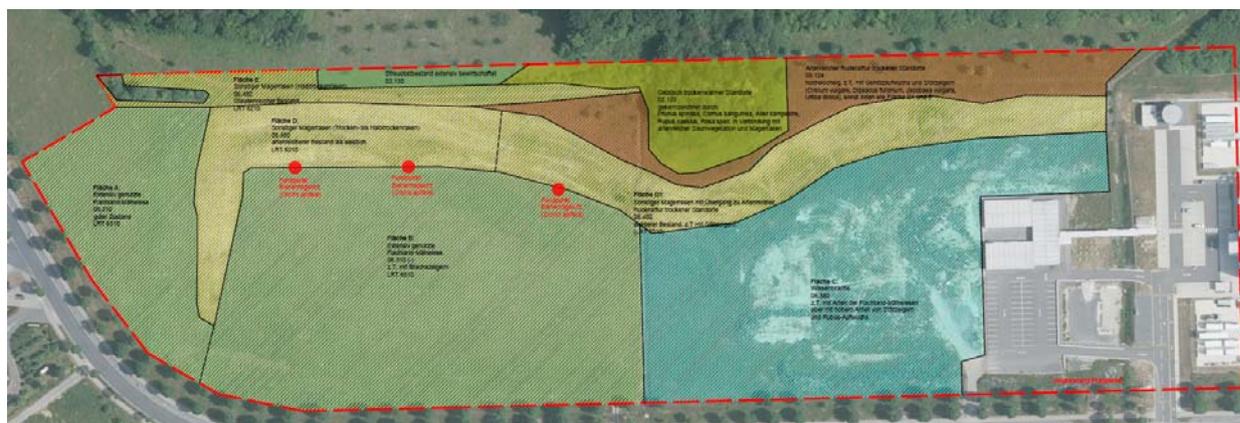
Das Flurstück 15/25 wird bislang noch landwirtschaftlich genutzt. Die Bewirtschaftung erfolgt bis an den Randbereich der Böschungsoberkante der Ablaufrinne. Im Verlauf der Rinne sind keine Baum- und Gehölzbestände sowie Strauchstrukturen zu verzeichnen.

■ Überbauung festgesetzter jedoch bislang nicht bebauter Gewerbeflächen

Durch die Überplanung und Erweiterung der festgesetzten Gewerbeflächen besteht nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde die Notwendigkeit zur Bewertung der aktuellen Biotopsituation. Der aktuelle ökologische Zustand der bereits festgesetzten jedoch bislang nicht bebauten Gewerbefläche ist demnach neu zu bewerten und ggf. zusätzlich zu kompensieren.

Der Eingriff, der sich durch die ursprünglich festgesetzten Gewerbeflächen ergab, wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 kompensiert.

Zur Beurteilung des Eingriffs wurde das Büro Wette & Gödecke GbR (Landschaftsplanung), Göttingen beauftragt. Im Zeitraum Juli/August 2024 erfolgte eine Erfassung des Bestandes.



Übersicht Bestandserfassung Büro Wette & Gödecke GbR

Die westlich der bislang festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Oberflächenwasserableitung) gelegenen Flächen des bislang unbebauten Gewerbegebietes wurden als extensiv genutzte Flachland-Mähwiese eingestuft. Der östlich der Grünfläche liegende Bereich wurde als Wiesenbrache - zum Teil mit Arten der Flachland-Mähwiesen aber mit hohem Anteil von Störanzeigern und Rubus-Aufwuchs - bewertet.

Der nördlich vorhandene Böschungsbereich ist als Magerrasenfläche (Trocken- bis Halbtrockenrasen) mit einem artenreichen bzw. dichten Bestand mit Störanzeigern ausgebildet.

Die oberhalb der Böschung liegende Fläche beinhaltet überwiegend eine artenreiche Ruderaflur trockener Standorte. Eine Teilfläche weist Gebüsch trockenwarmer Standorte auf. Die Gehölzfläche steht in direktem Kontakt zum angrenzenden Waldbestand. Die Kompensation erfolgt auf einer Ersatzaufforstungsfläche im Bereich der Teilfläche C.

Zur Kompensation des Eingriffs werden im Bereich der **Teilfläche C** entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die Fläche liegt in der Gemarkung Altenhasungen und umfasst eine ca. 3,2 ha große Teilfläche des in der Flur 4 liegenden Flurstücks 15/1 (290.262 m²).

6. Böschungsverlagerung im Bereich der Ausgleichsflächen B1 – B2

Innerhalb der Änderungsfläche besteht im Norden der festgesetzten Gewerbefläche ein Böschungsbereich, der sich über die gesamte Breite erstreckt. Im Rahmen der Projektentwicklung und Errichtung der geplanten Logistikhalle muss die Böschung nach Norden verlagert werden. Die Verlagerung

erstreckt sich zukünftig auf die Flurstücke 15/20, 24/1 und 36/6, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleichsflächen (B1 und B2) festgesetzt sind.

Zur Beurteilung des Eingriffs wurde das Büro Wette & Gödecke GbR, Göttingen beauftragt. Im Rahmen der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Bewertung² hat das Büro folgende Stellungnahme abgegeben:

„7. Artenschutzrechtliche Bewertung und Auflagen

Durch die Böschungserweiterung müssen Gehölzflächen oberhalb der vorhandenen Böschung gerodet werden, die als Lebensraum für Brutvögel oder die Haselmaus in Frage kommen. Auch ist der südlich ausgerichtete Böschungshang grundsätzlich als Lebensraum für Reptilien einzustufen. Daher wurden diese Bereiche, um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bestimmen zu können, in Geländebegehungen näher begutachtet. Die Erkenntnisse der Begehungen und die sich daraus ergebenden Konsequenzen werden im Folgenden näher erläutert.

Haselmaus:

Der gesamte Rodungsbereich kann als Haselmaushabitat angesehen werden. Insbesondere die vorgelagerten Waldrandbereiche und das Feldgehölz östlich des Waldes bestehen hauptsächlich aus Sträuchern, die der Haselmaus einerseits geeignete Neststandorte und andererseits eine große Vielfalt an Nahrungsgehölzen (Hasel, Schlehe, Weißdorn) bieten (s. Abbildung 5 und Abbildung 6). In Kombination mit der Anbindung an eine Waldfläche, ist demnach ein Vorkommen der Haselmaus nicht auszuschließen.

Eine gesonderte Untersuchung auf Haselmausvorkommen wurde aus zeitlichen Gründen nicht beauftragt, so dass die Bewertung aufgrund des Lebensraumpotenzials erfolgt. Entsprechend ergeben sich für die Gehölzrodung, die gem. § 39 BNatSchG grundsätzlich nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen ist, gewisse Auflagen, um potenziell vorkommende Haselmäuse nicht zu verletzen oder zu töten. So hat die Rodung motormanuell zu erfolgen. Eine Befahrung der Fläche mit schwerem Gerät (bspw. Forstmaschinen, Rückefahrzeuge) ist zu unterlassen. Die Bergung des Schnittmaterials soll dann erfolgen, wenn die Tiere aus dem Winterschlaf erwacht sind, damit sich diese in angrenzende und intakte Gehölzbestände zurückziehen können, da die Rodungsfläche nun nicht mehr als Lebensraum geeignet ist. Um wiederum Konflikte mit nistenden Vögeln zu vermeiden, sollte die Entfernung des Schnittmaterials im April erfolgen, möglichst manuell bzw. maximal unter Einsatz von Seilwinden, um den dämmerungsaktiven Haselmäusen eine Flucht zu ermöglichen. Mit dieser Regelung lassen sich pot. Tötungstatbestände und somit Konflikte mit den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermeiden.

Durch die Rodung des Trockengebüsches geht jedoch pot. Lebensraum für die Haselmaus verloren, so dass dadurch ein Konflikt mit dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG entsteht. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass der angrenzende Wald bestand sowie die nordöstlich vorzufindenden Gehölzstrukturen auch Lebensraumpotenzial für diese Tierart aufweisen. Jedoch ist der Lebensraumverlust durch Neuanlage von entsprechendem Lebensraum aufzufangen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Kassel kann diese Neuanlage auch extern im gleichen Naturraum⁴ durchgeführt werden (vgl. Kapitel 8).“

⁴ Der Der Eingriffsbereich und die zugeordnete Kompensationsfläche befinden sich jeweils innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit D64 "Westhessisches Berg- und Beckenland" und jeweils im Übergang zu den Untereinheiten "Ostwaldecker Randsenken"/"Habichtswälder Bergland". Gem. Kompensationsverordnung Hessen (Anlage I) gelten die Teilflächen der naturräumlichen Haupteinheiten als zusammenhängend

Brutvögel:

Im Rahmen der Begehung konnten besonders in den dicht stehenden Schlehengebüschen viele Alt-nester von Kleinvögeln (Gebüschbrüter) erfasst werden. Grundsätzlich lassen sich artenschutz-

² Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 – Böschungserweiterung und Überbauung der Entwässerungsmulden. Naturschutzfachlicher und artenschutzrechtliche Bewertung/Eingriffsbilanzierung (Stand: 26.08/.2024). Verfasser: Wette + Gödecke GbR Landschaftsplanung, 37073 Göttingen

rechtliche Konflikte (Tötungs- und Störungsverbot) mit den Brutvögeln über die Beachtung der gesetzlichen Rodungszeiten allerdings vermeiden.

Fledermäuse:

Der Luftbildausschnitt in Abbildung 4 weist Bäume auf, die einerseits potenzielle Habitatstrukturen (bspw. Astausbrüche, Stammrisse) besitzen und die andererseits aufgrund ihres Alters als erhaltenswert eingestuft werden. Im Gelände wurden potenzielle Habitatbäume mit „H“ gekennzeichnet und weitere erhaltenswerte Bäume mit einem „E“. Hierbei gelten jedoch auch die pot. Habitatbäume als erhaltenswert, da diese häufig ein hohes Alter aufweisen. Sollte eine Rodung von pot. Habitatbäumen erforderlich sein, sind diese vor der Rodung gutachterlich auf mögliche Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Aufgrund der örtlichen Begebenheiten empfiehlt sich der Einsatz eines Kletterers.



Abbildung 7: Luftbildausschnitt inkl. Markierung von erhaltenswerten Bäumen (E) sowie Habitatbäumen (H) und einem Ameisenhaufen
(Luftbildgrundlage: Google Earth 2024, GeoBasis-DE/BKG, 31.01.2024)

Nach derzeitigem Planungsstand der 9. B-Planänderung liegen alle vorgefundenen Habitatbäume außerhalb des Eingriffsbereiches (s. nachfolgende Abbildung).

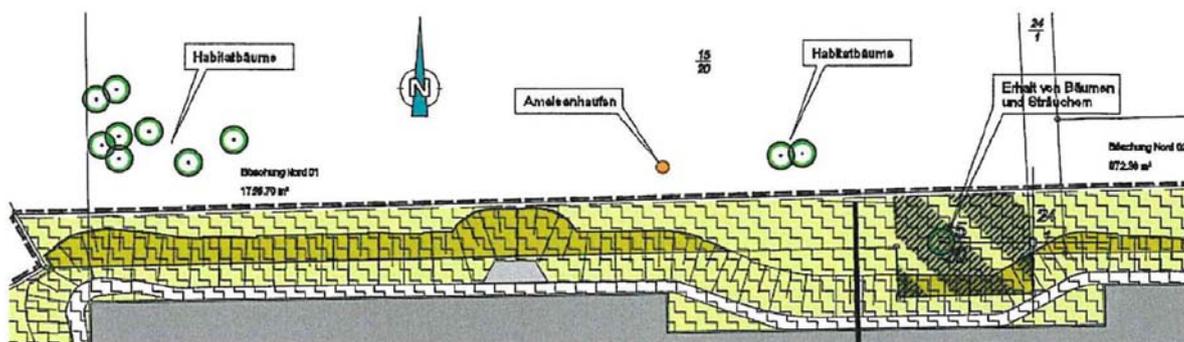


Abbildung 8: Darstellung der Habitatbäume und eines Ameisenhaufen in Bezug auf den Eingriffsbereich der Böschungsneuanlage

Ameisen:

Als Nebenfund wurde im südlichen Abschnitt der Streuobstwiese ein Ameisenhaufen erfasst (s. Abbildung 7). Voraussichtlich handelt es sich um den Neststandort der Roten Waldameise, welche als besonders geschützt gilt. Nach derzeitigem Planungsstand der 9. B-Planänderung wird der Standort

des Ameisenhaufens nicht von der Böschungsabgrabung betroffen, so dass diesbezüglich keine gesonderten Maßnahmen durchzuführen sind.

...“

Reptilien:

Im Zuge der geplanten Böschungserweiterung werden die vorhandenen Biotopstrukturen, die durchaus ein Potenzial für das Vorkommen von Reptilien (insbesondere Wald- und Zauneidechse) aufweisen, beeinträchtigt. Um eine konkrete Betroffenheit der Arten feststellen zu können, erfolgte eine Begutachtung der relevanten Habitatstrukturen im August 2024. Aufgrund des Zeitpunktes der Beauftragung und vorgegebenen Terminkette, erfolgte keine Begutachtung der Flächen im Frühjahr.

