

## **Bebauungsplan Nr. 82 „Sonnenweg“**

Stadt Wolfhagen

Begründung

Entwurf **Änderungen** im Vergleich zum Vorentwurf **GELB** markiert

Stand | **22. Juli 2024**



**Träger der Planungshoheit:**



Magistrat der Stadt Wolfhagen  
Burgstraße 33-35  
34466 Wolfhagen

**Auftraggeber:**

Philipp Flörke  
Kasseler Straße 5  
34466 Wolfhagen

**Bearbeitung:**



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Hessenallee 2  
34130 Kassel  
[www.anp-ks.de](http://www.anp-ks.de)

<b>1</b>	<b>Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Standortwahl, Wahl der Größe des Plangebiets .....	4
1.2	Innenentwicklung .....	4
<b>2</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planverfahren .....</b>	<b>8</b>
3.1	Aufstellungsbeschluss .....	8
3.2	Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB .....	8
3.3	Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB .....	8
3.4	Satzungsbeschluss .....	8
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>9</b>
4.1	Regionalplanung .....	9
4.2	Flächennutzungsplan .....	10
4.3	Landschaftsplan .....	11
4.4	Bebauungsplan .....	12
4.5	Denkmalschutz .....	12
4.6	Schutzgebietsausweisungen .....	12
4.7	Artenschutz .....	12
4.8	Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) .....	12
<b>5</b>	<b>Heutige Situation / Bestand .....</b>	<b>13</b>
5.1	Plangebiet und Umgebung .....	13
5.2	Erschließung und Verkehr .....	16
5.3	Ver- und Entsorgung .....	16
5.4	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes .....	16
5.5	Immissionen .....	16
<b>6</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>17</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	17
6.4	Grünfestsetzungen .....	18
6.5	Solare Strahlungsenergie .....	18
6.6	Verkehrerschließung .....	18
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Werte .....</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Gesamtabwägung .....</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>20</b>

## 1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

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

Für das vorgesehene Plangebiet existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Es handelt sich um Außenbereich. Das geplante Wohngebäude steht im Zusammenhang mit der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung, zu der auch die Scheune gehört. Eine Anfrage bei der Bauaufsicht ergab, dass das Vorhaben nicht als privilegiert einzustufen ist.

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

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Planung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist zu ändern (vgl. Kapitel 4.2).

### 1.1 Standortwahl, Wahl der Größe des Plangebiets

Im Stadtteil Istha wurde im Rahmen des IKEK (vgl. Kapitel 4.8) die Bemühungen zur Innentwicklung umfangreich dokumentiert. Ebenso wurden Bedarfe nach Wohngrundstücken ermittelt. In Abstimmung mit dem RP Kassel – Regionalplanung wurde bestätigt, dass in Istha ein neues Wohnbaugebiet im Osten (Renthof) als nicht-konkurrierend zur Innenentwicklung ausgewiesen werden kann.

Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich Sonnenweg geht es aber unabhängig und zusätzlich zu diesem allgemein vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen in Istha um den konkreten Bedarf des Grundstückseigentümers, in der Lücke zwischen seiner landwirtschaftlich genutzten Scheune und dem aktuell letzten Wohnhaus am Sonnenweg ein Wohngebäude zu errichten. Ein anderes Grundstück steht wie bereits im Rahmen des IKEKs dargelegt in Istha nicht zur Verfügung. Durch das bereits bestehende Eigentum des Bauinteressenten im Sonnenweg ist sichergestellt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Sonnenweg“ der vorhandene Bedarf unmittelbar gedeckt, d.h. das gewünschte Wohngebäude kurzfristig errichtet wird.

Die Größe des Plangebiets und somit des Baugrundstücks orientiert sich an der Nachbarbebauung (Sonnenweg 6), d.h. die dortige hintere Grenze der als Garten genutzten Fläche wird fortgeführt. Die Grundflächenzahl entspricht dadurch auch der des Nachbargrundstücks. Zu beachten ist auch, dass das Plangebiet mit einer landwirtschaftlich genutzten Scheune und zukünftig noch mit einem Wohngebäude bebaut sein wird und sowohl die landwirtschaftliche Nutzung als auch die Wohnnutzung eine gewisse Größe sowohl an Gebäude- als auch an Freiflächen benötigen.

### 1.2 Innenentwicklung

In §1 (5) BauGB wird die Innenentwicklung besonders hervorgehoben: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

§1a (2) Satz 1 BauGB hebt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden hervor: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Die Stadt Wolfhagen hat vor diesem Hintergrund regelmäßig überprüft, ob und welche innerörtlichen Kapazitäten vorhanden bzw. aktivierbar sind, um so der bestehenden Nachfrage nach privatem Wohneigentum gerecht werden zu können.

Das bedeutet, dem im § 1 (5) BauGB formulierten Vorrang zur Stärkung der Innenentwicklung wird auf unterschiedlichen Wegen nachgekommen.

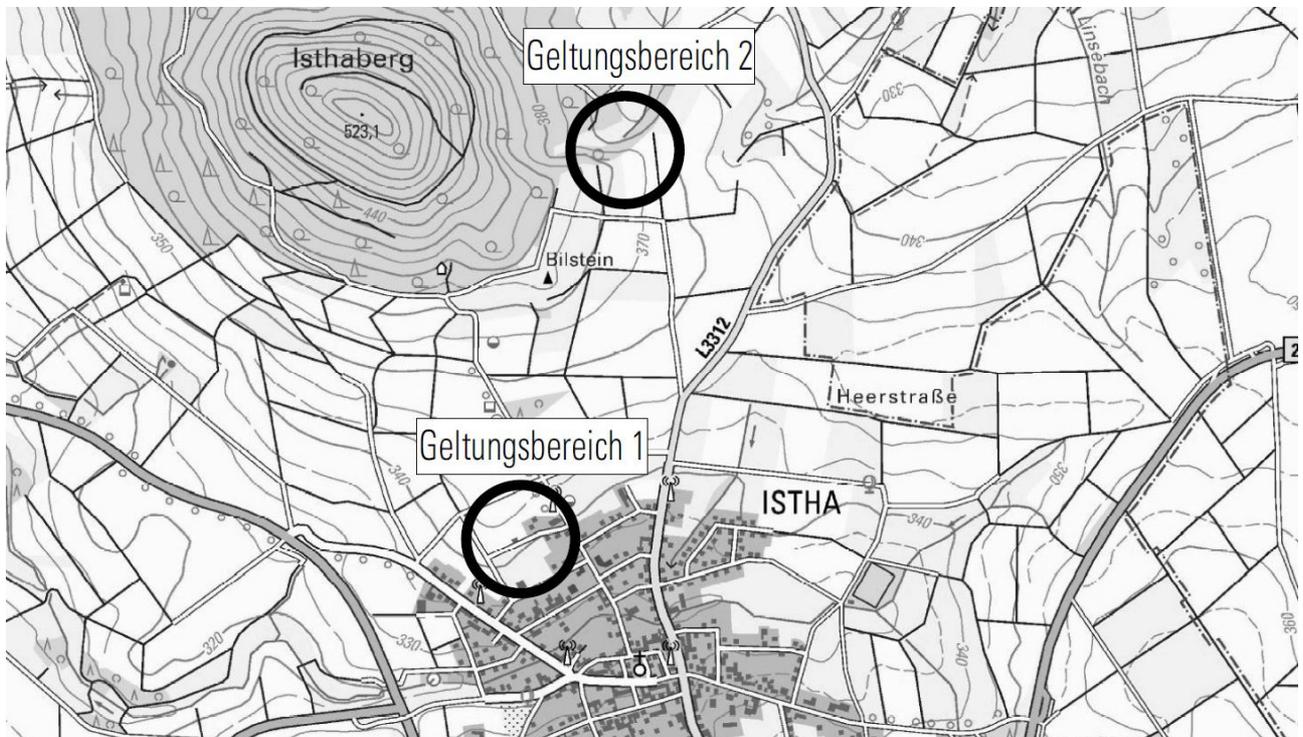
Für Bauinteressenten gibt es einen Ansprechpartner bei der Stadtverwaltung. Dieser erteilt z.B. Auskünfte zu freien Grundstücken in Baugebieten.

Die vorhandenen Baulücken im Bereich von Bebauungsplänen und dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ (Innenbereich nach §34 BauGB) sowie der Leerstände werden seit vielen Jahren aufgenommen und regelmäßig aktualisiert, wenn Bauanträge vorliegen. Die Eigentümer wurden und werden persönlich angesprochen, so dass bereits viele Flächen erfolgreich aktiviert und Leerstände beseitigt werden konnten.

Es handelt sich nicht um ein öffentliches, sondern ein verwaltungsinternes Kataster. Dies soll weiter fortgeführt und ggf. die Vorgehensweise weiterentwickelt werden.

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet (Geltungsbereich 1) des Bebauungsplans Nr. 82 „Sonnenweg“ befindet sich im nördlichen Bereich des Wolfhager Stadtteils Isthia nördlich des Sonnenweges und bildet den nordwestlichen Ortsrand von Isthia.