Eine Kartierung im Sommer ermöglicht jedoch ebenso eine Aussage zum grundsätzlichen Vorkommen von Zaun- und Waldeidechse, da zu dem Zeitpunkt mindestens noch die Jungtiere aktiv sind. Die Erfassung erfolgte an folgenden Zeitpunkten:

- 5. August, ca. ab 9:30 Uhr, bewölkt - diffus sonnig, 18 Grad
- 14. August, ca. ab 10:30 Uhr, sonnig - bewölkt, vorher Regen, 22 Grad
- 22. August, ca. ab 11:00 Uhr, sonnig - locker bewölkt, leichter Wind, 20 Grad

Das Gelände wurde langsam abgelaufen. Hierbei wurden besonders lineare Strukturen mit unterschiedlichen Vegetationshöhen begangen. Augenmerk lag zudem auf geeignete Sonnenplätze wie Altgrasbestände, offene Bodenstellen und Totholz. Im Rahmen der Untersuchungen konnten **keine Reptilien** gesichtet werden.

Es ist davon auszugehen, dass das Habitatpotenzial auch nach Verlegung der Böschung weiterhin vorhanden ist. Die Böschung selbst weist derzeit eine recht lückige und demnach deckungsarme Vegetation auf. Relevanter für die Reptilien erscheint vielmehr die Böschungskante, wo verschiedene Vegetationshöhen und Versteckplätze durch einzelne Sträucher oder dichte Stauden und Gräser vorhanden sind. Diese Strukturen können auch nach Umsetzung des Vorhabens entstehen, sodass der potenzielle Lebensraum für die Reptilien neu geschaffen bzw. sich neu entwickeln wird.“

7. Eingriffsbilanzierung und Fazit

■ Eingriffsbilanzierung

Das Büro Wette & Gödecke GbR, Göttingen hat die Eingriffe wie folgt bilanziert:

„9.Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Anhang 2 liefert eine Gegenüberstellung der jeweiligen Eingriffsflächenwerte mit dem Zukunftswerten der einzelnen Eingriffsflächen (in Anlehnung an die Kompensationsverordnung des Bundeslandes Hessen vom 26. Oktober 2018). Hierfür beschränkt sich die Flächen- und Werteerfassung auf die neuen/abweichenden Eingriffsbereiche der 9. Änderung, die Böschungserweiterung sowie die Überbauung der Entwässerungsmulden.

Als Ausgangswert für die Bilanzierung der Baumaßnahme sind die rechtsgültigen Zustände gem. Ur-B-Plan Nr. 48 Interkommunaler Logistik und Gewerbepark A 44 "Hiddeserfeld" anzunehmen, wie sie in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen formuliert sind. Hierbei wird von der rechtlich möglichen maximalen Bebauung nach rechtskräftiger Bebauungsplanung ausgegangen, unabhängig von der bislang realisierten Bebauung. Die zugrunde zu legende Biotoptypen entsprechen der in dem Urplan festgesetzten Flächenausstattung, unabhängig von der realen Ausprägung. Bei der Bewertung des Zielzustandes wird davon ausgegangen, dass die Böschungsfäche gem. den in Kapitel 8 dargestellten Vorgaben zu einer Magerrasenfläche entwickelt. Die Entwässerungsmulden werden hingegen komplett überbaut.

Die Bilanzierung in Anhang 2 zeigt auf, dass sich durch das Bauvorhaben eine Gesamtwertminderung durch die zusätzliche Überbauung der Entwässerungsmulden von ca. 87.738 Werteinheiten ergeben wird. Hingegen führen die Entwicklungsvorgaben für die neu entstehenden Böschungsfächen (Magerrasenentwicklung) zu einer Aufwertung dieser Teilfläche im Vergleich zur Gestaltungs-

*vorgabe des aktuellen B-Plans um ca. 18.568 Werteinheiten. Rechnerisch wird sich folglich durch die 9. B-Planänderung bei einer Realisierung aller Maßnahmen ein Gesamtwertdefizit in Höhe von insgesamt **69.170 Werteinheiten** (Bereich Böschungserweiterung: + 18.568 WE; Überbauung Entwässerungsmulden: - 87.738 WE) ergeben. Der sich daraus ergebende zusätzliche Kompensationsbedarf wird durch die Kompensationsmaßnahme bei Isthia aufgefangen (s. Kapitel 8).“*

Textliche Festsetzungen

8. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Planänderungen

Im Rahmen der 9. Änderung sind die folgenden Änderungen vorgesehen:

- Umwandlung einer gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten ca. 4.235 m² großen öffentliche Grünfläche in eine Gewerbefläche gem. § 8 BauNVO
- Anpassung der überbaubaren Fläche
- Korrektur der zulässigen Höhe baulicher Anlagen
- Korrektur der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätze

8.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das Satzungsgebiet wird festgesetzt als: **Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO**

8.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO

Die für das Gewerbegebiet festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen von derzeit 15,0 m wird **auf 17,0 m** erhöht.

Die zulässige Höhe wird gemessen von der talseitigen Wand der unveränderten Geländeoberfläche bis zur Oberkante des höchsten Punktes der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum oberen Wandabschluss (gem. § 6 Nr. 4 Satz 2 HBO).

Eine Überschreitung durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie oder durch sonstige Dachaufbauten ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine zwingende betriebliche oder technische Notwendigkeit dieses erfordert und das Landschaftsbild nicht unzulässig beeinträchtigt wird. Die Überschreitung darf maximal 5 m betragen.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze gem. § 12 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wärme und Wasser dienen, Anlagen zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, Umfahrungen, Stellplätze.

Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO

Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.4 Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

Im Bereich der zwei öffentlichen Grünflächen verläuft jeweils ein offener Graben. Über die Gräben wird das Oberflächenwasser der höherliegenden Grundstücke nach Süden abgeleitet und in ein vorhandenes Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Mit der Umwandlung der öffentlichen Grünflächen in Gewerbeflächen besteht die Notwendigkeit zu einer unterirdischen Ableitung des Oberflächenwassers. Der geplante Leitungsquerschnitt liegt voraussichtlich zwischen DN 800 und DN 1.200 mm. Die Lage der geplanten Leitungen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Eine Überbauung der Regenwasserleitungen bedarf der Zustimmung der Stadt Wolfhagen.

8.5 Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Zur Wahrung des Artenschutzes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Neben der Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbot sind ist auch das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bzw. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten.
- Zum Schutz der Haselmaus dürfen Rodungen potentieller Habitate nur nach Ende der Aktivitätsphase und während der Wintermonate erfolgen. Die Rodung der Wurzelstöcke darf erst nach Ende des Winterschlafs der Tiere erfolgen. Vorher darf die Fläche nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

8.6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Die oberhalb der geplanten Böschung verbleibende **Fläche F1** ist als Flachland-Mähwiese ausgebildet. Das Wiesenbiotop ist zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege beinhaltet eine bis zu dreimalige Mahd mit Mahdgutentfernung (in Abhängigkeit vom Witterungsverlauf i. d. R. ab Anfang Juli, August und Oktober). Diese sollte dann mit Balkenmäher zur Schonung des Insektenbestandes durchgeführt werden. Im Bereich der **Fläche F2** wird eine Böschungsfläche zugelassen. Die Fläche oberhalb der Böschung wird zum Erhalt festgesetzt.

Um auch einen baubedingten Eingriff in die Flächen F1 und F2 oberhalb der Böschungen zu vermeiden, sind Böschungsmodellierungen ausschließlich von unterhalb der Böschung durchzuführen (bspw. Durch Nutzung eines Landstielbaggers).

Zum Ausgleich für den Streuobstwiesenverlust auf dem Flurstück 15/20 ist im Zuge der Böschungsverschiebung im Bereich der Fläche F1 eine Neuanpflanzung von 3 hochstämmigen, heimischen Obstbäumen vorzunehmen (Pflanzabstand ca. 10,0 m).

Zur Sicherung des Samenpotenzials aus der bestehenden Böschung ist im Zuge der Böschungsneuanlage der vorhandene, minimale Oberboden aus der Bestandsböschung getrennt abzutragen und in einer Oberbodenmiete fachgerecht zwischenzulagern. Nach Profilierung der neuen Böschung ist der gesicherte Oberboden aus der Altböschung dünn (Auftragsstärke max. 5-8 cm) auf die neue Böschung aufzutragen und gleichmäßig zu verteilen. Da die neue Böschung zur Eingriffsminimierung deutlich steiler ausgebildet werden soll, muss die Oberbodenauftragsfläche mit einem vernagelten Ju-

tegewebe vor Abrutschen des Auftragsbodens gesichert werden. Zusätzlich ist eine Anspritzbegrünung mit regionalem Magerrasensaatgut des Ursprungsgebietes 21 (Hessisches Bergland und angrenzende) mit jeweils 50% Kräuter-/Gräseranteil auszubringen, um als Erosionsschutz die Begrünung zu fördern. Bis zum natürlichen Verrotten des Jutegewebes kann von einer ausreichenden Verwurzelung und somit Stabilisierung der Böschung ausgegangen werden.

Eine Pflege ist in den ersten Standjahren nur bei unbedingter Notwendigkeit durchzuführen, um die Standsicherheit der Böschung nicht zu schwächen. Nach einer Konsolidierungsphase von voraussichtlich 5-8 Jahren ist mit einer ausreichenden Trittfestigkeit der Böschung zu rechnen, so dass dort optimaler Weise eine temporäre Schafbeweidung durchzuführen ist, da aufgrund der steilen Böschungsausprägung eine Mahd kaum möglich sein wird. Je nach Neigungsbildung kann jedoch auch ein Mähroboter eingesetzt werden.

8.7 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

■ Ausgleich für die Überbauung festgesetzter Grünflächen (Teilplan B)

Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 – Hiddeser Feld“ werden zwei gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte Grünflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 4.235 m² in Gewerbeflächen umgewandelt. Die Grünflächen dienen der Führung von Entwässerungsmulden. Entlang der Entwässerungsmulden sind einreihige Laubbaumanpflanzungen vorzunehmen. Unterhaltungswege längs der Entwässerungsmulden sind zulässig.

Das Büro Wette + Gödecke GbR (Landschaftsplanung), 37073 Göttingen hat den Eingriff entsprechend den Vorgaben der Hessischen Kompensationsverordnung bewerte und bilanziert.

Durch die Böschungsverschiebung innerhalb der an das GE-Gebiet angrenzende Kompensationsfläche sowie Überbauung der festgesetzten Entwässerungsmulden werden ein Verlust von Kompensationsflächen sowie eine Erhöhung des Versiegelungsgrades hervorgerufen. Zur Kompensation des Eingriffs werden zusätzliche Maßnahmen notwendig, um ein entstehendes Wertdefizit auffangen zu können. Dafür steht ein kommunales Grundstück bei Isthia zur Verfügung.

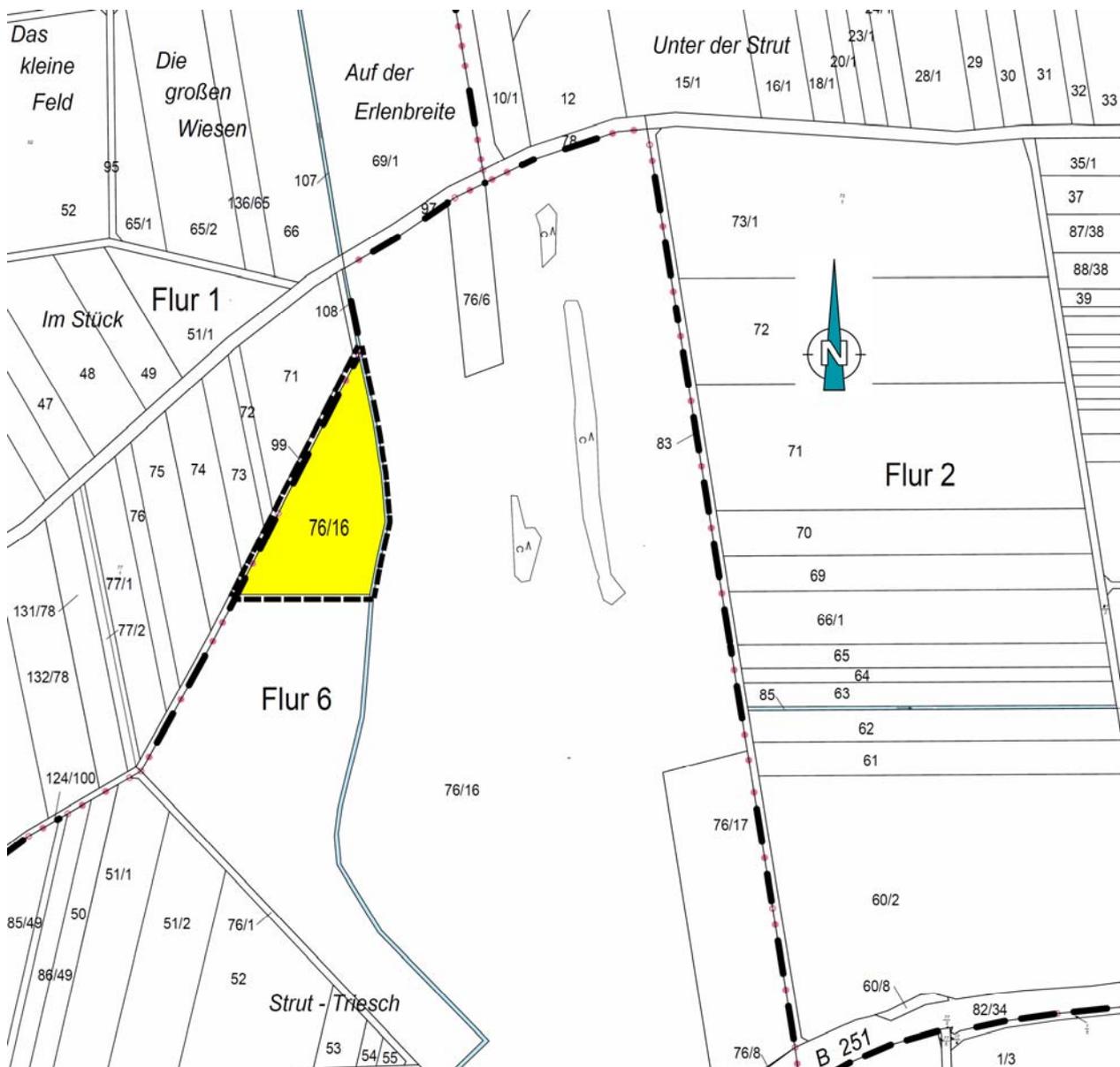
Zu diesem Zweck wird eine ca. 10.510 m² große Teilfläche (**Teilplan B**) des in der Gemarkung Isthia in der Flur 6 gelegenen Flurstücks 76/16 in die 9. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Auf der Fläche ist ein extensiv bewirtschaftetes mesophiles Grünland auf einer Ackerfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist ein artenreiches Saatgut regionaler Herkunft mit Blühkräuteranteil (mind. 30 %) zu verwenden. Die Fläche ist als zweischüriges Mähgrünland zu nutzen, bei welchem eine 1. Mahd witterungsabhängig ab dem 15. Juni jedes Jahres durchzuführen ist. Alternativ kann das Grünland durch extensive Weidenutzung (max. 2 Großvieheinheiten pro ha) bewirtschaftet werden bzw. in Kombination Weidenutzung/Wiesenmahd. Grünlandumbruch, Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist auf der Fläche untersagt.

Im Nahbereich des Linsebachs sind 4 kleine Stillgewässer in Form von tieferen Geländemulden entlang des Bachlaufes mit einer Gesamtgröße von 100 m² anzulegen. Diese sind naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen, flachen Böschungen und Flachwasserbereichen anzulegen, um eine abwechslungsreiche Vegetationszonierung durch unterschiedliche Bodenfeuchtezustände zu erreichen. Die angelegten Bereiche sind der eigenständigen Sukzessionsentwicklung zu überlassen.

Die v. g. Maßnahmen generieren insgesamt einen Wertüberschuss von ca. 93.690 Werteinheiten, wovon ca. 69.170 Werteinheiten der 9. B-Planänderung zuzuordnen sind. Die restlichen 24.520

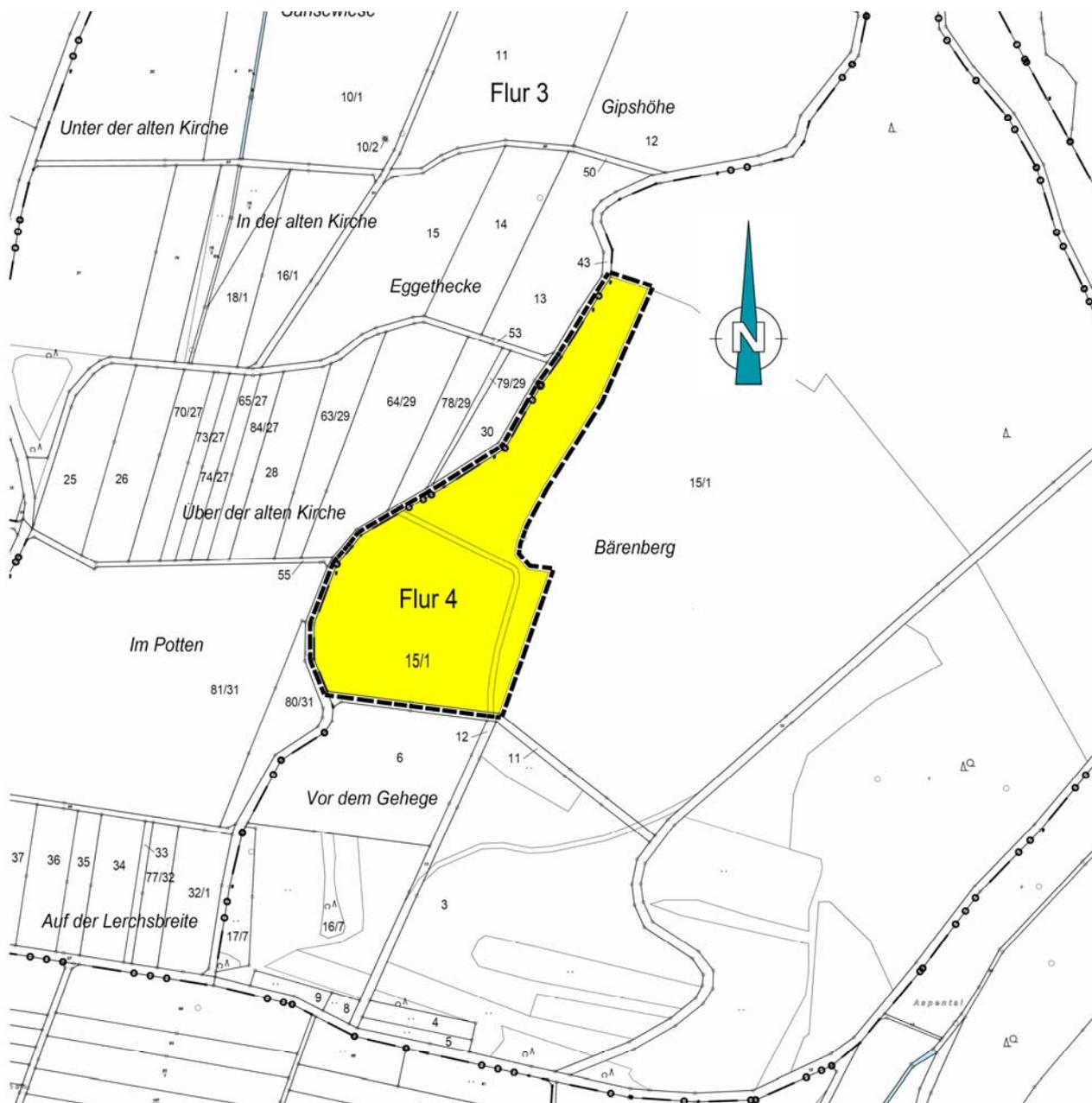
Werteinheiten werden dem Ökokonto der Stadt Wolfhagen gutgeschrieben bzw. anderweitigen Eingriffsvorhaben zugeordnet.



Übersichtsplan ohne Maßstab

■ **Ausgleich für die Überbauung festgesetzter, jedoch bislang nicht bebauter Gewerbeflächen (Teilplan C)**

Zur Kompensation von Eingriffen wird eine externe Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung **Teilplan C** in den Bebauungsplan aufgenommen. In der Gemarkung Altenhasungen sind innerhalb des ca. 3,98 ha großen Verfahrensgebietes (Flur 4, Teilfläche des Flurstücks 15/1) sind die folgenden Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.



Übersichtsplan ohne Maßstab

- Auf einer Fläche von ca. 1.610 m² ist ein Trockengebüsch als Waldrand anzupflanzen. (Die Anpflanzung dient als Ersatz für den Waldverlust im Eingriffsbereich.) Die Anpflanzung hat aus standortgerechten, einheimischen Straucharten zu erfolgen. Hierfür sind insbesondere folgende Arten geeignet:
 - Amelanchier ovalis – Felsenbirne
 - Berberis vulgaris – Berberitze
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana – Hasel
 - Crataegus laevigata - Breitblättriger Weißdorn
 - Rhamnus carthartica - Kreuzdorn
 - Rosa canina - Hunds-Rose - Rosa rubiginosa
 - Wein-Rose
- Auf einer Fläche von mindestens ca. 6.643 m² ist ein Magerrasenbiotop zu entwickeln. Vorzugsweise ist Mahdgut aus Spenderflächen, bspw. aus nahen Magerrasenbereichen am Bärenberg

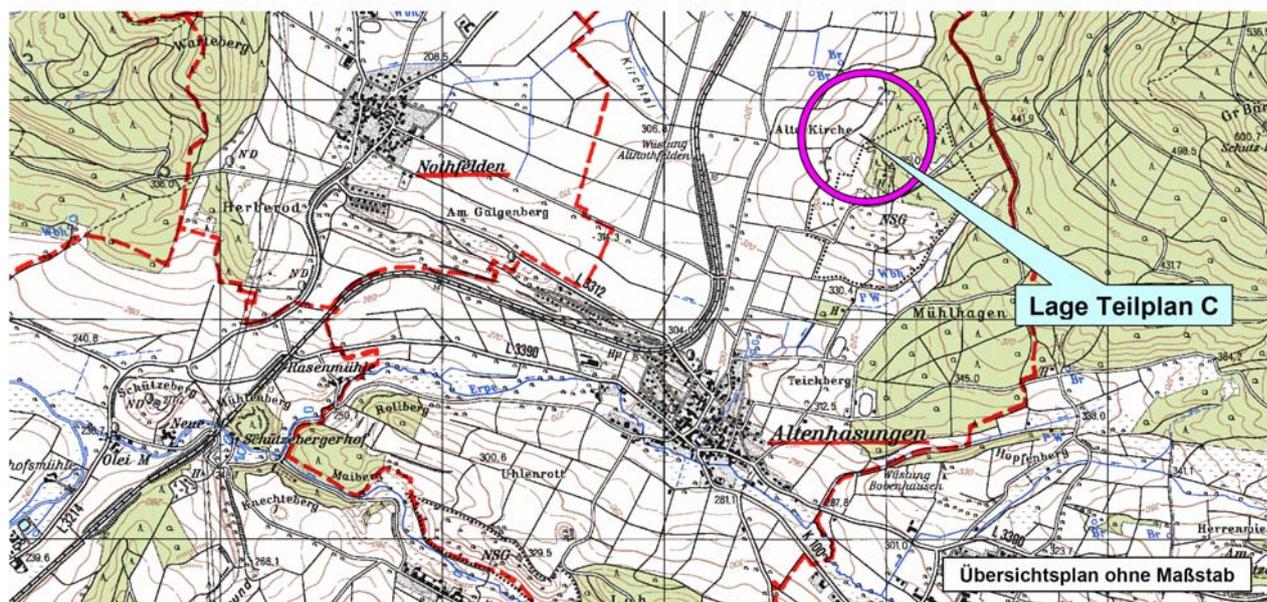
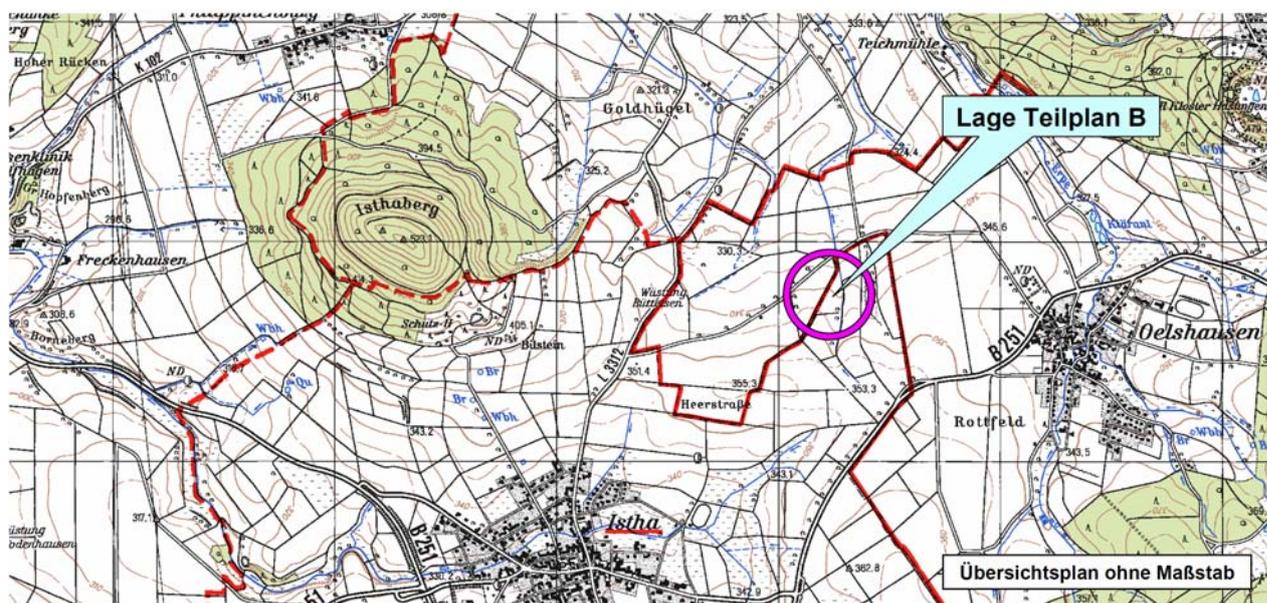
weiter südöstlich (Entfernung ca. 160 m) zu übertragen. Um gute Startbedingungen für die konkurrenzschwachen Magerrasenarten zu erzielen, ist zuvor eine gründliche Bodenbearbeitung durchzuführen. Eine Ansaat mit regionalem Magerrasensaatzgut sollte möglichst nur dann durchgeführt werden, wenn eine Mahdgutübertragung nicht realisierbar ist. Eine Pflege erfolgt bestenfalls durch eine sehr extensive Beweidung (bspw. Schaf- und/oder Ziegenbeweidung). Alternativ ist eine ein- bis max. zweimalige Mahd unter Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Die Mahd sollte hierbei mit einem Balkenmäherwerk zur Schonung der Insektenwelt durchgeführt werden. Das Mahdgut sollte zudem mindestens drei Tage nach der Mahd auf der Fläche verbleiben, damit noch Samen ausfallen können bzw. Insekten und Spinnentiere noch in angrenzende Bereiche abwandern können. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