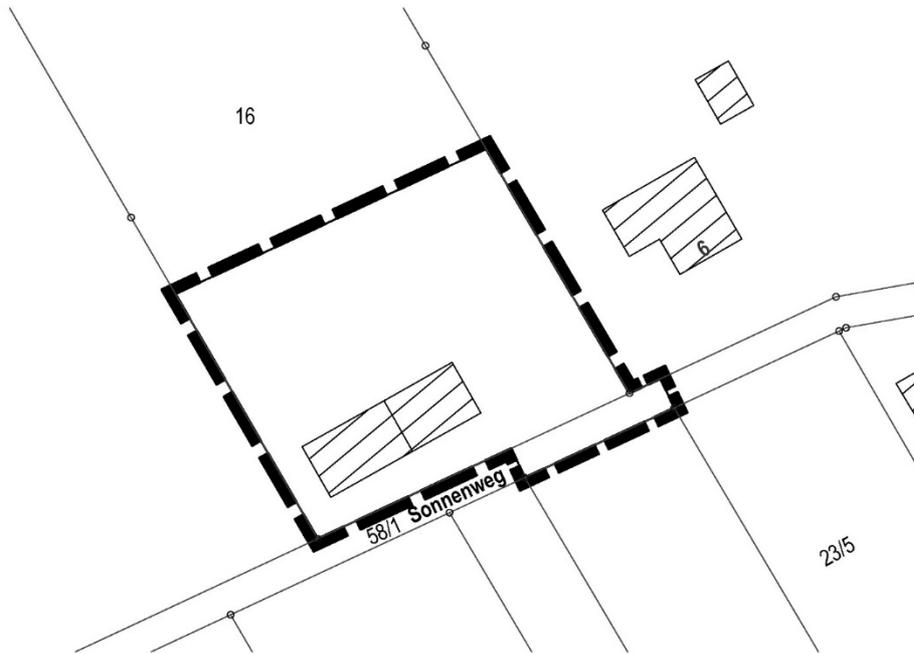


Ausschnitt aus der Topographischen Karte Hessen (DTK50) mit Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (rote Markierung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 „Sonnenweg“ hat eine Gesamtgröße von rund 2.440 m<sup>2</sup> und liegt in der Gemeinde Wolfhagen, Gemarkung Isthä, Flur 4, in einem südlichen Teilbereich des Flurstücks 16.

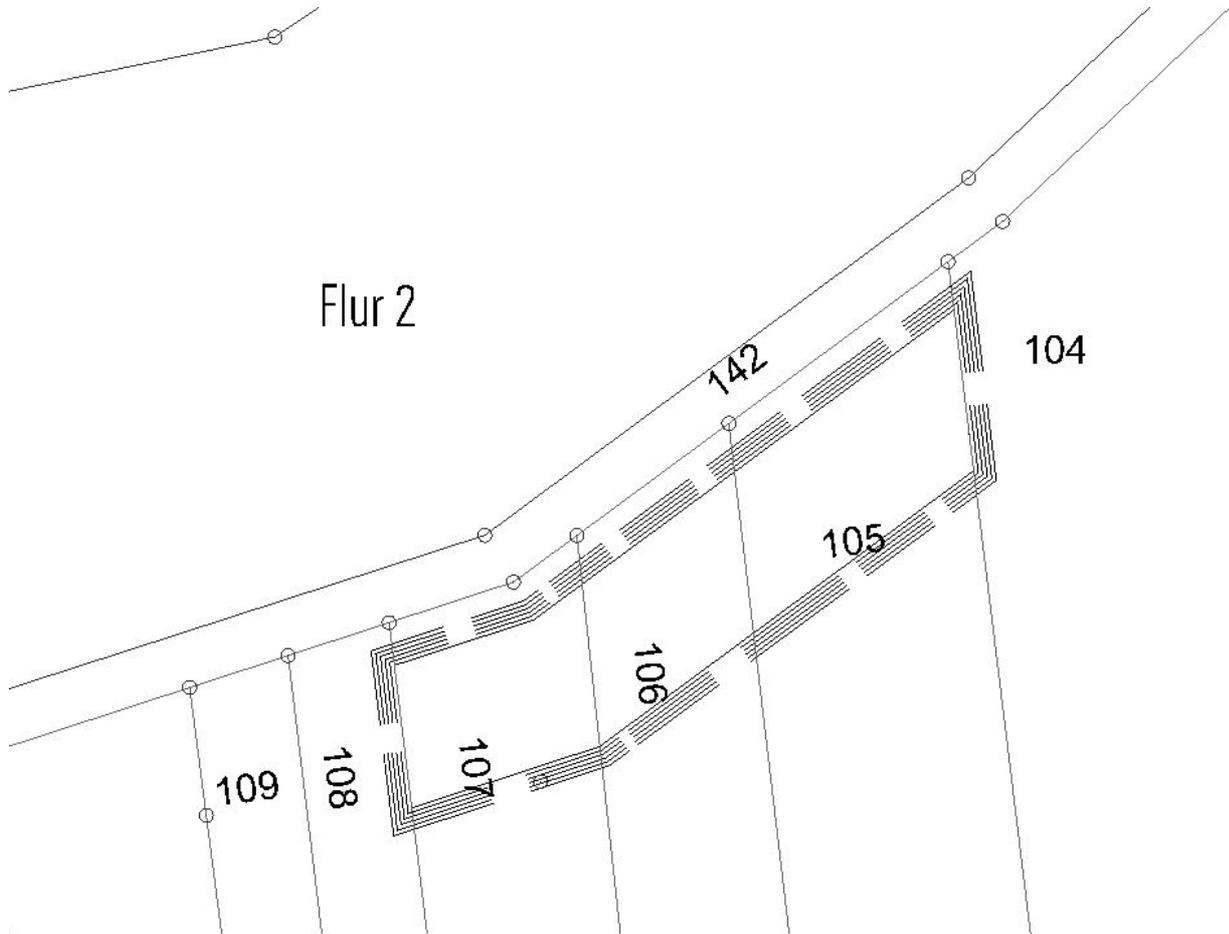
Er wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch Wohnbebauung am Sonnenweg,
- im Süden durch den Sonnenweg,
- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 82 „Sonnenweg“

Für Ausgleichsmaßnahmen wird ein externer Geltungsbereich festgesetzt, in der Gemeinde Wolfhagen, Gemarkung Isthä, Flur 2, im nördlichen Bereich der Flurstücke 105, 106, 107. Die Gesamtgröße beträgt 475 m<sup>2</sup>.



Lage des Geltungsbereichs 2 (Ausgleichsfläche) des Bebauungsplans Nr. 82 „Sonnenweg“

### 3 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Normalverfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB). Es sind u.a. ein Umweltbericht, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen.

Da der Flächennutzungsplan sich derzeit in Neuaufstellung befindet, wird davon ausgegangen, dass die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen dieser Neuaufstellung erfolgen kann und kein Änderungsverfahren erforderlich ist (dies wäre ein Parallelverfahren gemäß §8 (3) BauGB).

#### 3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 82 „Sonnenweg“ wurde am 25. April 2024 gefasst.

#### 3.2 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 28. Mai 2024 bis einschließlich 28. Juni 2024 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit kamen keine Stellungnahmen.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 21. Mai 2024 über die Planung informiert und um Stellungnahme bis zum 24. Juni 2024 gebeten. Insgesamt gab es nur einige wenige Anregungen und Hinweise.

Eine Anregung betraf die Ausgleichsmaßnahme. Hier wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die Ausgleichsfläche um 3 Meter nach Süden verschoben und schließt damit an den vorhandenen Grasstreifen an. Statt des geteilten Altgrasstreifens wird ein überjähriger Saum angelegt. Dieser wurde in Abstimmung mit der UNB bewertet und da sich daraus ein niedrigerer Biotopwert ergibt, wurde der Streifen auf 10,00 m verbreitert.

Vom Regierungspräsidium Kassel – Regionalplanung – gab es Bedenken zum einen wegen der Lage in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, hier müsse der Aspekt der Innenentwicklung näher erläutert werden in der Begründung. Der Anregung wurde gefolgt (vgl. Kapitel 1.1 in der Begründung). Zum anderen ging es um die Größe des Plangebiets. Der Anregung, diesen zu reduzieren wurde nicht gefolgt, es wurde in Absprache mit der Regionalplanung eine Erläuterung zur Plangebietsgröße in der Begründung ergänzt (vgl. Kapitel 1.2 in der Begründung).

Es gab einige Hinweise, die die Bauausführung betreffen, z.B. zum Brandschutz sowie zu vorhandenen Leitungen bzw. Anschlussmöglichkeiten an das Leitungsnetz. Außerdem gab es Hinweise z.B. zu Schutzgebieten, zur Kenntnis genommen wurden und bereits in den Unterlagen aufgeführt waren. Ein Hinweis bezüglich der räumlichen Nähe zur Schutzzone II des festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Isthia wurde in den Hinweisen unter Punkt 5.1 noch ergänzt.

Außerdem gab es einen allgemeinen Hinweis zum Thema Verkehrslärm. Dieser wurde zur Kenntnis genommen. In der Begründung wurde ein Kapitel 5.5 ergänzt und kurz erläutert, dass die Immissionswerte unterhalb der Orientierungswerte liegen.

#### 3.3 Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Der Beschluss der Offenlage ist für September 2024 vorgesehen, die Beteiligung für September/Oktober 2024.

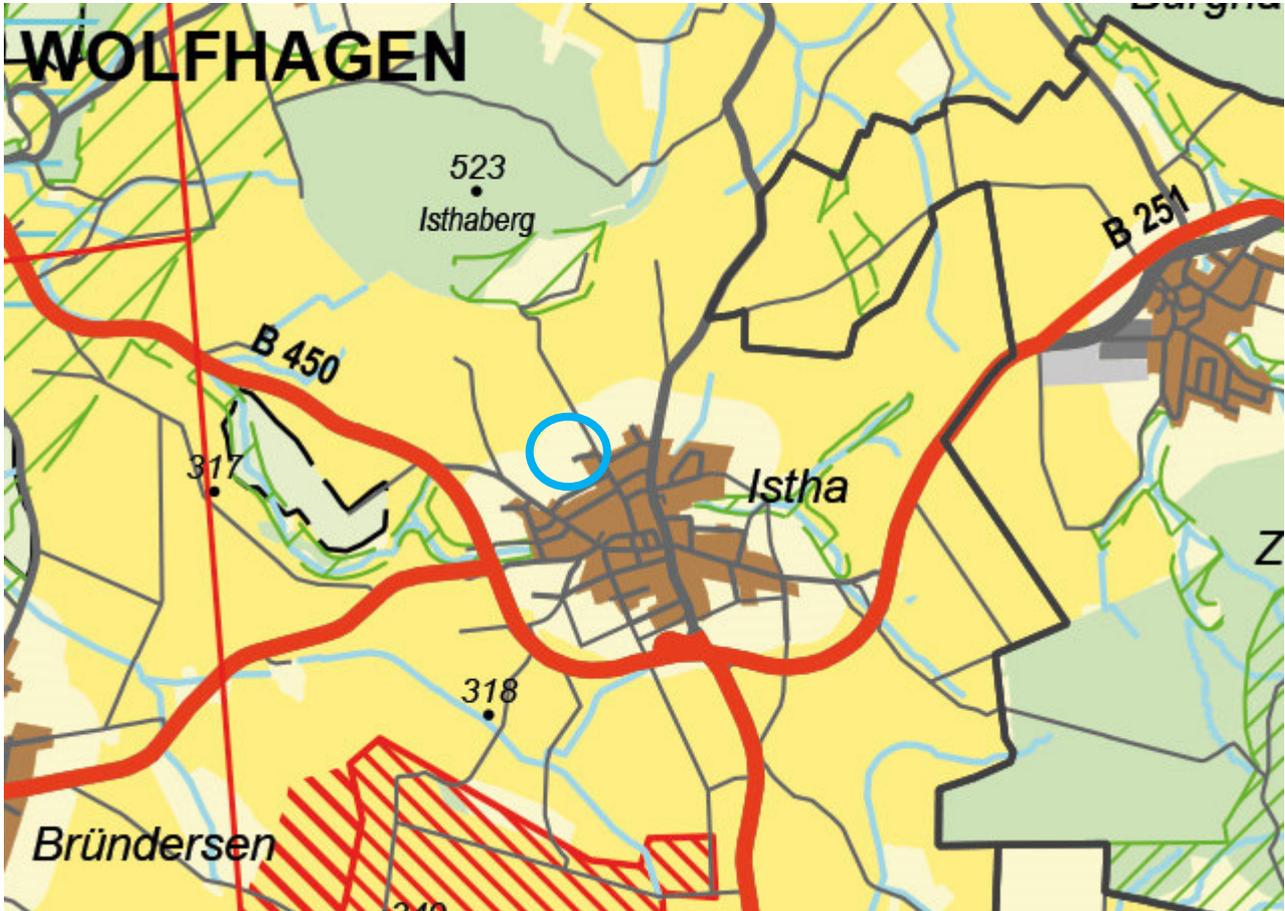
- wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt -

#### 3.4 Satzungsbeschluss

- wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt -

## 4 Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Regionalplanung



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, Eintragung Lage des Plangebiets (blauer Kreis) durch ANP

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich teilweise als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“, teilweise „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ festgelegt. In Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist gemäß Stellungnahme des RP Kassel – Regionalplanung vom 24.06.2024 (frühzeitige Beteiligung) eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung durchaus möglich, wenn erläutert wird, warum die Baulücken im Innenbereich nicht in Anspruch genommen werden können und welche Maßnahme der Aktivierung von der Stadt Wolfhagen ergriffen werden (vgl. Kapitel 1.2 und 4.8).

Außerdem wird auf die Darstellungsgröße des Regionalplans hingewiesen - das Plangebiet ist insgesamt lediglich 0,24 ha groß.

## 4.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem digitalisierten derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 1997 (FNP) der Stadt Wolfhagen, ohne Maßstab (Lage Plangebiet rot gekennzeichnet)

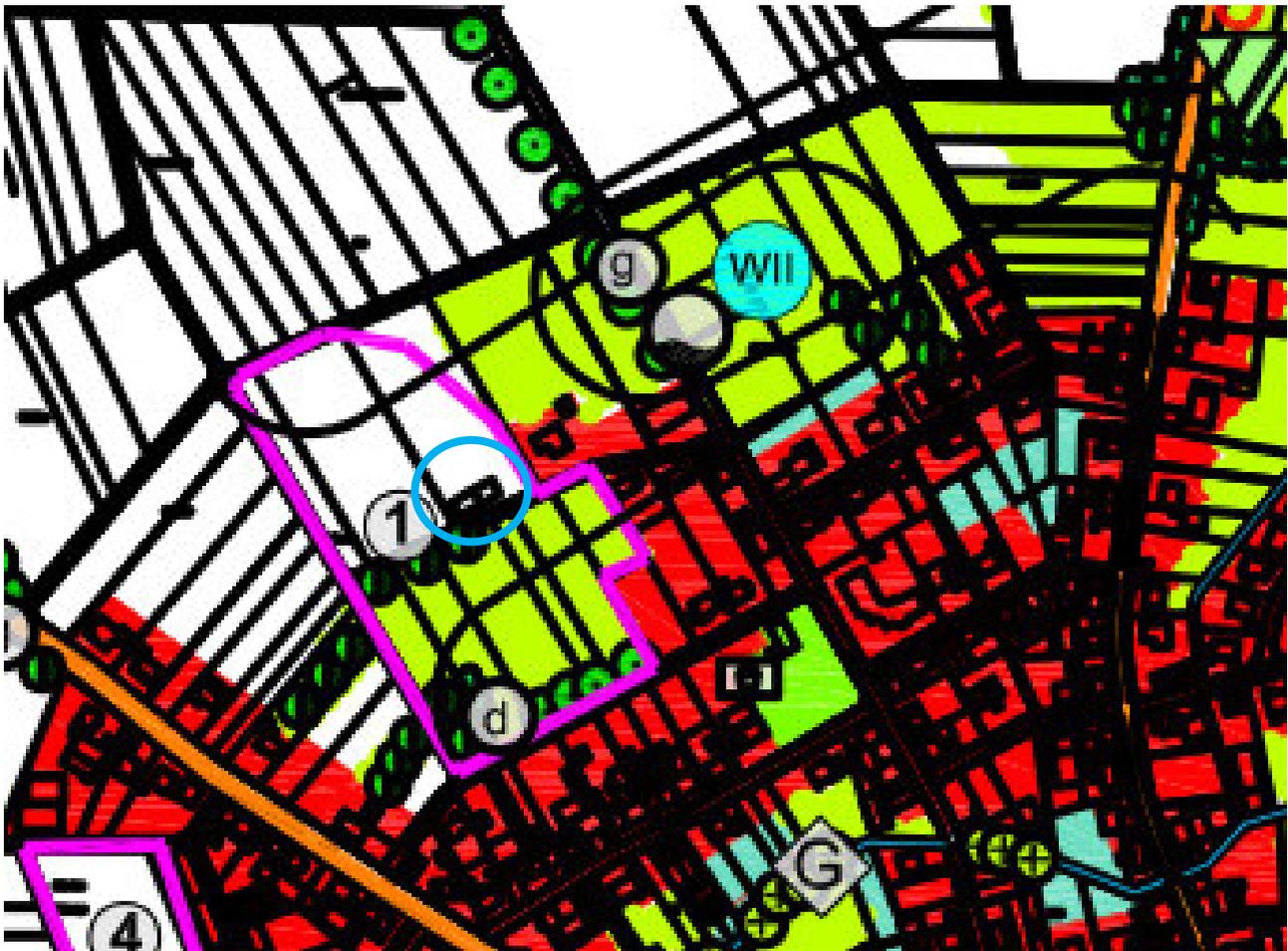
Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wolfhagen ist das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft (Acker)“ dargestellt.

Die beabsichtigte Nutzung entspricht nicht der aktuellen (rechtswirksamen) Darstellung des Flächennutzungsplans in Wolfhagen und bedarf daher einer Anpassung. Da der Flächennutzungsplan der Stadt Wolfhagen derzeit neu aufgestellt wird, wird die entsprechende Änderung der Darstellung dort berücksichtigt, d.h. es wird im Flächennutzungsplan-Entwurf als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

### 4.3 Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Wolfhagen (Planungsgruppe Stadt + Land, Kassel 2005) stellt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 82 „Sonnenweg“ in der Entwicklungskarte „Flächen für den Landbau Acker - Entwicklung und Förderung von landschaftsverträglichem, standortangepasstem, ressourcenschonendem oder ökologischem Landbau“ dar. Eine Fläche (rosa umrandet mit Planziffer „1“) wird als bewertete „Siedlungserweiterungsflächen im Ortsrandbereich“ dargestellt. Weitere Planaussagen werden hierzu nicht getroffen. Das Planvorhaben entspricht nicht den Darstellungen des Landschaftsplans.