- Auf dem restlichen landwirtschaftlich genutzten Teilbereich des Flurstücks ist eine magere Flachland-Mähwiese auf ca. 30.000 - 31.500 m² zu entwickeln. Auch hier ist zuvor eine gründliche Bodenbearbeitung durchzuführen. Für die Entwicklung ist ebenfalls eine Mahdgutübertragung zu bevorzugen, da so eine naturraumgerechte Entwicklung gefördert wird (bspw. Nutzung von Spenderflächen am Helfenberg). Sollte dieses nicht realisierbar sein, ist eine regional typische Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 21) mit mindestens 30% Kräuteranteil anzuwenden. Die Pflege beinhaltet eine bis zu dreimalige Mahd mit Mahdgutentfernung (in Abhängigkeit vom Witterungsverlauf i. d. R. ab Anfang Juli, August und Oktober). Diese sollte dann mit Balkenmäher zur Schonung des Insektenbestandes durchgeführt werden. Jedoch kann auch eine extensive Beweidung (max. 2 Großvieheinheiten pro ha) durchgeführt werden, in Form einer Vorbeweidung und einer Nachmahd. Bei stärkerem Aufwuchs kann ggfs. auch eine extensive Nachbeweidung durchgeführt werden. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

■ Durchführung

Die festgesetzten Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach dem Satzungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 – Hiddeser Feld“ durchzuführen.

■ Lage der Teilpläne B und C (Teilplan C)



9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Hessische Bauordnung

9.1 Außenbeleuchtung

Zur Minimierung der Lichtverschmutzung sind bei der Beleuchtung (Straßen, Wege, Außenbeleuchtung baulicher Anlagen und Grundstücke, Werbeanlagen) insektenfreundliche Leuchtkörper mit einem geschlossenen Lampengehäuse ohne Streulicht einzusetzen, z. B. warmweiße Lichtfarben ohne Ultraviolett- und mit geringen Blauanteilen. Zur Vermeidung von Abstrahlungen in die Umgebung sind Lichtpunkthöhen, Beleuchtungsdauer und die Anzahl der Leuchten auf das Notwendige zu beschränken.

10. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

10.1 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

10.2 Schotterungen zur Gestaltung privater Grünflächen

Gem. § 35 Abs. 9 HeNatG sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der hessischen Bauordnung (HBO). Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

10.3 Bodenschutz

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAltBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG). Bei der Bauausführung sind folgende Merkblätter und DIN-Normen zu beachten:

Merkblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018):

- „Bodenschutz für Bauausführende“
- „Bodenschutz für Häuslebauer“

DIN-Normen:

- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

■ **Verwertung von Erdaushub**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten. Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten. Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAItBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Kassel durchzuführen.

10.4 Inkrafttreten

Mit Rechtskraft der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 – Hiddeser Feld“ treten die durch die Neuplanung betroffenen Festsetzungen des seit dem 12.07.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik - und Gewerbepark – Hiddeser Feld“ außer Kraft.

Die nicht von der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 – Hiddeser Feld“ betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Umweltbezogene Informationen

Zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 – Hiddeser Feld“ wendet die Stadt das Verfahren gem. § 13 BauGB an. Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen.

Die von der Änderung betroffene Grundstücksfläche hat eine Größe von ca. 4.235 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwenden.

1. Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

Die von der Planung betroffenen Änderungsbereiche liegen innerhalb eines großflächigen Gewerbegebietes. Mit der Umwandlung einer insgesamt ca. 4.235 m² großen strukturarmen öffentlichen Grünfläche in eine gewerbliche Baufläche sind keine Anlagen zu erwarten, die schädliche Umwelteinwirkungen verursachen. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen von dem geplanten Vorhaben sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

Umweltverschmutzung

Durch Errichtung von Gebäuden und Betriebsflächen können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind nicht erkennbar.

2. Schutzgüter

2.1 Schutzgut Boden/Grundwasser

Boden

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht.

▪ **Bodenbelastungen**

Vorbelastungen entsprechend des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bodenschutzverordnung sind nicht bekannt. In Folge der Planumsetzung und Nutzung der einzelnen Bereiche werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden stoffliche Bodenbelastungen während privater Bautätigkeiten.

Darstellung der Auswirkungen

Die festgesetzten Grünflächen unterbrechen derzeit die ausgewiesenen Gewerbeflächen. Im Rahmen der Flächenumwandlung erfolgt eine Umwandlung zur Gewerbefläche, wodurch die natürliche Bodenfruchtbarkeit und die damit verbundene Nutzungsfunktion beeinflusst werden.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind folgende Wirkungen der Realisierung der planerischen Nutzung zu berücksichtigen:

- Flächeninanspruchnahme durch den Baubetrieb, die Baustelleneinrichtung und das Lagern von Baumaterial und der Baustraße
- Dauerhafte Flächenversiegelung durch Gebäude-, Wege- und Erschließungsflächen
- Bodenbewegungen
- Baubedingte Flächeninanspruchnahme durch Bodenabtrag
- Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Maschinen

Entsprechend der festgesetzten Nutzungsbereiche und der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Herstellung von Erschließungsflächen erfolgt eine Überbauung bzw. Befestigung von Flächen. Dadurch ergeben sich auf den betroffenen Flächen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes. Die natürliche Puffer- und Sorptionseigenschaften gehen auf einer Teilfläche verloren.

Ein Teil des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers kann über die Randbereiche und/oder durch entsprechende wasserdurchlässige Befestigungen dem Boden zugeführt werden. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser, das einer örtlichen Versickerung oder Verwertung (z. B. Brauchwassernutzung) nicht zugeführt werden kann, wird dem städtische Abwassernetz zugeführt.

Zur Herstellung der Standsicherheit von baulichen Anlagen kommt es auch unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen auf einer bisher kleingärtnerisch genutzten Fläche zu einer starken Verdichtung. Außerdem kommt es durch den notwendigen Bodenaufbau von mindestens 30 cm zum Verlust des Oberbodens, wodurch das Wasserrückhaltevermögen des Bodens in den versiegelten und verdichteten Bereichen stark eingeschränkt wird.

Der Grad der Beeinträchtigung auf den Boden- und Wasserhaushalt ist aufgrund der Ausgangsbedingungen und des Flächenumfangs der möglichen Flächenbebauung und Flächenversiegelung sowie Flächenbefestigungen als gering einzustufen.

Infolge von Bebauung erfolgt eine anthropogene Veränderung des Standortes. Zur Realisierung der geplanten Logistikhalle werden aufgrund der topografischen Verhältnisse Geländeabträge innerhalb der nördlichen Grundstücksbereiche erforderlich.

Innerhalb der Änderungsfläche besteht im Norden der festgesetzten Gewerbefläche ein Böschungsbereich, der sich über die gesamte Breite erstreckt. Im Rahmen der Projektentwicklung und Errichtung der geplanten Logistikhalle muss die Böschung nach Norden verlagert werden.

Die Verlagerung erstreckt sich zukünftig auf die Flurstücke 15/20, 24/1 und 36/6, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleichsflächen (1 und 2) festgesetzt sind.

Die Verlagerung des Böschungsbereichs ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Sie wird im Rahmen der Objektplanung erforderlich und ist in diesem Zusammenhang bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bewerten.

Bodenbewegungen und Bodeneingriffe beschränken sich auf den Gebäudestandort sowie auf die notwendigen Erschließungsflächen.

Zur Herstellung einer ausreichenden Standfestigkeit für bauliche Anlagen wird das Bodenplanum entsprechend verdichtet, so dass der Boden in diesen Bereichen zukünftig stärker beeinträchtigt wird. Im Bereich der unbefestigten Freiräume sowie der verbleibenden Grünflächen sind keine weiteren Bodenverdichtungen zu erwarten.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass während der Bauphase keine Baufeldränder durch den Einsatz von Baumaschinen und Fahrzeugen befahren werden, so dass keine größeren Bodenbelastungen durch den Baubetrieb entstehen.

Erhebliche Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion sind dann zu erwarten, wenn sie überbaut oder auf ähnlicher Weise beeinträchtigt werden. Der Verlust von offenem Boden ist dabei nur durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen ausgleichbar. Während der Bauphase werden die Flächen aufgrund des Baustellenverkehrs und der Lagerflächen verdichtet. Die Druckbelastung durch Befahren und Lagern führt dabei zu Beeinträchtigungen der Bodenfauna. Durch Versiegelung und Verdichtung nimmt die Eignung des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ab. Außerdem wird seine Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen eingeschränkt und die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, wird eingeschränkt. Aufgrund des frostfreien Aufbaus und der Abtragung für Erschließungsflächen wird die Bodenfunktion der betroffenen Bereiche erheblich beeinträchtigt. Zu einer erheblich erhöhten Bodenverunreinigung durch die zukünftige gewerbliche Nutzung wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht kommen.

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation

Die zwei Änderungsflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 4.235 m² liegen innerhalb einer größeren Gewerbefläche und tragen zu einer geringfügigen Flächenerweiterung bei. Aufgrund ihrer Lage werden der Flächenverbrauch und damit der Eingriff in das Bodengefüge auf das Erforderliche reduziert.

Das natürliche Gelände wird nur insoweit verändert, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist. Böschungsgestaltungen sind so anzulegen, dass sie auf den Flächen eine natürliche Vegetation entwickeln kann. Durch eine steilere Böschungsbildung werden im Fall von Bodenabtragsarbeiten Beeinträchtigungen minimiert.

Der Baubetrieb wird so organisiert, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das jeweilige eng umgrenzte Baufeld beschränkt bleiben. Die Böden werden am Ende des jeweiligen Vorhabens wieder fachgerecht hergestellt, so dass eine bleibende Beeinträchtigung der Bodenfunktion weitgehend vermieden werden kann. Im Rahmen von Gebäudeerrichtungen sowie Herstellung von Erschließungsflächen werden die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden berücksichtigt. Ein fachgerechter Abtrag und die Wiederverwertung von

Oberboden im Plangebiet entspricht den Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (siehe § 12 BBodSchV).

Der Eingriff wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl begrenzt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zukünftig werden diese Flächen nicht mehr befahren. Infolge von Bepflanzung und Aufbau von naturbetonten Gehölz- und Feldgehölzflächen wird die Bodenschicht zukünftig durchwurzelt, wodurch Eingriffe minimiert werden.

Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden, werden Umfahrungsflächen für die Feuerwehr mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt.

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann über die Randbereiche und/oder durch entsprechende wasserdurchlässige Befestigungen dem Boden zugeführt werden. Die getroffenen Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung ermöglichen die Versickerung und Speicherung von Regenwasser und minimieren somit die Eingriffe in das Bodengefüge.

Temporär oder als Baueinrichtungsfelder genutzte Böden werden vor schädlichen Einwirkungen geschützt. Bei Um- und Zwischenlagerungen wird ein fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial gemäß den geltenden Vorschriften gewährleistet. Der Wiedereinbau des Bodens erfolgt in sachgerechter Form. Der hochwertige Mutterboden, der im Plangebiet nicht wieder eingebaut werden kann, wird außerhalb des Eingriffsbereichs weiter verwendet. Der abgeschobene Boden wird verladen und im Umkreis von bis zu ca. 5 km auf landwirtschaftliche Flächen, die eine wesentlich niedrigere Bodenqualität aufweisen, verteilt.

Die mit der Erschließung erforderliche Einrichtung einer Baustelle bzw. eines Baustellenlagerplatzes sowie evtl. weitergehende Anforderungen an Baumaschinen können zum jetzigen Zeitpunkt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht benannt werden.

Es ist davon auszugehen, dass zur Errichtung der geplanten Logistikhalle eine zentrale und eng umgrenzte Lagerstelle für Baumaterialien, Baugeräte und Baustellenfahrzeuge eingerichtet wird, die nach Abschluss der Arbeiten wieder vollständig geräumt wird. Für eine solche Fläche wird der Oberboden abgeschoben und im Baustellenbereich zur Wiederverwendung gelagert. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine Notwendigkeit zur Ausweisung von Tabuflächen.

Im Vorfeld wurde geprüft, ob auf kommunaler Ebene Maßnahmen zur Verbesserung von evtl. beeinträchtigten Böden bestehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Stadt Wolfhagen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die entsiegelt, teilentsiegelt, rekultiviert oder einer Tiefenlockerung unterzogen werden können.

Bodenverbesserungen ergeben sich durch die Wiederverwendung von höherwertigem Bodenmaterial aus dem Plangebiet auf Böden minderer Qualität.