*Hinweis: Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolfhagen wird auch der Landschaftsplan neu aufgestellt (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan), so dass die Inhalte des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans untereinander abgestimmt werden.*



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Wolfhagen, Entwicklungskarte ohne Maßstab (Lage Plangebiet blau gekennzeichnet)

#### **4.4 Bebauungsplan**

Für den Geltungsbereich liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

#### **4.5 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz.

#### **4.6 Schutzgebietsausweisungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen nach derzeitigem Stand keine Schutzausweisungen gemäß Naturschutzrecht und keine Schutzausweisungen nach Wasserrecht im Hinblick auf Überschwemmungsgebiete.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Schutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „TB Isthia“ (WSG-ID 633-106) und Bestandteil der Quantitativen Schutzzone B des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Thermalquelle Bad Emstal“ (WSG-ID 633-124). In einer Entfernung von rund 50 und 300 m östlich befinden sich die Schutzzonen II und I des Wasserschutzgebietes „TB Isthia“ mit einer Tiefbrunnenanlage.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes. Entsprechende Gebiete sind auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

#### **4.7 Artenschutz**

*- wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt –*

#### **4.8 Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)**

Zur ersten Einschätzung eines Bebauungsplan-Verfahrens gab es bereits im Vorfeld eine Anfrage bei der Regionalentwicklung beim Landkreis Kassel.

Hintergrund ist, dass im Oktober 2022 ein IKEK für die Stadt Wolfhagen beschlossen wurde, um Fördermittelmittel zur Innenentwicklung zu erhalten. Der Landkreis kann bei bis zu drei Grundstücken entscheiden, ob die Ausweisung eines Baugebietes im Rahmen des Dorfentwicklungs-Programms konkurrierend zur Innenentwicklung ist. Der Landkreis sieht keine Konkurrenz zur Innenentwicklung.

## 5 Heutige Situation / Bestand

### 5.1 Plangebiet und Umgebung



Digitales Orthophoto der Stadt Wolfhagen, Lage des Plangebiets gelb gekennzeichnet, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Der ca. 2.440 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich liegt nordwestlich des Ortskerns von Isthia.

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Sonnenweg am nordwestlichen Ortsrand von Isthia und steigt in Richtung Norden leicht an. Es grenzt direkt an die östliche Grundstücksgrenze der bestehenden Bebauung Sonnenweg 6. Das Plangebiet wird derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt.

#### Gebietsstruktur und Nutzung

Der größte Bereich des Plangebiets umfasst eine landwirtschaftliche Fläche (Acker). Im südwestlichen Teilbereich befindet sich ein landwirtschaftliches Gebäude (Scheune).

#### Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist im Osten sowohl durch Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern als auch durch landwirtschaftliche Strukturen geprägt. Der Sonnenweg 2 wird gewerblich genutzt. Die Geschossigkeit variiert zwischen ein- bis zweigeschossigen Gebäuden.

Richtung Norden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen) an.

Im Süden erstrecken sich Grünland und Gartengrundstücke und der nördliche Ortsrand von Isthia. Entlang des Sonnenweges befinden sich einige markante Einzelbäume.



Digitales Orthophoto der Stadt Wolfhagen, Lage des Plangebiets gelb gekennzeichnet, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Blick aus Richtung Norden auf das Plangebiet



Blick Richtung Norden auf das Plangebiet  
(Isthaberg als markante Erhebung im Hintergrund)



Blick entlang der Südgrenze des Planungsgebietes Richtung Nordosten  
(Nachbarbebauung Wohngebäude Sonnenweg 6 im Hintergrund)



Blick Richtung Westen auf das Plangebiet  
(Scheunengebäude im Hintergrund)



Blick entlang der Südgrenze des Planungsgebietes Richtung Südwesten  
(Scheunengebäude und Vegetation im Hintergrund)



Blick Richtung Südosten auf die Nachbarbebauung, Grünland  
und Gartengrundstücke



Blick auf das Plangebiet Richtung Südosten  
mit Scheunengebäude und Ortsrand im Hintergrund

## 5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer über die Straße Sonnenweg. Dieser endet an der östlichen Plangebietsgrenze und wird als Feldweg in südwestliche Richtung weitergeführt.

Das Plangebiet ist über die vorhandene Straße Sonnenweg sowie über eine Weiterführung des Sonnenweges erschließbar.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Haltestelle „Wolfhagen-Istha“ in der Kasseler Straße in 550 m fußläufiger Entfernung gegeben. Mit der Buslinie 110 beträgt die Fahrtzeit zum Bahnhof Wolfhagen rund 20 Minuten und zum Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe rund 45 Minuten. Alternativ bietet die Buslinie 113 (Bründersen - Wenigenhasungen – Kernstadt - Gasterfeld – Viesebeck) eine Verbindung in die anderen Stadtteile sowie die Buslinie 157 eine Verbindung in die benachbarten Gemeinden Bad Emstal und Naumburg.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist insgesamt als gut zu bewerten.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

Im Sonnenweg sind alle leitungsgebundenen Infrastrukturen vorhanden. Diese enden an der östlichen Plangebietsgrenze. Eine Weiterführung ist vorgesehen.

## 5.4 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägtes Gebiet in unmittelbarer Siedlungsrandlage.

Im Plangebiet sind überwiegend Böden aus sandigem Lehm / sandigem Lehm mit Ton mit hohem Ertragspotential vorhanden. Das Erosionspotential ist mittel.

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt und hat für die Freiraum- und Erholungsnutzung keine unmittelbare Bedeutung.

Eine Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter befindet sich im Umweltbericht (Anlage 1 der Begründung).

## 5.5 Immissionen

Gemäß Lärmviewer Hessen betragen die Tagwerte 50-54 dB(A), die Nachtwerte 40-44 dB(A) und liegen somit unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für Dörfliche Wohngebiete (60 tags, 50 nachts) für Verkehrslärm.

## 6 Inhalte des Bebauungsplans

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### Dörfliches Wohngebiet

Entsprechend der geplanten Nutzung (Wohnen mit landwirtschaftlichem Nebenerwerb) wird ein „Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO festgesetzt. Dies setzt auch die in der Umgebung vorhandene dörfliche Gemengelage am Siedlungsrand fort.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, da sie je nach der konkreten Nutzungsausprägung das benachbarte Wohnen beeinträchtigen können (z.B. wegen Publikumsverkehr, Abendveranstaltungen o.ä.).

Tankstellen werden aufgrund der ungeeigneten Lage (Ortrand, Verkehrserzeugung und Fernwirkung) und zum Schutze des Bodens (wassergefährdende Stoffe) ausgeschlossen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die überbaubare Fläche wird mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt, um eine der Umgebung entsprechende Bebauung des Grundstücks sowie einen der Lage am Ortsrand und der Umgebung angemessenen Freiflächenanteil zu sichern. Die Überschreitungsmöglichkeit für Garagen, Stellplätze, und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird auf 0,4 festgesetzt, um im Zusammenhang mit der Landwirtschaft ausreichend dimensionierte Flächen und Nebenanlagen zu ermöglichen.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird mit einer GFZ von 0,3 festgesetzt. Dadurch wird eine der Umgebung entsprechende Bebauung ermöglicht (größere Grundfläche und ein Vollgeschoss oder kleinere Grundfläche und zwei Vollgeschosse).

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 7,00 m festgesetzt. Für die Höhenfestsetzung gilt als unterer Bezugspunkt das mittlere natürliche Geländeniveau, auf die Grundfläche des Gebäudes bezogen. Oberer Bezugspunkt bei der Firsthöhe ist bei Dächern ohne First (z.B. Pultdach, Flachdach) der höchste Punkt des Daches.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

#### Baugrenzen

Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 3 Metern im Osten zum Nachbarn und im Süden zur Erschließung festgesetzt. Die hintere Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an der hinteren Gebäudekante der Nachbarbebauung (Sonnenweg 6).

## 6.4 Grünfestsetzungen

### Gestaltung der Freiflächen

Mindestens 30 % der privaten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche mit natürlichem Bodenanschluss anzulegen und zu erhalten. Der Untergrund ist zu lockern.

Für das Baugebiet wird die Pflanzung von mindestens 20 Sträuchern und 3 Bäumen oder Heistern aus einer Liste heimischer und als Nahrung für Insekten und Vögel geeigneten Gehölzen festgesetzt.

### Bodenschutz

Flächen, die nicht bebaut oder befestigt werden sollen, sind vor Verdichtung zu schützen und/oder nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Untergrund gründlich zu lockern.

Bei Abtrag und Aushub ist der Boden getrennt nach Ober- und Unterboden auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen oder einer Verwertung zuzuführen.

Flächen, die nicht bebaut oder befestigt werden sollen, sind nur bei geeigneten Witterungs-/Bodenverhältnissen zu befahren und zu bearbeiten.

### Externe Kompensationsflächen: Entwicklung eines Altgrasstreifens

Da der erforderliche Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches nicht umgesetzt werden kann, wird zusätzlich eine externe Ausgleichsmaßnahme auf den Flurstücken 105, 106 und 107 der Flur 2 in der Gemarkung Isthia geplant (diese Flächen befinden sich ebenfalls im Eigentum des Nebenerwerbslandwirtes).

Auf einem Streifen südlich eines bestehenden Grassaums ist ein überjähriger Saumstreifen zu entwickeln, der alle 3 Jahre durch eine Mahd während der Wintermonate zu pflegen ist.

Eine nähere Beschreibung und Darstellung dazu findet sich im Umweltbericht. Die planungsrechtliche Sicherung der Fläche erfolgt durch eine Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

## 6.5 Solare Strahlungsenergie

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Die Energie der Sonne soll durch Photovoltaik oder Solarwärme-Kollektoren genutzt werden.

Deshalb sind im gesamten Geltungsbereich die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen (PV-Module) zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass es nicht immer möglich ist, den durch PV-Module erzeugten Strom in das Netz einzuspeisen. Eine Anlage für Solarthermie benötigt je nach Wärmebedarf (abhängig insbesondere von der Anzahl Personen und der Wohnfläche) eine geringere Fläche als eine PV-Anlage.

## 6.6 Verkehrserschließung

Eine Veränderung der äußeren Verkehrserschließung des Grundstücks bzw. des Plangebiets erfolgt nicht. Die vorhandene Scheune ist derzeit über die Fortführung des Sonnenwegs als landwirtschaftlicher Weg erreichbar.

Zur Erschließung des „Dörflichen Wohngebiets“ wird die vorhandene Straße Sonnenweg im Zuge des Bebauungsplans Nr. 82 „Sonnenweg“ nach Südwesten verlängert. Entsprechend wird eine öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt wie bisher vom Sonnenweg aus.

Da das vorhandene Gebäude bereits heute landwirtschaftlich genutzt wird und der Nutzer zukünftig unmittelbar neben seiner Landwirtschaft wohnen wird, ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den Bebauungsplan Nr. 82 „Sonnenweg“ nicht zu erwarten.

## 7 Städtebauliche Werte

<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>ca. 2.440 m<sup>2</sup></b>
davon:	
<b>Dörfliches Wohngebiet (MDW)</b>	<b>ca. 2.314 m<sup>2</sup></b>
Überbaubare Grundstücksfläche, bei GRZ 0,2	ca. 463 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>ca. 127 m<sup>2</sup></b>

<b>GELTUNGSBEREICH 2</b>	
<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>ca. 475 m<sup>2</sup></b>
davon:	
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>ca. 475 m<sup>2</sup></b>

## 8 Gesamtabwägung

Gesamtabwägungen aller öffentlicher und privater Belange nach dem Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- wirtschaftliche Belange
- Wohnraumbedarf
- Orts- und Landschaftsbild
- Belange des Umwelt- und Artenschutzes
- Belange der Landwirtschaft
- verkehrliche Belange
- öffentliche Belange

Mit der Bauleitplanung wird die Nutzung eines bereits mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebautem Grundstück für Wohnzwecke ermöglicht, damit wird wirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird dem Nebenerwerbslandwirt die Möglichkeit gegeben, im unmittelbaren Anschluss einer landwirtschaftlichen Nutzung zu wohnen, die vorhandene Wohnnutzung sowie Straße werden fortgeführt. So kann mit geringem Erschließungsaufwand in Ergänzung vorhandener Bebauung Wohnraum geschaffen werden und der allgemein im Stadtteil Isthia vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

Da die Bebauungsmöglichkeit zwischen zwei bestehenden Gebäuden entsteht und sich beim Maß der baulichen Nutzung an der Umgebung orientiert, wird den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes nachgekommen.

Es werden Festsetzungen zur Begrünung und zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie getroffen und Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück und an anderer Stelle festgesetzt, so dass Belangen des Umwelt- und Artenschutzes Rechnung getragen wird.

Landwirtschaftliche Belange werden ebenso beachtet, da die Nebenerwerbslandwirtschaft vor Ort gestärkt wird und die Wohnbebauung im Zusammenhang mit einer bereits vorhandenen Bebauung ermöglicht wird statt auf einer landwirtschaftlichen Fläche ohne Bebauung.

Negative Auswirkungen bezüglich Verschattung, Lärm o.ä. auf die Nachbarschaft sind nicht zu befürchten, da es sich um eine Ergänzung eines bereits landwirtschaftlich genutzten Grundstücks und Fortführung vorhandener Wohnbebauung handelt.

Mit der Planung wird eine bessere Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks ermöglicht.

## 9 Anlagen

**Anlage 1:** Umweltbericht, Büro BÖF – naturkultur GmbH, Juli 2024

bearbeitet:

**ANP**

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Hessenallee 2  
34130 Kassel

aufgestellt:

**Der Magistrat der Stadt Wolfhagen**

Herr Scharrer  
Bürgermeister

Kassel, den .....

Wolfhagen, den .....

( Walberg )

( Scharrer )

---

# Bebauungsplan Nr. 82 "Sonnenweg"

## Umweltbericht

Erstellt im Auftrag der  
Stadt Wolfhagen

Kassel, 17.07.2024

d

---

**Auftraggeber:** **Stadt Wolfhagen**  
Burgstraße 33–35  
34466 Wolfhagen

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

**Bearbeitung:** Anke Seibert-Schmidt

---

## Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG .....	1
1.1	ANLASS UND ZIEL DER BAULEITPLANUNG .....	1
1.2	BESCHREIBUNG DES VORHABENS .....	1
2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELGTEN ZIELE DES UMWELT-SCHUTZES.....	2
2.1	FACHGESETZE .....	2
2.2	ÜBERGEORDNETE FACHPLANUNGEN .....	4
2.2.1	Regionalplanung .....	4
2.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
2.4	LANDSCHAFTSPLAN .....	6
2.5	SCHUTZGEBIETE .....	6
3	BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES .....	7
3.1	NUTZUNG UND BIOTOPTYPEN .....	7
3.2	FAUNA .....	9
3.3	GEOLOGIE UND BODEN .....	9
3.4	WASSER .....	10
3.4.1	Oberflächenwasser .....	10
3.4.2	Grundwasser.....	11
3.5	KLIMA / LUFT .....	11
3.6	LANDSCHAFTSBILD.....	12
3.7	MENSCH / KULTUR UND SACHGÜTER.....	12
4	VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	12
5	PLANUNG .....	12
5.1	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH VON NEGATIVEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	13
5.1.1	Vermeidung.....	13
5.1.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	14
6	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG, BESCHREIBUNG DER MÖGLICHEN ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN WÄHREND DER BAU- UND BETRIEBSPHASE DER GEPLANTEN VORHABEN AUF DIE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, EINSCHLIEßLICH DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	16
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER .....	16

6.1.1	Vegetation, Biotoptypen .....	16
6.1.2	Fauna.....	16
6.1.3	Natura-2000-Gebiete .....	17
6.1.4	Boden .....	17
6.1.5	Wasser.....	18
6.1.6	Klima.....	18
6.1.7	Landschaftsbild .....	18
6.1.8	Mensch, Kultur- und Sachgüter.....	18
6.1.9	Erhebliche Auswirkungen durch Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen.....	19
6.1.10	Erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .....	19
6.1.11	Erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) .....	19
6.1.12	Erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	19
6.1.13	Erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe .....	19
7	ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	20
7.1	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND, ZUM BEISPIEL TECHNISCHE LÜCKEN ODER FEHLENDE KENNTNISSE.....	20
7.2	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT .....	20
7.3	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERFORDERLICHEN ANGABEN .....	20
7.4	REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN.....	21

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1-1:	Ausschnitt aus der Topographischen Karte Hessen (DTK50) mit Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (roter Kreis).....	1
Abb. 2-1:	Auszug Regionalplan Nordhessen, 2009 (Quelle: RP Kassel 2009), Lage des Geltungsbereiches in Blau markiert aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82, ANP 2024 .....	4

Abb. 2-2: Ausschnitt aus dem digitalisierten derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 1997 (FNP) der Stadt Wolfhagen, ohne Maßstab (Lage Plangebiet mit blauem Kreis gekennzeichnet) aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82, ANP 2024.....	5
Abb. 2-3: Auszug aus dem Landschaftsplan, Plangebiet blau markiert aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82, ANP 2024.....	6
Abb. 3-1: Digitales Orthophoto der Stadt Wolfhagen, Lage des Plangebiets gelb gekennzeichnet, (Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82, ANP .....	7
Abb. 3-2: Blick vom Sonnenweg / am Ortsrand Zum Grundstück mit Scheune.....	8
Abb. 3-3: Blick auf das Grundstück von Süden her.....	8
Abb. 3-4: Blick von Norden in Richtung Sonnenweg auf das Grundstück .....	8
Abb. 5-1: Lage der externen Ausgleichsmaßnahme, (HLNUG: <a href="http://www.geoportal.hessen.de">www.geoportal.hessen.de</a> ).....	14
Abb. 5-2: Flächen im Kataster, Quelle: <a href="http://www.geoportal.hessen.de">www.geoportal.hessen.de</a> .....	15
Abb. 5-3: externen Ausgleichsmaßnahme, (Grundlage: HLNUG: <a href="http://www.geoportal.hessen.de">www.geoportal.hessen.de</a> ).....	15



# 1 EINLEITUNG

## 1.1 ANLASS UND ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wunsch des Eigentümers, auf dem Flurstück 16, Flur 4 in der Gemarkung Isthä im südlichen Bereich ein Wohngebäude zu errichten. Für das vorgesehene Plangebiet existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Es handelt sich damit um eine Fläche im Außenbereich. Das geplante Wohngebäude steht zwar im Zusammenhang mit der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung, zu der auch die Scheune, die innerhalb des Geltungsbereichs steht, gehört, eine Anfrage bei der Bauaufsicht ergab jedoch, dass die vorgesehene Wohnbebauung nicht als privilegiert einzustufen ist.

### Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 in einem Umweltbericht darzulegen. Im Umweltbericht erfolgt die Bewertung der Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden.