Zur Minderung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Sicherung zu erhaltender Bodenoberflächen
Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Boden führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Der natürliche Boden ist bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen daher so schonend wie möglich zu behandeln (§ 202 BauGB – Schutz des Mutterbodens, DIN 19731 – Verwertung von Bodenmaterial).
- Sicherung der zu bepflanzenden Bodenflächen

Später zu bepflanzender Boden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird sind daher als Vegetationsflächen abzugrenzen. Noch benötigter Oberboden ist sachgerecht zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Die DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18920 (Schutz vor Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten) sind zu beachten.

- Sicherung der außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche
Die außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche sind während der Bauphasen vor Überfahren und Verdichtung zu schützen. Belastetes Aushubmaterial ist bei Erdarbeiten zu separieren. Aushubmaterial, das nicht auf der Fläche umgelagert werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen.
- Beschränkung des Arbeitsraumes
Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass der Arbeitsraum sich auf das Plangebiet beschränkt und nicht in die umliegenden Bereiche eingegriffen wird. Nach dem Rückbau ist der Boden temporär genutzter Baustelleneinrichtungsflächen und der Baustreifen zur Minderung baubedingter Bodenverdichtung tiefgründig zu lockern.
- Lagerung von Boden
Der Oberboden ist in Form von nicht zu befahrenden Bodenmieten zu lagern. Dadurch wird eine Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht. Boden- und Biotopbeeinträchtigungen können während der Bauzeit gemindert werden. Eine Lagerung auf Flächen mit wertvollen Vegetationsstrukturen ist zu vermeiden. Zudem sind zu wertvollen Vegetationsstrukturen bei der Anlage von Bodenmieten ausreichende Schutzabstände einzuhalten.
- Oberbodenauftrag
Oberboden, der im Planbereich nicht wieder eingebaut werden kann, ist an anderer Stelle auf Böden mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit zur Bodenverbesserung aufzubringen.

Zusammenfassung

Die zwei untergeordneten Änderungsflächen liegen innerhalb eines größeren Gewerbeareals. In Folge der 9. Änderung des Bebauungsplanes werden keine besonderen seltenen Böden und Standorte bzw. Böden mit hohem ökologischem Entwicklungspotential beansprucht.

Böden, die für natürliche Entwicklungsmöglichkeiten besonders geeignet sind, zum Beispiel Bereiche mit besonderen bzw. extremen Standortfaktoren, wie extreme Trockenheit, sind nicht betroffen.

Infolge von Bebauung erfolgt eine weitere anthropogene Veränderung des Standortes. Entsprechend dem Nutzungszweck werden Geländemodellierungen in dem erforderlichen Umfang erforderlich. Im Zuge der geplanten Errichtung einer Logistikhalle wird ein größerer Eingriff in das Bodenrelief notwendig. Dieser beschränkt sich auf den Gebäudestandort

Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Beeinträchtigungen werden als gering bis mittel eingestuft. Nachhaltigen Störungen des Bodengefüges sind nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf den Naturhaushaltfaktor treten keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung auf, wie z.B. seltene Bodentypen, kulturhistorisch bedeutsame Böden oder Extremstandorte. Staunasse Bereiche, Feuchtzonen oder Quellen werden durch die Planung nicht tangiert.

Nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Bodenfunktion sowie das Bodenfeuchte-regimes sind nicht erkennbar. Die Flächenausweisung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge. Unter der Voraussetzung, dass private Wegeflächen versickerungsfähig gestaltet werden, werden erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden.

Altablagerungen

Altablagerungen, die den Planbereich tangieren, sind nicht bekannt.

2.2 Schutzgut Klima

Lufthygiene

Im Zuge der 9. Änderungsplanung ist nicht davon auszugehen, dass die Grenzwerte Bundesim-missionsschutzverordnung im Plangebiet erreicht oder überschritten werden.

Klima

Die zwei öffentlichen Grünflächen gliedern derzeit festgesetzte Gewerbeflächen, die zum Teil schon überbaut sind.

Die Änderungsbereiche berühren keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene und geplante Bebauung nicht tangiert. Mit der geplanten Umnutzung ergeben sich Eingriffe in geringem Umfang. Die Auswirkungen im kleinklimatischen Bereich sind von geringer Bedeutung. Nachhaltigen Störungen werden ausgeschlossen. Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

2.3 Schutzgut Landschaft

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine nachhaltigen Störungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

2.4 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Das Büro Wette + Gödecke GbR, Göttingen hat eine naturschutzfachliche und artenschutzrecht-liche Bewertung vorgenommen. Die Ergebnisse sind in der Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Hiddeser Feld“ unter Ziffer 5. Bestandssituation erläutert. Auf die Ausführungen wird verwiesen.

3. Monitoring

Das Büro Wette + Gödecke GbR, Göttingen führt zum Monitoring folgendes aus:

„10. Monitoring

Da durch die 9. B-Planänderung Eingriffe in besonders geschützte Biotopstrukturen hervorgerufen werden, ist ein nachfolgendes Monitoring der Kompensationsmaßnahmen für diese Biotop-eingriffe besonders wichtig, um die anvisierte Entwicklung der Biotopneuanlage zielgerichtet steuern bzw. nachbessern zu können, sofern die Entwicklung nicht die erforderliche Richtung einschlägt.

Sowohl der neu angelegte Bereich der Böschungserweiterung mit einer anvisierten Magerrasenentwicklung als auch die Maßnahmenfläche in Altenhasungen (Entwicklung von Trocken-gebüsch, Magerrasen, Flachland-Mähwiese) sind einem Monitoring zu unterziehen, das spätestens ca. 2-3 Jahre nach Neuanlage beginnt und die Vegetationsentwicklung darstellt und bewertet. Hierzu sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Kassel regelmäßige Vegetationsüberprüfungen der Maßnahmenflächen durchzuführen und entsprechende Entwicklungs-/ Pflegemaßnahmen festzulegen, bis das gewünschte Entwicklungsziel erreicht ist.“

Aufgestellt durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edemünde
Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de

a) Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Von folgenden Stellen wurden in deren Stellungnahmen weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht:

- Regierungspräsidium Kassel
 - Dez. 21/2 – Regionalplanung
 - Dez. 31/5 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte / Bereich Industrielles Abwasser, Wassergefährdende Stoffe
 - Dez. 34 – Bergaufsicht
- Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel, Kassel
- Nordhessischer Verkehrsverbund, Kassel
- EAM Netz GmbH, Baunatal
- GASCADE Gastransport GmbH, Kassel
- Netcom Kassel, Kassel
- Avacon AG, Salzgitter
- Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege

Abgegebene Stellungnahmen:

Stellungnahme TÖB 1.2

Regierungspräsidium Kassel

Az. RPKS-27-46b 0223/29-2017/19 / Dokument-Nr. 2024 957874, vom 18.07.2024

Naturschutz und Landschaftspflege

Stellungnahme	Abwägung
<p>Mit der 9. Änderungsplanung des Bebauungsplanes Nr.48 "Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark - Hiddeser Feld" sollen die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Entwässerungsmulde in eine Gewerbebebietsfläche gemäß § 8 BauNVO umgewandelt werden. Die Änderung wird erforderlich, da auf der Änderungsfläche der Bau eines großflächigen Hallenkomplexes vorgesehen ist. Die Maßnahme wird gemäß § 1 a BauGB auf einer externen Ausgleichfläche ausgeglichen.</p> <p>Zur Anlage der Halle soll der Hangbereich, der sich in der Fläche für Gewerbe befindet, nach Norden verlagert werden. In der Begründung wird dargelegt, dass die Verlagerung des Böschungsbereichs nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sei und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt werde.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Ich bitte darum, meine unten aufgeführten Anregungen und Hinweise zur 9. Änderungsplanung des B-Planes Nr. 48 "Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark - Hiddeser Feld" zu berücksichtigen. Bezüglich der Verlegung des Hangbereiches nach Norden ergeben sich aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege erhebliche naturschutzfachliche und naturschutzrechtliche Probleme auf die ich hier hinweise.

Der Standort wurde bereits zum Zeitpunkt der ersten langwierigen Planungen für die Entwicklung des Gewerbegebietes von Seiten des Naturschutzes und der Landschaftspflege als wenig geeignet betrachtet. Gründe lagen in der Neigung des Geländes und der ökologisch hochwertigen Verzahnung von Offenland- und Waldbereichen des ursprünglichen Gebietes. Als Kompromiss wurde die Idee eines durchgrüneten Gewerbegebietes mit einer Allee als Grünachse und ökologisch hochwertigen Grünflächen in Verzahnung zum Wald entwickelt. Diese wurden als Kompensationsflächen gesichert und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Mit der nun geplanten 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 werden weitere Grünelemente dieses Konzeptes überplant. Der Ansatz des durchgrüneten Gewerbegebietes geht sukzessive verloren.

In Kapitel 5 der Begründung wird die Böschungsverlagerung thematisiert. Es wurde dazu eine Geländebegehung durchgeführt, mit Fokus auf artenschutzrechtliche Tatbestände. Die Ausmaße der baulichen Veränderung, mit denen zu rechnen ist, lässt sich aus den dargestellten Ergebnissen der Begehung abschätzen. Insbesondere die zur Verwirklichung der geplanten Logistikhalle beschriebene Rückverlegung des Hangbereiches birgt erhebliche Eingriffe in die festgesetzten Kompensationsflächen und dort befindlichen gesetzlich geschützten Biotope.

Folgende naturschutzfachliche und naturschutzrechtliche Hinweise und Anregungen werden vorgebracht:

Zum Biotopschutz

- Die Streuobstweise auf dem Flurstück 15/20 ist nach § 25 HeNatG in Verbindung mit § 30

<p>BNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop. Aufgrund des anzunehmenden Umfanges der Baumaßnahme zur Rückverlegung der Böschung ist mit einem Verlust eines Bereiches der Wiese und des Baumbestandes und somit mit einer erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops zu rechnen. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines geschützten Biotops führen können, verboten.</p> <ul style="list-style-type: none">• Im Naturschutzdaten-Service des Landes Hessen NATUREG wird das Gehölz im Südosten des Flurstücks 15/20 als Biotop Nr. 247 "Apfel-Schlehengebüsch am Braunsberg" geführt. Im bestehenden Bebauungsplan ist der Bereich als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet. Es ist zu prüfen, ob es sich hier um ein geschütztes Biotop "Gebüsche trocken warmer Standorte" nach § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG handelt. In diesem Falle ist auch hier die erhebliche Beeinträchtigung durch Abholzen und Abgraben verboten.• Die Rückverlegung der mehrere Meter hohen Böschung auf ihrer gesamten Breite würde einen großflächigen und massiven Eingriff in das Schutzgut Relief und Boden bedeuten. Erhebliche Erdbewegungen wären nötig.• Auf dem profilierten und südexponierten Hang hat sich eine lückige und artenreiche Vegetation mit wärmeliebenden und magerkeitszeigenden Pflanzenarten etabliert. Dieses blütenreiche Habitat ist insbesondere für Insekten und Spinnen ein naturschutzfachlich wertvoller Lebensraum. Es ist in einer Vegetationsaufnahme zu prüfen, ob es sich hier um ein geschütztes Biotop "Trockenrasen" nach § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG handelt.• Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind diese Eingriffe zu vermeiden. Es wird empfohlen zu prüfen, welche möglichen Alternativen und Vermeidungsmaßnahmen, in Betracht kommen.	<p>Beim jetzigen Planungsstand sind nur 3 Obstbäume betroffen, diese werden direkt vor Ort neu gepflanzt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorliegenden Entwurfsplanung ist eine mit Schlehen bewachsene Randbereichsfläche von insgesamt ca. 240 m² betroffen. Der Eingriff wird nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Bereich der neu in die Änderungsplanung aufgenommenen Teilplanfläche C kompensiert. Vorgesehen ist die Anlegung eines neuen Heckensaumes.</p> <p>Die Böschungsverlagerung wird auf das Notwendige reduziert, so dass der geplante Eingriff gegenüber der 1. Planung zur Böschungsverlagerung deutlich minimiert wird. Auf die neue Böschung wird eine artenreiche Saatmischung aufgebracht. Da der Ausgleich an dieser Stelle nicht vollständig kompensiert werden kann, wird das Defizit im Bereich der Teilplanfläche C kompensiert.</p> <p>Das Büro Wette +Gödecke (Landschaftsplanung, Göttingen hat den Eingriffsbereich naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich bewertet. Die Ergebnisse wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen. Die abgestimmten Kompensationsmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Im Vorfeld der 9. Änderung des Bebauungsplanes wurde geprüft, inwieweit die großflächige Gewerbehalle auf dem zur Verfügung stehenden Gewerbestandstück errichtet werden kann.</p> <p>Aufgrund der Hallengröße und der erforderlichen Betriebs- und Erschließungsflächen sowie der</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none">• Die Wiesenfläche im ebenen Bereich des Gewerbegebietes zeichnet sich durch einen hohen Artenreichtum und eine kräuterreiche Vegetation aus. Die Wiese erscheint mager und ist extensiv bewirtschaftet. Auch sie ist als wertvoller und seltener Lebensraum für die heimische Insektenfauna zu werten. Ein möglicher Schutzstatus ist im Rahmen einer vegetationskundlichen Aufnahme zu klären.• Die Baumreihe entlang der Otto-Hahn-Straße ist nach § 25 Abs. 1 Nr. 1 HeNatG ein gesetzlich geschütztes Biotop. Die Fläche auf der die Bäume wachsen, ist im Änderungsentwurf als nicht überbaubare Gewerbegebietsfläche gekennzeichnet. Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, soweit im B-Plan nicht anderes geregelt ist. Dies ist hier nicht der Fall. Um den Schutz der Baumreihe zu gewährleisten, sollte diese durch eine Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entsprechend im B-Plan festgesetzt werden. <p><u>Zum Verfahren</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Die Flurstücke 15/20 und 36/6 sind im bestehenden Bebauungsplan als Ausgleichsfläche 1 und 2 festgesetzt. Mit Abgrabung des Hangs würden diese festgesetzten und somit rechtlich gesicherten Ausgleichsflächen ihre Funktion als Ausgleichsfläche nach §1 a BauGB zu einem erheblichen Teil verlieren. Die Rückverlegung der Böschung hat somit Auswirkungen auf die Festsetzung der Ausgleichsflächen im bestehenden B-Plan Nr. 48 (Ausgleichsfläche 1 und 2), da der Verlust der Ausgleichfunktion dieser Flächen zu kompensieren ist. Es sind neue Kompensationsflächen festzusetzen oder vertraglich zu sichern.	<p>vorhandenen Geländestruktur besteht zwingend die Notwendigkeit zur Verschiebung und Neuanlage der Böschungsfäche im nördlichen Bereich.</p> <p>Zur Minimierung der Eingriffe in bestehende Gelände- und Biotopstrukturen wurde infolge der Plankonkretisierung die ursprünglich geplante Ausdehnung der Böschungsfäche deutlich verkleinert und auf das Notwendige reduziert. Eingriffe in größerem Umfang werden somit vermieden. Alternativen stehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zur Verfügung.</p> <p>Die vorhandene Vegetation der beanspruchten Wiesenfläche wurde ebenfalls vom Büro Wette +Gödecke (Landschaftsplanung, Göttingen) erfasst und bewertet.</p> <p>Die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Kompensationsmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen (Teilplan C).</p> <p>Die Ausführungen sind unzutreffend. Der Grünzug mit der Baumreihe liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 9. Änderungsplanung und wird von der Planung - mit Ausnahme einer zentralen Zufahrt im westlichen Bereich - nicht berührt.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die derzeit gegliederten Gewerbeflächen (vor der Änderung) jeweils durch mindestens eine Zufahrt an die <i>Otto-Hahn-Straße</i> anzubinden wären. Mit der Anlegung einer Zufahrt wird der zulässige Eingriffsumfang reduziert.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bereich der geplanten Böschungsverlagerung wird in den räumlichen Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 aufgenommen. Zur Kompensation von Eingriffen wird in den Bebauungsplan eine weitere Teilfläche (Teilfläche C) aufgenommen.</p>
---	---

<p>Diese sind wiederum im Bebauungsplan darzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollte daher die Rückverlegung der Böschung im Rahmen des Bauplanungsrechtes im Verfahren zur 9. Änderung des B-Planes Nr. 48 geregelt werden. <p>Zum Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none">• Die getroffenen Einschätzungen zu artenschutzrechtlichen Konflikten nach § 44 BNatSchG zu Haselmäusen, Brutvögeln, Fledermäusen und Ameisen sowie die überschlägige Biotopbilanz wirken schlüssig und sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.<ul style="list-style-type: none">○ Neben der Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbot sind ist auch das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bzw. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten.○ Zum Schutz der Haselmaus dürfen Rodungen potentieller Habitats nur nach Ende der Aktivitätsphase und während der Wintermonate erfolgen. Die Rodung der Wurzelstöcke darf erst nach Ende des Winterschlafs der Tiere erfolgen. Vorher darf die Fläche nicht mit schweren Maschinen befahren werden.○ Aufgrund der Habitatausstattung des Gebietes, hier insbesondere des südexponierten Hangs im Anschluss an Saum- und Gehölzstrukturen, sind zudem Vorkommen von Reptilien zu betrachten. <p><u>Zum Ausgleich</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Mit der Rückverlegung der Böschung ergibt sich ein hoher und vielschichtiger Ausgleichbedarf:<ul style="list-style-type: none">○ Gemäß § 30 BNatSchG Abs. 3 und Abs. 4 kann ein Ausnahmeantrag zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigung der geschützten Biotope gestellt werden. Der Eingriff wäre danach zur Wiederherstellung der ökologischen Funktion der Streuobstwiese und ggf. des trockenen Gebüschs, des Magerrasens am Hang und der artenreichen Wiesenfläche im geeigneten Umfang ortsnah auszugleichen.	<p>Die Anregung, die Rückverlegung der Böschung im Rahmen des Bauplanungsrechtes im Verfahren zur 9. Änderung des B-Planes Nr. 48 zu regeln, wird berücksichtigt. Der räumliche Geltungsbereich wird entsprechend nach Norden erweitert.</p> <p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen. (siehe Ziffer 1 – Maßnahmen des Artenschutzes).</p> <p>Das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bzw. § 44 Abs. 5 BNatSchG wird beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Für die beanspruchten Böschungflächen wird ein Vorkommen von Reptilien geprüft.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die v. g. Abwägung wird verwiesen.</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none">○ Darüber hinaus ist der Verlust der Ausgleichsfunktion der Ausgleichflächen 1 und 2 zu kompensieren.○ Hinzu kommen mögliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 BNatSchG.○ Es wird empfohlen für die Eingriffe in den Boden und die nötigen erheblichen Erdbewegungen die Rahmenbedingungen mit den Bodenschutzbehörden abzustimmen. <p><u>Zu Festsetzungen zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48:</u></p> <ul style="list-style-type: none">● Nach § 4 HeNatG sollen Lichtemissionen grundsätzlich vermeiden werden. Daher sollte im Sinne des § 41 a BNatSchG eine insektenfreundliche Beleuchtung (Straßen, Wege, Außenbeleuchtung baulicher Anlagen und Grundstücke, Werbeanlagen) angestrebt und festgesetzt werden. Empfehlungen für insektenfreundliche Beleuchtung sind z. B. warmweiße Lichtfarben ohne Ultraviolett- und mit geringen Blauanteilen, kein Streulicht (Gehäuse mit Richtcharakteristika), geringe Lichtpunkthöhen (Vermeidung von Abstrahlung in die Umgebung), vollständig geschlossene Lampengehäuse ab IP65, sich wenig erhaltende Gehäuse, Reduzierung der Beleuchtungsdauer (z. B. durch Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder und Zeitschaltuhren) und Reduzierung der Lampenanzahl und deren Leuchtstärke.● Gemäß § 35 (5) HeNatG sollten Regelungen zur Vermeidung von Schotterungen zur Gestaltung privater Grünflächen in die grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen werden.● Zur Kompensation der privaten Grünflächen ist geplant auf einer externen Ausgleichfläche extensiv genutztes naturnahes Grünland zu entwickeln. Es ist und eine Frischwiesen-Mischung aufzubringen. In den Festsetzungen sollten geregelt werden, dass gemäß § 40 BNatSchG dazu gebietsheimisches Saatgut zu verwenden ist und es sich gemäß der vorgelegten	<p>Auf die v. g. Abwägung wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen. (siehe Ziffer 1 - Außenbeleuchtung).</p> <p>In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen. (siehe Ziffer 1 – Schotterungen zur Gestaltung privater Grünflächen).</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die bisherige Festsetzung <i>Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB</i> wird entsprechend ergänzt. (siehe Ziffer 1).</p>
--	---

<p>Ausgleichbilanzierung um Saatgut aus lokaler Heudrusch oder Mahdgutübertrag handeln sollte.</p> <p>Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung sowie der Artenschutz, werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.</p> <p>Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

Ziffer 1

Maßnahmen des Artenschutzes

Zur Wahrung des Artenschutzes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Neben der Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbot sind ist auch das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bzw. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten.
- Zum Schutz der Haselmaus dürfen Rodungen potentieller Habitate nur nach Ende der Aktivitätsphase und während der Wintermonate erfolgen. Die Rodung der Wurzelstöcke darf erst nach Ende des Winterschlafs der Tiere erfolgen. Vorher darf die Fläche nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

Schotterungen zur Gestaltung privater Grünflächen

Gem. § 35 Abs. 9 HeNatG sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der hessischen Bauordnung (HBO). Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Außenbeleuchtung

Zur Minimierung der Lichtverschmutzung sind bei der Beleuchtung (Straßen, Wege, Außenbeleuchtung baulicher Anlagen und Grundstücke, Werbeanlagen) insektenfreundliche Leuchtkörper mit einem geschlossenen Lampengehäuse ohne Streulicht einzusetzen, z. B. warmweiße Lichtfarben ohne Ultraviolett- und mit geringen Blauanteilen. Zur Vermeidung von Abstrahlungen in die Umgebung sind Lichtpunkthöhen, Beleuchtungsdauer und die Anzahl der Leuchten auf das Notwendige zu beschränken.

Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Zur Kompensation von Eingriffen wird eine externe Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung **Teilplan B** in den Bebauungsplan aufgenommen. In der Gemarkung Isthia sind innerhalb des ca. 10.100 m² großen Verfahrensgebietes (Flur 6, Teilfläche des Flurstücks 76/16) die folgenden Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:

- Die derzeitige intensive Nutzung der Ackerfläche ist in eine extensiv genutzte naturnahe Grünlandanlage zu überführen. Zur Förderung der Artenvielfalt ist auf der Fläche eine Grüneinsaat (Frischwiesen-Mischung) aufzubringen. Für die Einsaat ist gebietsheimisches Saatgut aus lokaler Heudrusch oder Mahdgutübertrag zu verwenden.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist zu unterlassen.
- Maximal 1-2-malige Mahd der Grünlandfläche, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Alternativ wird eine extensive Beweidung durch Schafe zugelassen. Die Beweidungsart wird auf eine Durchzugsbeweidung beschränkt.
- In der östlich angrenzenden Grabenparzelle sind durch Grabenerweiterung vier Teilflächen als Flachwasserzonen anzulegen.
- Die Bauausführung ist außerhalb der Brut und Setzzeiten durchzuführen.

Stadt Wolfhagen

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark“
Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) 3 BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach dem Satzungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 – Hiddeser Feld“ durchzuführen.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen/Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

Stellungnahme TÖB 1.4
Regierungspräsidium Kassel

Az. RPKS-31.3-61d 0102/3-2019/2 / Dokument Nr. 2024/806547, vom 04.07.2024

Stellungnahme Dezernat 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Die Unterlagen zu 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark Hiddeser Feld" wurde von mir geprüft. Durch den Teilbereich A werden die wasserwirtschaftlichen Belange des Dezernates 31.3 (Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz) nicht berührt.

Der Teilbereich B (Ausgleichfläche) grenzt im östlichen Bereich an das Gewässer Linsebach (GWZ 44481196, Grabenverlauf) und liegt im Gewässerrandstreifen. Dieser beträgt im hier vorliegenden Außenbereich 10 m (§ 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG)). Der Gewässerrandstreifen dient dem Schutz oberirdischer Gewässer (Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen (§ 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Diesen Schutzziele steht die Ausweisung der Ausgleichfläche im Teilbereich B nicht entgegen. Vorsorglich weise ich jedoch auf die geltenden Verbote im Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG i. V. m § 23 Abs. 2 HWG hin. Insbesondere weise ich auf das Verbot zur Entfernung standortgerechter Bäume und Sträucher und Anpflanzen nicht standortgerechter Bäume und Sträucher hin.

Neben einer extensiven Bewirtschaftung der Fläche ist auch eine Grabenerweiterung des Linsebaches zur Schaffung von Flachwasserzonen vorgesehen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Kassel abzustimmen.

Bei Beachtung der aufgeführten Hinweise besteht kein Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

• **Abwägung**

Entfällt

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Stadt Wolfhagen

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark“
Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange gemäß § 13 (2) 3 BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB

Stellungnahme TÖB 1.6

Regierungspräsidium Kassel, Az. RPKS – 26-88 h 21/71-2021/14, vom 15.06.2024

Stellungnahme Dezernat Forsten, Jagd

Zu der vorgelegten Planung nehme ich als Obere Forstbehörde wie folgt Stellung:

Bei der Gehölzfläche am Nordrand des Geltungsbereichs handelt es sich um Wald im Sinn des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG). Für die im Zusammenhang mit der Böschungsverlegung eventuell erforderliche Rodung und Umwandlung des Waldes zum Zweck der Nutzungsänderung bedarf es einer Genehmigung des Landkreises Kassel nach § 12 Abs. 2 HWaldG. Über den Ausgang eines entsprechenden Verwaltungsverfahrens kann ich keine Aussage treffen.

Gegen die Planung bestehen keine forstrechtlichen Bedenken.

Rechtsgrundlage Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.02.2022 (GVBl. S. 126)

• **Abwägung**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Falls im Rahmen der Böschungsverlagerung Waldflächen in Anspruch genommen werden müssen, wird für eine Rodung und Umwandlung des Waldes zum Zweck der Nutzungsänderung eine entsprechende Genehmigung beim Landkreis Kassel beantragt.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen/Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

Stellungnahme TÖB 2

Regierungspräsidium Darmstadt, Az. I 18 KMRD-6b 06/05 - W 2212-2024, vom 17.07.2024

Stellungnahme Kampfmittelräumdienst

Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagekräftige Luftbilder vor.