## 1.2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Das neue Gebäude soll zukünftig zwischen einer Scheune und einem bestehenden Wohngebäude mit der Adresse Sonnenweg 6 stehen. Die Scheune und der nördliche Teil des Flurstücks sollen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.



Abb. 1-1: Ausschnitt aus der Topographischen Karte Hessen (DTK50) mit Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (roter Kreis)

## 2 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

### 2.1 FACHGESETZE

Gemäß **Baugesetzbuch (BauGB)**, § 1 (6) Nr. 7 sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierzu sind folgende Belange aufgeführt:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

In § 1a macht das **BauGB** darüber hinaus ergänzende Vorgaben zum Umweltschutz:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Umnutzung Land- und forstwirtschaftlicher Flächen nur in notwendigen und begründeten Fällen, Gebot der Priorisierung der Innenentwicklung und Nachverdichtung
- Berücksichtigung notwendiger Kompensationsmaßnahmen bei der Planung, den Festsetzungen und der Abwägung
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Insbesondere hinsichtlich der Naturgüter Tiere und Pflanzen, Biotop- und Artenschutz, geben das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** und die entsprechenden Landesgesetze die

Ziele vor. Diese sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen insbesondere:

- die dauerhafte Sicherung
  - o der biologischen Vielfalt,
  - o der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  - o der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft,
- die Bewahrung weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung,
- Erhaltung und Neuschaffung von Freiräumen im besiedelten und Siedlungsnahen Bereich.

Immer wichtiger wird aktuell die Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Das Ziel, Klimaschutz und Klimaanpassung zu fördern, ist demensprechend sowohl in den Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung im § 1 (5) BauGB als auch in den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a BauGB verankert.

Aus dem EU-Recht sind die **FFH-Richtlinie** und die **Vogelschutzrichtlinie** zu beachten. Sie finden ihre Umsetzung und die Konkretisierung der Ziele in den **Verordnungen zu den Ausweisungen der Natura 2000-Gebiete**. Dort werden Schutzzweck und –ziele für die entsprechenden Gebiete und Arten genannt.

Bezüglich des Schutzguts Mensch ist außerdem der Schutz vor Immissionen unterschiedlicher Art zu nennen. Diese sind im **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** mit entsprechenden Verordnungen geregelt.

Das **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** nennt in § 1 als generelles Ziel für das Schutzgut Boden die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens durch:

- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen
- Sanierung von Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen
- Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden
- weitest mögliche Vermeidung der Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bei Einwirkungen auf Böden.

Auf den beschriebenen gesetzlichen Vorgaben basiert sowohl die Beschreibung und Bewertung der Gegebenheiten eines Plangebiets vor der Planung als auch die Prognose der Entwicklung des Gebietes bei Umsetzung der in der Planung vorgesehenen Maßnahmen. Der Umweltbericht beschreibt darüber hinaus Maßnahmen, die mögliche Beeinträchtigungen vermeiden, minimieren oder ausgleichen sollen.

## 2.2 ÜBERGEORDNETE FACHPLANUNGEN

### 2.2.1 Regionalplanung

In Nordhessen wird die angestrebte räumliche Entwicklung durch den Regionalplan Nordhessen und den Teilregionalplan Energie Nordhessen festgelegt.



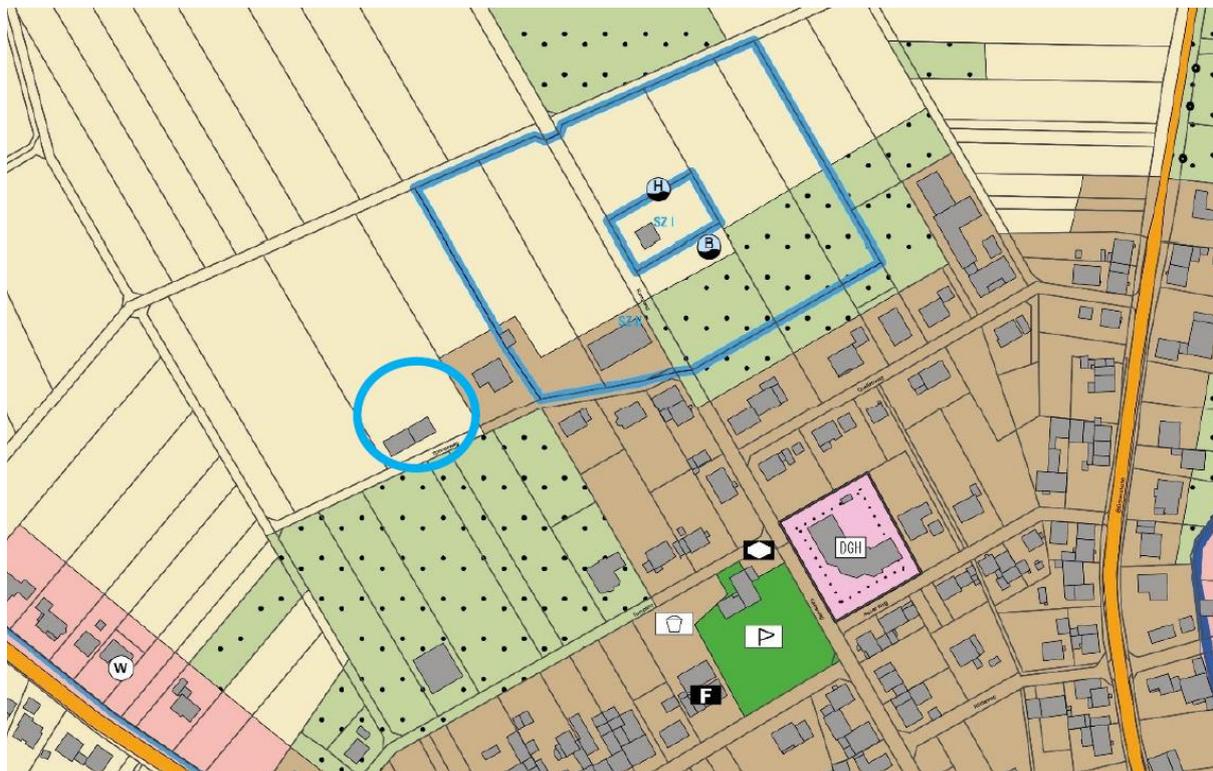
	Vorranggebiet für Landwirtschaft		Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft		Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Forstwirtschaft		Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Vorranggebiet Siedlung Bestand		Haltepunkt im Regional- bzw. Nahverkehr Bestand

**Abb. 2-1: Auszug Regionalplan Nordhessen, 2009 (Quelle: RP Kassel 2009), Lage des Geltungsbereiches in Blau markiert aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82, ANP 2024**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft. Vorbehaltsgebiete stellen *Grundsätze der Raumordnung* dar und stellen als solche einen besonders zu beachtenden Belang dar, sind aber im Gegensatz zur Vorranggebieten, die *Ziele der Raumordnung* darstellen, einer Abwägung zugänglich.

## 2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wolfhagen ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da die beabsichtigte Nutzung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wird im Rahmen der derzeit stattfindenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen



**Abb. 2-2: Ausschnitt aus dem digitalisierten derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 1997 (FNP) der Stadt Wolfhagen, ohne Maßstab (Lage Plangebiet mit blauem Kreis gekennzeichnet) aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82, ANP 2024**

## 2.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Wolfhagen (Planungsgruppe Stadt + Land, Kassel 2005) stellt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 82 „Sonnenweg“ in der Entwicklungskarte „Flächen für den Landbau Acker - Entwicklung und Förderung von landschaftsverträglichem, standortangepasstem, ressourcenschonendem oder ökologischem Landbau“ dar.

Eine Fläche (rosa umrandet mit Planziffer „1“) wird als bewertete „Siedlungserweiterungsflächen im Ortsrandbereich“ dargestellt. Weitere Planaussagen werden hierzu nicht getroffen.



*Abb. 2-3: Auszug aus dem Landschaftsplan, Plangebiet blau markiert aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82, ANP 2024*

## 2.5 SCHUTZGEBIETE

Das Bebauungsplangebiet liegt im Naturpark Habichtswald. Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind nicht direkt durch die Planung betroffen (HMUKLV).

Es sind keine Natura 2000-Gebiete durch die Planung betroffen.

Der Geltungsbereich liegt in dem Heilquellenschutzgebiet „HQS Thermalquelle Bad Emstal“ und in dem Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB Isth“, in der Schutzzone IIIA.

### 3 BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

#### 3.1 NUTZUNG UND BIOTOPTYPEN

Die Zuordnung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgt nach der Kompensationsverordnung 2018 (KV).

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um eine intensiv genutzte Ackerfläche (11.191). Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich die Scheune (10.710).

Die Flächen direkt um die Scheune sind zwar mit Gras bewachsen aber durch Nutzung stark verdichtet. Sie werden als befestigte begrünte Flächen eingestuft (10.540)



**Abb. 3-1: Digitales Orthophoto der Stadt Wolfhagen, Lage des Plangebiets gelb gekennzeichnet, (Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82, ANP**



**Abb. 3-2: Blick vom Sonnenweg / am Ortsrand Zum Grundstück mit Scheune**



**Abb. 3-3: Blick auf das Grundstück von Süden her**



**Abb. 3-4: Blick von Norden in Richtung Sonnenweg auf das Grundstück**

## 3.2 FAUNA

Im Bereich des Vorhabens sind aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung in Verbindung mit den umgebenden Nutzungen keine planungsrelevanten Arten zu erwarten.