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, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

• **Abwägung**

Entfällt

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Stellungnahme TÖB 3

Landkreis Kassel Kreisausschuss, Az. PV 24-0042-5.05 Fä, vom 23.07.2024

Stellungnahme

Abwägung

Aus Sicht des FB 63 - Bauen und Umwelt – Bauaufsicht

1. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes umfasst bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB hinsichtlich der Art der Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sowie zu überbaubaren Flächen gem. § 9 (1) BauGB (Baugrenzenfestsetzung) durch Umwandlung der derzeitigen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB von öffentlichen Grünflächen.
2. Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 und §§ 16 – 21 BauNVO und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO sind nicht getroffen. Festsetzungen mindestens zum Maß der baulichen Nutzung erscheinen uns aus hiesiger Beurteilung als sinnvoll.

Aus Sicht des FB 63 - Bauen und Umwelt – Naturschutzbehörde

Der eigentlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Hiddeser Feld" der Gemeinde Wolfhagen stehen keine grundlegenden naturschutzfachlichen Belange entgegen.

Der Kompensationsbedarf von 91.853 Wertpunkten kann auf dem Grundstück Flur 6 FlSt. 76/16 (Gemarkung Isthä) durch die genannten Maßnahmen "Naturnahe Grünlandanlage" und "Neuanlage naturnaher Stillgewässer" erbracht werden.

Weiteres Vorgehen:

Dem in den Unterlagen beschriebenen weiteren Vorgehen, welches eine Verlegung bzw. Erweiterung des Hangbereiches mit sich führt, stehen erhebliche naturschutzfachliche Belange entgegen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann auf Grund der spärlichen Datengrundlage nicht von einer Zulassungsfähigkeit des Bauvorhabens ausgegangen werden.

Die Ausführungen zu 1 und 2 werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend der im Norden benötigten Böschungsfäche erweitert.
Der Eingriff wird bewertet und kompensiert.

<p>Das geplante Logistikzentrum in Zusammenhang mit der geplanten Böschungsverlegung und dem dadurch resultierendem Wegfall von festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsflächen 1 und 2) widerspricht dem aktuellen Bebauungsplan. Die voraussichtlich anfallenden Änderungen sollten im aktuellen Änderungsverfahren berücksichtigt und abschließend behandelt werden.</p> <p><u>Artenschutz</u> Haselmaus Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG lassen sich nur vermeiden, wenn die oberirdische Gehölzbeseitigung während der Wintermonate (01.11. bis 28.02.) nicht vor dem Winterschlaf der Tiere erfolgt. Die Rodung der Wurzelstöcke hat erst nach dem Winterschlaf der Tiere zu erfolgen, d. h. nicht vor dem 15.04. Das Schnittgut kann während des o. g. Schnittzeitraumes (ohne den Einsatz von schweren Maschinen) von der Fläche entfernt werden.</p> <p>Aus den vorliegenden Unterlagen wird nicht deutlich, in wie weit in den (Hecken- und Gehölz-) Lebensraum der Haselmaus eingegriffen wird, sodass auch Verbotstatbestände des § 44 Abs 1 Nr. 3 BNatSchG nicht auszuschließen sind. Ein Fachgutachten, in dem der Lebensraum (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) betrachtet wird, ist erforderlich. Das Erfordernis vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist anzunehmen.</p> <p>Brutvögel Die Einschätzung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG bzgl. gehölzbrütender Arten durch einen Rückschnitt (Rodung der Wurzelstöcke erst ab Mitte April, siehe Haselmaus) im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. wird geteilt. Es findet sich keine Aussage zu Höhlen- oder Horstbrütern, die, in dem auch betroffenen Altholzbestand vorkommen können (siehe auch Fledermäuse). Hier ist gutachterlich zu prüfen, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. Nr. 3 BNatSchG erfüllt werden können und wenn ja, ob und wie diese zu vermeiden sind.</p> <p>Fledermäuse In der vorliegenden Maßnahmenbeschreibung bzgl. Fledermäuse wird auch nur auf die Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eingegangen. Sollten Höhlenbäume von dem Vorhaben beeinträchtigt werden, sind</p>	<p>Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG sowie den nebenstehenden Ausführungen werden beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Büro Wette +Gödecke (Landschaftsplanung, Göttingen hat den Eingriffsbereich naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich bewertet. In die verbindliche Bauleitplanung werden die Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie eine externe Ausgleichsfläche (Teilplan C) aufgenommen.</p> <p>Das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen wird derzeit naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich durch ein Fachbüro bewertet. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden ggf. in die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen.</p> <p>Auf die v. g. Ausführungen wird verwiesen.</p>
--	---

<p>auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. CEF-Maßnahmen sind in dem Fall durchzuführen.</p> <p><u>Das beiliegende Merkblatt ist zu beachten.</u></p> <p>Kompensation Die vorliegende überschlägige Bilanzierung der Böschungserweiterung berücksichtigt bislang "nur" die "neuen" Eingriffe auf der Fläche. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan sind nach wie vor vorzuhalten bzw. zu ersetzen. Zumindest bei dem Streuobstbestand handelt es sich um ein nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 Abs. 1 Nr. 2 HeNatG geschütztes Biotop. Handlungen, die zu einer Zerstörung führen, was in dem Fall vorliegt, sind verboten. Im Rahmen der Änderung kann von der Gemeinde eine erforderliche Ausnahme bzw. Befreiung dieser Verbote beantragt werden, sofern die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Ein Ersatz ist hierbei nicht möglich.</p> <p>Die betroffene südexponierte Böschung hat sich durch Selbstbegrünung und/oder den Sameneintrag der oberhalb gelegenen Ausgleichsflächen in einen naturschutzfachlich wertvollen Bereich entwickelt. Die Flächen weisen deutliche Magerkeitszeiger auf. Ein Vorkommen eines (weiteren) nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops (Trocken- Magerrasen) ist nicht auszuschließen. Wie zuvor (Kompensation) beschrieben, sind Handlungen die zu einer Zerstörung oder sonstig nachteiligen Beeinträchtigung, auch im planungsrechtlichen Innenbereich, führen, verboten. Hier ist eine fachkundige Vegetationsaufnahme, unter Angabe der Kartierzeiträume, für eine abschließende Bewertung erforderlich. Auch hier kann es zu einem (zusätzlichen) Ausgleichsbedarf auf Grund des Biotopschutzes kommen.</p> <p>Neben dem (potentiellen) gesetzlichen Biotopschutz weist der südexponierte Hang mit offenen Strukturen, Deckungsbereichen sowie Steinriegeln einen idealen Lebensraum für Reptilien dar. Ein Vorkommen insbesondere von Eidechsen ist stark anzunehmen. Der betroffene Bereich (gesamte Eingriffsfläche) ist fach- und sachkundig auf ein Vorkommen besonders und streng geschützter</p>	<p>Das Merkblatt wird beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Beim jetzigen Planungsstand sind nur 3 Obstbäume betroffen, diese werden direkt vor Ort neu gepflanzt. Die für die erforderliche Böschungserweiterung im Norden beanspruchten Flächen sowie die bislang ausgewiesene jedoch noch nicht bebaute Gewerbefläche werden bewertet. Der Eingriff wird bilanziert und entsprechend kompensiert.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorliegenden Entwurfsplanung ist eine mit Schlehen bewachsene Randbereichsfläche von insgesamt ca. 240 m² betroffen. Der Eingriff wird nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Bereich der neu in die Änderungsplanung aufgenommenen Teilplanfläche C kompensiert. Vorgesehen ist die Anlegung eines neuen Heckensaumes</p> <p>Die Böschungsverlagerung wird auf das Notwendige reduziert, so dass der geplante Eingriff gegenüber der 1. Planung zur Böschungsverlagerung deutlich minimiert wird. Auf die neue Böschung wird eine artenreiche Saatmischung aufgebracht. Da der Ausgleich an dieser Stelle nicht vollständig kompensiert werden kann, wird das Defizit im Bereich der Teilplanfläche C kompensiert.</p> <p>Das Büro Wette +Gödecke (Landschaftsplanung, Göttingen) hat den Eingriffsbereich naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich bewertet. Die Ergebnisse wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen. Die abgestimmten Kompensationsmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>
---	---

<p>Arten zu kartieren und es ist darzustellen, ob artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden können und wenn ja, ob und wie diese zu vermeiden sind. Das Erfordernis für CEF Maßnahmen ist wahrscheinlich.</p> <p>Die durch die Verlegung der Böschung beeinträchtigten Gehölzbestände, im Besonderen der südöstliche Teil des Flurstücks 15/20 (Erhalt von Bäumen und Sträuchern im rechtskräftigen Bebauungsplan), sind auf Grund der Lage und den Standortbedingungen geeignet, ebenfalls unter den gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG (Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte) zu fallen. Hier ist eine fachkundige Vegetationsaufnahme für eine abschließende Bewertung vorzulegen.</p> <p>Das eigentliche Baufeld (dem Hang vorgelagert) hat sich durch extensive Nutzung zu einer recht artreichen Wiese entwickelt. Es ist nicht auszuschließen, dass es sich im vorliegenden Fall um ein (ebenfalls nach § 30 BNatSchG) gesetzlich geschütztes Biotop (Flachlandmähwiese) handelt. Auch der Bereich ist vegetationskundlich zu erfassen.</p> <p>Durch eine erhebliche Verkleinerung der Kompensationsflächen auf Grund der Verschiebung bzw. Erweiterung der Hangflächen ist fraglich, ob die verbleibenden Bereiche die festgesetzten Funktionen als Lebensraum oder auch als Vernetzungsstrukturen in dem geforderten, notwendigen Maß weiterhin erfüllen können. Dies ist in der weiterführenden Planung zu berücksichtigen. Hier können zusätzliche funktionsausgleichende Maßnahmen erforderlich werden.</p> <p>Es wird dazu geraten, die oben beschriebenen Problematiken im Rahmen des aktuellen Änderungsverfahrens abschließend zu behandeln. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese erheblichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ohne ein Änderungsverfahren im Rahmen eines Bauantragsverfahrens erfolgen können.</p> <p>Aus Sicht des FB 63 - Bauen und Umwelt - Wasser- und Bodenschutz</p> <p><u>Ausgleichsmaßnahme</u></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die v. g. Abwägung wird verwiesen.</p> <p>Die vorhandene Vegetation der beanspruchten Wiesenfläche wurde ebenfalls vom Büro Wette + Gödecke (Landschaftsplanung, Göttingen) erfasst und bewertet. Die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Kompensationsmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen (Teilplan C).</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die v. g. Abwägung wird verwiesen.</p> <p>Zur Kompensation von Eingriffen wurde eine weitere Ausgleichsfläche (Teilplan C) in den räumlichen Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 aufgenommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend der im Norden benötigten Böschungsfäche erweitert.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Vor Ausführung erfolgt eine</p>
--	---

<p>Die geplante Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Isthä, Flur 6, FlSt. 76/16, Schaffung von vier Flachwasserzonen durch Aufweitung des Gewässers Linsebach (44481196) ist vor Beginn der Maßnahme mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel abzustimmen.</p> <p><u>Bodenschutzrechtliche Hinweise:</u> Seit dem 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und Gewerbeabfallverordnung (sogenannte Mantelverordnung, BGBl. I S.2598) in Kraft getreten.</p> <p>Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.</p> <p>Aus Sicht des FB 38- Gefahrenabwehr</p> <ol style="list-style-type: none">1. Es ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen.2. Wird die Gefahr der Brandausbreitung bei der überwiegenden Bauart als klein/mittel eingestuft, ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1.600 l/min) und bei großer Gefahr ein Bedarf von 192 m³/h (3.200 l/min) vorzusehen.3. Der Löschwasserbedarf muss im Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen (Löschbereich). In unmittelbarer Nähe zum Objekt (unter 75 m) sollten für Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z. B. für das Retten von Menschenleben, mindestens 48 m³/h (800 l/min) vorhanden sein. Die Abstände von Löschwasserentnahmestellen (Hydranten, Löschwasserbehälter etc.) sollten unter 150 m angeordnet sein. Der Fließdruck bei max. Löschwasserentnahme darf 2,5 bar nicht unterschreiten.4. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so auszuführen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können. Bei Bemessung und Befestigung der Verkehrsfläche sind mind. die Vorgaben der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einzuhalten.	<p>Abstimmung mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften werden beachtet und eingehalten.</p> <p>Die Ausführungen zu den Ziffern 1 – 3 werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Das Plangebiet ist durch die ausgebaute <i>Otto-Hahn-Straße</i> erschlossen. Die Belange der Feuerwehr wurden im Zuge des Straßenausbaus bereits berücksichtigt. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.</p>
---	--

Weitere Anregungen und/oder Hinweise werden nicht vorgetragen.	
--	--

Beschlussvorschlag

Die Anregungen/Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

Stellungnahme TÖB 4

Zweckverband Raum Kassel, Az. Stel2813 MH, CN, VJ, vom 23.07.2024

Stellungnahme

Der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) verfolgt für seine Mitglieder, so auch für den Landkreis Kassel, das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung gewerblicher Siedlungsflächen. Das Siedlungsrahmenkonzept Wohnen und Gewerbe 2030 (SRK 2030) definiert Leitziele und Strategien der künftigen Siedlungsentwicklung, die gemäß Beschluss der Verbandsversammlung des ZRK seit 2021 einen Handlungsrahmen für alle Kommunen im Landkreis darstellen. Das SRK wurde im Jahr 2022 durch eine Energie- und Klimastrategie inhaltlich ergänzt. Der Landkreis Kassel hat mit seinem 2022 beschlossenen Kreisentwicklungskonzept (KEK) ebenfalls diesbezügliche Maßstäbe gesetzt.