## 3.3 GEOLOGIE UND BODEN

Das Vorhabengebiet liegt im Westhessischen Berg- und Senkenland in der Haupteinheit Ostwaldecker Randsenken.

Die Hauptgesteinsart setzt sich zusammen aus Mergelstein, Tonstein und Sandstein. Der Geltungsbereich befindet sich in der geologischen Einheit 55, „Röt i.e.S.“, 56, „Chirotheriensandstein“ und 57, „Stammener Schichten“.

Im Planungsgebiet befinden sich gemäß Bodenkarte von Hessen (1:250.000) hauptsächlich Parabraunerden und Pseudogley aus Lösslehm.

Gemäß BFD50 handelt es sich bei den Böden im Geltungsbereich um Braunerden mit Podsol-Braunerden und Pseudogley-Parabraunerden. Die Böden sind teilweise aus lösslehmarmen sowie lösslehmreichen Solifluktsdecken mit teilweise basenarmen und teilweise sauren Gesteinsanteilen.

Die BK50 und die damit verbundenen weiteren Informationen können im BodenViewer Hessen (HLNUG 2013) eingesehen werden. Diese gibt einen groben Überblick über das zu untersuchende Gebiet. Im Rahmen der BFD5L (Methoden zur Klassifizierung und Bewertung von Bodenfunktionen auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche) werden im Folgenden die Bodenfunktionen bewertet und anschließend zu einer Gesamtbewertung aggregiert. (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2012).

### Bodenteilfunktionen

#### Lebensraum für Pflanzen

Kriterien:

- Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften (Biotopentwicklungspotenzial)
- natürliche Bodenfruchtbarkeit (Ertragspotenzial)

Kriterium	Klasse Erfüllungsgrad des Kriteriums der Bodenteilfunktion	
Biotopentwicklungspotenzial	3	mittel
Ertragspotenzial	4	hoch

#### Funktion des Bodens im Wasserhaushalt

Kriterien:

- nutzbare Feldkapazität des Wurzelraums
- Feldkapazität des Wurzelraums

Kriterium	Klasse Erfüllungsgrad des Kriteriums der Bodenteilfunktion	
nutzbare Feldkapazität des Wurzelraums	2	gering
Feldkapazität des Wurzelraums	2	gering

#### Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium

Kriterium	Klasse Erfüllungsgrad des Kriteriums der Bodenteilfunktion	
Nitratrückhaltevermögen	2	gering

#### Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Hinweise auf Besonderheiten des Bodens im Hinblick auf Funktionen des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte im Geltungsbereich liegen nicht vor.

#### **Zusammenfassung**

Nach den Einzelfunktionen aufgegliedert ergeben sich folgende Werte:

- Funktion als Lebensraum für Pflanzen: mittel bis hoch
- Funktion im Wasserhaushalt: gering
- Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium: gering

Bei Aggregation ergibt sich ein mittlerer Bodenfunktionswert.

Die Ertragsmesszahl liegt im Gebiet bei >45 bis <=50.

### **3.4 WASSER**

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt auf Grundlage vorhandener Informationen, Abfrage bei den Wasserbehörden und der Biotoptypenkartierung/Geländebegehungen.

Funktionselemente besonderer Bedeutung werden durch naturnahe, oligotrophe Gewässer, Quellen und Quellbereiche sowie Wasserschutzgebiete (Zone I und II) abgebildet. Außerdem werden Gebiete mit einer besonderen Empfindlichkeit gegenüber möglichen Stoffeinträgen ins Grundwasser beschrieben.

#### **3.4.1 Oberflächenwasser**

Das Gebiet liegt in dem Grundwasserkörper DEHE\_4448.1. Der Oberflächenwasserkörper Erpe ist geprägt durch feinmaterialreiche, silikatische Mittelgebirgsbäche.

Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Erpe, welche in etwa 1.300 m Entfernung südlich des Planungsgebiets verläuft. Stillgewässer kommen in der näheren Umgebung nicht vor.

### **3.4.2 Grundwasser**

Das Vorhaben liegt im hydrogeologischen Großraum Mitteldeutsches Bruchschollenland im mitteldeutschen Buntsandstein im Trias und Zechstein westlich der Niederhessischen Senke (HLNUG 2021a).

Die Niederhessische Senke ist von einer mächtigen oberen Buntsandsteinschicht geprägt, so dass nur in lokalen Bereichen eine Grundwassererschließung möglich ist. Die darunterliegende untere Buntsandsteinschicht ist durch die dortigen gespannten Grundwasserverhältnisse deutlich ergiebiger. Die Grundwasserleiter sind Kluft- und Porengrundwasserleiter, mit einer mäßigen Durchlässigkeit.

Das gesamte Plangebiet ist Teil des Trinkwasserschutzgebietes „WSG TB Itha“ (WSG-ID 633-106, Schutzzone IIIA). Außerdem ist der Geltungsbereich Teil des Heilquellenschutzgebietes „Thermalquelle Bad Emstal“ (WSG-ID 633-124, Quantitative Schutzzone B-neu).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt darüber hinaus in räumlicher Nähe zur Schutzzone II des zuvor genannten WSG, in welcher gem. der zugehörigen Schutzgebietsverordnung im Vergleich zur Schutzzone III zusätzliche Ge- und Verbote zu beachten sind. Die Entfernung zwischen dem Standort für das geplante Wohnhaus und der Grenze zur WSG-Schutzzone II ca. 40 m. Der Entfernung vom geplanten Wohnhaus zur Grenze der WSG-Schutzzone I beträgt ca. 120 m.

Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit ist die Fläche für die Grundwasserneubildung von eher geringer Bedeutung. Die Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet und einem Heilquellenschutzgebiet Zone III und die räumliche Nähe zu den Zonen II und I erfordert jedoch bei allen Baumaßnahmen besonderen Wert auf den Grundwasserschutz zu legen, damit eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

## **3.5 KLIMA / LUFT**

Das Gebiet stellt zusammen mit den umliegenden großflächigen landwirtschaftlichen Flächen ein Frischluftentstehungsgebiet dar.

Folgende Klimadaten für den Untersuchungsraum sind den Aufzeichnungen des Deutschen Wetterdienstes (DWD 2021) zu entnehmen und beziehen sich auf den langjährigen Durchschnitt der Jahre 1991 – 2020. Die Informationen wurden an der Messstation in Kassel ermittelt.

- Jahresmitteltemperatur 9,5 °C
- Monatsmitteltemperatur Juli 18,4 °C
- Monatsmitteltemperatur Januar 1,1 °C

- Jahresniederschlagsmengen 682,8 mm

Gemäß der Klimabewertungskarte Hessen aus dem Jahr 2003 ist der Schutzwert gering. Gemäß der Klimafunktionskarte Hessen aus dem Jahr 2003 handelt es sich bei dem Geltungsbereich um ein potentiell aktives Kaltluftentstehungsgebiet.

### **3.6 LANDSCHAFTSBILD**

Das beplante Grundstück liegt am westlichen Ortsrand von Isthä und schließt direkt an vorhandene Wohnbebauung an.

Die Umgebung von Isthä ist geprägt durch großflächige landwirtschaftliche Nutzung. Die Landschaft ist relativ ausgeräumt, es fehlen gliedernde Strukturelemente. Bei den nächstgelegenen Waldgebieten handelt es sich um die bewaldeten Kuppen der umliegenden Berge, dem Isthäberg im Norden sowie dem Hundsberg und dem Wattenberg im Osten Isthäs.

### **3.7 MENSCH / KULTUR UND SACHGÜTER**

Negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung durch ein zusätzliches Wohnhaus sind nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

## **4 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Geltungsbereich weiterhin überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

## **5 PLANUNG**

Es wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 eine 20%ige Überbauung der Grundstücksfläche zugelassen. Zusätzlich darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden. Dies bedeutet, dass weitere 20% der Grundstücksfläche beansprucht werden können. Für die Prognostizierung der möglichen Eingriffe wird angenommen, dass sich die gesamten 40% der Grundstücksfläche, die überbaut und versiegelt werden dürfen, wie folgt aufteilen werden:

- 20% als überbaute Fläche, die an die Kanalisation angeschlossen wird (488 m<sup>2</sup>),
- 10% für Nebenanlagen, deren Dachwasser versickert oder genutzt wird (244 m<sup>2</sup>),

- 10% für wasserdurchlässig befestigte Flächen oder Flächen deren Niederschlagswasser seitlich in Vegetationsflächen entwässert wird (244 m<sup>2</sup>).

Die übrige Fläche wird als strukturarmer Hausgarten eingeordnet.

## **5.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH VON NEGATIVEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Zur Vermeidung und Minderung von negativen Umweltauswirkungen werden verschiedene Maßnahmen bzw. Vorgaben im Bebauungsplan festgesetzt. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sollen ausgeglichen werden.

### **5.1.1 Vermeidung**

#### **Fauna**

Aufgrund der Lage direkt an Straße "Sonnenweg" sowie zwischen zwei Gebäuden sind Auswirkungen auf die Fauna durch Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Diesbezügliche Vermeidungsmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen. Gehölze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Sollten zukünftig Gehölze im Geltungsbereich aufkommen, sind die Vorschriften des § 39 BNatSchG zu beachten.

#### **Wasser**

Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt über die Kanalisation ohne Kontakt zu Schmutzwasser in ein Gewässer zu führen, sofern dem weder sonstige öffentlich-rechtliche noch wasserrechtliche Vorschriften oder Belange entgegenstehen. Bei allen Baumaßnahmen sind die Schutzverordnungen des Trinkwasserschutzgebietes und des Heilquellenschutzgebietes zu beachten.