Im Rahmen eines durch die Bundesregierung geförderten Modellvorhabens der Raumordnung (MORO) setzen sich der Landkreis Kassel und der ZRK aktuell damit auseinander, welche Kriterien künftig an eine möglichst ressourcenschonende Gewerbeflächenentwicklung in der Region angelegt werden sollen. Dabei geht es u. a. auch um die gezielte Nutzung erneuerbarer Energien, um Maßnahmen zur Beschattung, zur Gebäudebegrünung oder um Regenwassermanagement. Es besteht bei allen beteiligten Akteuren im Landkreis Kassel Konsens darüber, dass Kommunen und Unternehmen mehr als bisher aktiv dazu beitragen sollten, Gewerbegebiete nach energetischen und klimatischen Gesichtspunkten zu optimieren.

Der aktuell gültige, seit 12.7.2022 rechtskräftige Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Hiddesser Feld verfolgt das Planungsziel, die versiegelten Teilgebietsflächen zu untergliedern und durch öffentliche Grünflächen zu unterbrechen. Dieses Planungsziel, das den konzeptionellen Ansätzen des

Abwägung

Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Planung des Gewerbekomplexes stehen energetische und klimatische Gesichtspunkte im Vordergrund. Der Planung liegt ein ressourcenschonendes Energiekonzept zugrunde. In dem vorliegenden Bauantrag beabsichtigt der Investor eine komplette Belegung der Dachflächen mit Solarmodulen und eine Versorgung mit Wärmepumpen. Im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Fassadenflächen ist eine Gebäudebegrünung bereits vorgesehen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das sich im Zuge der Gebietsentwicklung herausgestellt hat, dass ein Vorhabenträger für ein konkretes Vorhaben einen Größeren und

<p>SRK und des KEK Rechnung trägt, wird nun bereits nach zwei Jahren mit dem vorliegenden Änderungsentwurf aufgegeben. Flächen, die bislang als Grünflächen explizit erhalten werden sollten, sind nun für eine Versiegelung und gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die hier angedachte Nachverdichtung an einem gut erreichbaren und bereits erschlossenen Gewerbestandort ist vor dem Hintergrund einer Konzentration gewerblicher Entwicklung nachvollziehbar und stellt einen wichtigen Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung der Region dar. Dies begrüßen wir. Es ist jedoch gemäß den o. g. Konzepten darauf zu achten, dass diese gewerbliche Entwicklung möglichst nachhaltig erfolgt.</p> <p>Hier ist zunächst festzuhalten, dass durch die Planung negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser sowie Pflanzen/Tiere/Biotop erwartet werden. Dies insbesondere durch die geplante Verlagerung des Böschungsbereichs nach Norden in die angrenzenden Lebensräume, die seinerzeit als Kompensationsmaßnahmen für das Baugebiet angelegt (und bereits aktuell teilweise überbaut) wurden.</p> <p>Diese Maßnahmen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 48.</p> <p>Es stellt sich hier die Frage der "Kompensation der Kompensation", die nach unserem Dafürhalten auch ein Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung sein sollte.</p> <p>In Kap. 2.4. der "Umweltbezogenen Informationen" wird konstatiert, dass das Schutzgut "Pflanzen, Tiere, Lebensräume", hier Biotop- und Artenschutz nicht betroffen sei. Dieser Einschätzung können wir im Hinblick auf die durch die B-Planänderung ausgelösten Eingriffe (s. o.) nicht folgen.</p> <p>Des Weiteren sind Ausführungen bzgl. Beschreibung, Bewertung und zugehöriger Maßnahmenentwicklung der Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Wasser teilweise widersprüchlich, entsprechende verbindliche Maßnahmen-Festsetzungen im Plantext fehlen ganz.</p>	<p>zusammenhängenden Flächenzuschnitt benötigt, muss von einer Gebietsgliederung abgewichen werden.</p> <p>Der Eingriff wird an anderer Stelle in ausreichender Form kompensiert.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Beurteilung der Auswirkungen, die mit der geplanten Verlagerung des Böschungsbereichs nach Norden verbunden sind, wird eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt.</p> <p>Der Bereich des neu anzulegenden Böschungsbereichs wird in den räumlichen Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes einbezogen.</p> <p>Der Eingriff in bestehende Natur- und Lebensräume wird bewertet, bilanziert und entsprechend kompensiert.</p> <p>Die umweltbezogenen Maßnahmen zur 9. Änderung des Bebauungsplanes beinhalten keine erkennbaren Widersprüche.</p> <p>Zur Kompensation der aufgegebenen Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes wurde eine externe Ausgleichsfläche in die Planung aufgenommen und mit entsprechenden Festsetzungen versehen.</p> <p>Mit Rechtskraft der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 – Hiddeser Feld“ treten die durch die Neuplanung betroffenen Festsetzungen des seit dem 12.07.2002 rechtskräftigen</p>
---	---

<p>Insgesamt entsteht der Eindruck, dass die vorliegende Bauleitplanung sich nur unzureichend mit Kriterien einer nachhaltigen Gewerbebebietsentwicklung befasst. Wir regen an, entsprechende Festlegungen zu ergänzen, die den Leitzielen und Strategien der Entwicklungsplanung folgen (bspw. zur Nutzung erneuerbarer Energien, Maßnahmen zur Beschattung, Gebäudebegrünung oder zum Regenwassermanagement). Damit könnte ein auch nach außen transparent sichtbares Zeichen gesetzt werden, dass bei der gewerblichen Entwicklung in der Region Kassel Nachhaltigkeitsziele einen hohen Stellenwert einnehmen.</p>	<p>Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik - und Gewerbepark – Hiddeser Feld“ außer Kraft. Die von der 9. Änderungsplanung nicht betroffenen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die v. g. Ausführungen wird verwiesen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die bisherigen und die Festsetzungen der 9. Änderung tragen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei und werden als ausreichend gewertet.</p>
--	---

Beschlussvorschlag

Die Anregungen/Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

Stellungnahme TÖB 8

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Kassel

Az. 34c2– 2024-039299-BV 10.3/Mu, vom 24.07.2024

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gebe ich zu o. g. Bauleitplanung meine Stellungnahme ab. Die Stellungnahme beinhaltet die Belange der integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung und die der betroffenen Straßenbaulastträger. Von der öffentlichen Auslegung der Bauleitplanung habe ich Kenntnis genommen. Die Stadt Wolfhagen beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines großflächigen Hallenkomplexes zu schaffen.

Folgende Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit mache ich aufgrund des Hess. Straßengesetzes (HStrG) geltend:

- Die äußere Erschließung im Kfz-Verkehr muss gesichert sein und die Leistungsfähigkeit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden (§§ 32, 47 HStrG). Daher ist eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens vorzunehmen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das überörtliche Straßennetz sind vom Träger der Bauleitplanung darzulegen. Zur Beurteilung der Auswirkungen ist eine Verkehrsuntersuchung erforderlich, insbesondere da bisherige Verkehrsgutachten für das interkommunale Logistik- und Gewerbeparks A 44 Defizite aufzeigten.

Folgende fachliche Hinweise bringen wir außerdem vor:

- Gegen den Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Stadt Wolfhagen

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark“
Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange gemäß § 13 (2) 3 BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB

- Hessen Mobil ist nicht für Bundesautobahnen zuständig. Da sich eine Verkehrszunahme direkt auf die A44 Anschlussstelle Breuna auswirken kann, ist die Beteiligung der Autobahn GmbH und des Fernstraßenbundesamtes notwendig.
- Alle aufgrund der vorgesehenen Ausweisung entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers.

• **Abwägung**

Zu den Einwendungen:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Wolfhagen hat ein Verkehrsgutachten zur Ansiedlung eines Logistikunternehmens im Gewerbepark Hiddeserfeld beauftragt. In der Untersuchung der IKS Mobilitätsplanung, Kassel vom 06.08.2024 wurde im Ergebnis festgehalten, dass durch die Ansiedlung des geplanten Logistikunternehmens keine Probleme im Verkehrsablauf zu erwarten sind. Es wurden keine Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses empfohlen.

Zu den Hinweisen:

Der Hinweis zu Verkehrsimmissionen wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Zuständigkeit für Bundesautobahnen wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der geplanten erneuten Offenlegung der 9. Änderung des Bebauungsplanes werden die Autobahn GmbH und das Fernstraßenbundesamt an der Planung beteiligt.

Der Hinweis, dass alle aufgrund der vorgesehenen Ausweisung entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers gehen, wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen/Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

Stellungnahme TÖB 12

Regionalwerke Wolfhager Land GmbH, Wolfhagen. Az. ohne, vom 22.07.2024

Unter Punkt 4 Ver- und Entsorgung muss es im Satz 1 anstelle Stadtwerke Wolfhagen GmbH *Regionalwerke Wolfhager Land* heißen.

Die Regionalwerke betreiben neben dem Stromnetz auch das Trinkwasser.

• **Abwägung**

Die Angaben unter Punkt 4 der Begründung werden korrigiert.

Beschlussvorschlag

Entfällt

Stadt Wolfhagen

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark“
Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) 3 BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB

Stellungnahme TÖB 15

Vodafone West GmbH, Düsseldorf, Vorgangsnummer: OEG-17203, vom 01.07.2024

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunftindex.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.

Herzlichen Dank!

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

• Abwägung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag

Entfällt

Stellungnahme TÖB 19

Hess. Kreisbauernverband Kassel e. V., Kassel - Az. ohne, vom 26.07.2024

Stellungnahme

Als sonstiger Träger öffentlicher Belange nehmen wir wie folgt Stellung:

Seit 1990 wurden in Deutschland rund 1 Million Hektar landwirtschaftliche Flächen (LF) für Siedlung- und Verkehr versiegelt, hinzu kamen 0,6 Millionen Hektar LF für den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Das waren in Summe für die vergangenen knapp 30 Jahre rund 10 % der LF, die in Deutschland der Agrarproduktion entzogen wurden. Der Entzug landwirtschaftlicher Fläche hat damit eine Größenordnung erreicht, die die

Abwägung

Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>Ernährungssicherung in Frage stellen. Um das 30-ha-Ziel der Bundesregierung zu erreichen (momentan beträgt der landwirtschaftliche Flächenverbrauch pro Tag noch 55 ha), muss in jedem einzelnen Verfahren intensiv, konsequent und einzelfallbezogen geprüft werden, ob ein weiterer landwirtschaftlicher Flächenverbrauch vermieden werden kann.</p> <p>Wir wenden uns daher dagegen, dass eine externe Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Isthä (Umwandlung von Ackerland in Grünland) vorgesehen ist.</p> <p>Vor dem Hintergrund des steigenden Flächenverbrauchs und Verlustes von Ackerflächen ("Flächenfraß") sind externe Ausgleichsmaßnahmen soweit irgend möglich zu vermeiden. Sie dürfte im konkreten Fall auch nicht erforderlich sein, da die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 48 festgesetzte Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt.</p> <p>Wenn durch die Festsetzung einer vormalig festgesetzten öffentlichen Grünfläche in nunmehr eine Gewerbefläche eine Kompensation erforderlich wird, so hat dies innerhalb des Geltungsbereichs zu erfolgen durch integrierte Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. So sind vorliegend z. B. Anpflanzungen von Baum- und Gehölzbeständen im Randbereich denkbar. Dies hätte zudem weitere Vorteile, indem sich das Gewerbegebiet besser in das Landschaftsbild einfügt, wenn eine außenstehende Begrünung und Einfriedung vorgenommen wird.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf § 15 Abs. 3 BNatSchG: (3) Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</p>	<p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Mit der Umwidmung von bislang festgesetzten Grünflächen in Gewerbeflächen besteht die Notwendigkeit zur Kompensation.</p> <p>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehen keine zusätzlichen Möglichkeiten zur Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, so dass erforderliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsbereichs erforderlich werden.</p> <p>Der Hinweis auf § 15 Abs. 3 BNatSchG wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtverwaltung hat im Vorfeld geprüft, ob ein Ausgleich an anderer Stelle erbracht werden kann oder ob Flächenentsiegelungen möglich sind. Dies ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht der Fall.</p> <p>Bei der Inanspruchnahme des in der Flur 6 liegenden gemeindeeigenen Flurstücks 76/16 wurde eine ca. 10.100 m² große Teilfläche des 271.798 m² großen Flurstücks für Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die nach Norden spitz zulaufende Teilfläche erweist sich tlw. als unwirtschaftlich.</p> <p>Das brachliegende Flurstück steht derzeit der Landwirtschaft nicht zur Verfügung und wird</p>
---	--

<p>Auch eine Umnutzung von Ackerland in extensives Grünland stellt eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung und damit eine Inanspruchnahme dar.</p>	<p>damit folglich auch der Landwirtschaft nicht entzogen. Im Rahmen der geplanten Umnutzung kann die in Anspruch genommene Teilfläche jedoch von der Landwirtschaft zukünftig wieder eingeschränkt genutzt werden. Durch eine 1-2-malige Mahd der Grünlandfläche steht Grünlandfutter zur Verfügung. Alternativ kann die Fläche beweidet werden.</p>
--	--

Beschlussvorschlag

Die Anregungen/Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

b) Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Edermünde, den 26.08.2024