#### **Boden**

Die überbaubare Fläche wird mit einer relativ geringen GRZ von 0,2 festgesetzt, um eine der Umgebung entsprechende Bebauung des Grundstücks sowie einen der Lage am Ortsrand und der Umgebung angemessenen Freiflächenanteil zu erhalten.

Zum Schutz des Oberbodens werden folgende Festsetzungen gemacht:

- Flächen, die nicht bebaut oder befestigt werden sollen, sind vor Verdichtung zu schützen und/oder nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Untergrund gründlich zu lockern.
- Bei Abtrag und Aushub ist der Boden getrennt nach Ober- und Unterboden auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen oder einer Verwertung zuzuführen.
- Flächen, die nicht bebaut oder befestigt werden sollen, sind nur bei geeigneten Witterungs-/Bodenverhältnissen zu befahren und zu bearbeiten.

## 5.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Für den Geltungsbereich wird die Pflanzung von mindestens 20 Sträuchern und 3 Bäumen oder Heistern aus einer Liste heimischer und als Nahrung für Insekten und Vögel geeigneten Gehölzen festgesetzt.

Zusätzlich wird eine externe Ausgleichsmaßnahme auf den Flurstücken 105, 106 und 107 der Flur 2 in der Gemarkung Isthä geplant.

Bei der Fläche handelt es sich um einen Streifen eines intensiv genutzten Ackers. Der Bereich, der für die Kompensationsmaßnahme in Anspruch genommen wird, erstreckt sich in einer Breite von 10 m entlang eines Grassaums mit ca. 3,00 m Breite, der parallel zu der mit Gehölzen bewachsenen Wegeparzelle 143 verläuft. Der Streifen der Ausgleichsmaßnahme hat eine Länge von 47,5 m.

Auf dem Streifen wird ein überjähriger Saumstreifen entwickelt, der alle 3 Jahre durch eine Mahd während der Wintermonate zu pflügen ist.

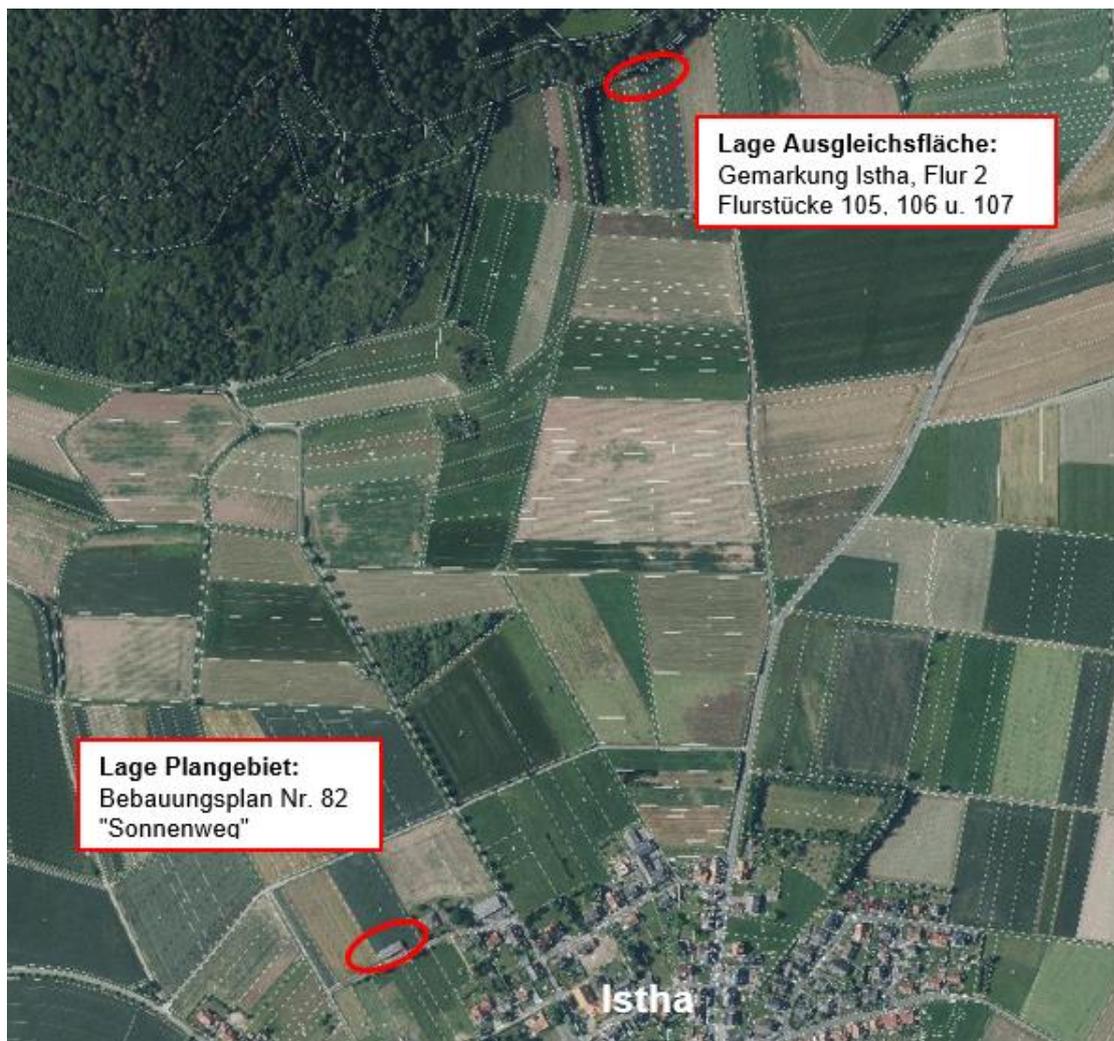


Abb. 5-1: Lage der externen Ausgleichsmaßnahme, (HLNUG: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de))

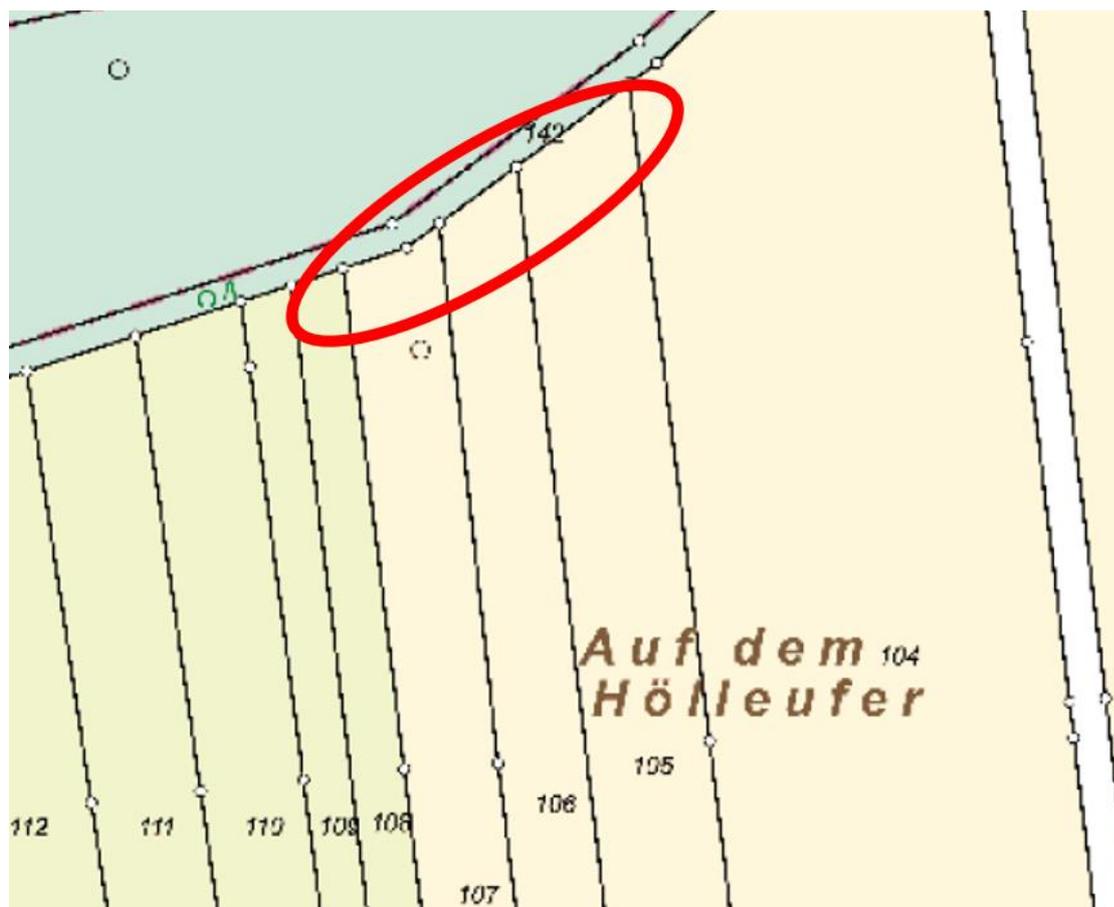


Abb. 5-2: Flächen im Kataster, Quelle: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)



Abb. 5-3: externen Ausgleichsmaßnahme, (Grundlage: HLNUG: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de))

## **6 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG, BESCHREIBUNG DER MÖGLICHEN ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN WÄHREND DER BAU- UND BETRIEBSPHASE DER GEPLANTEN VORHABEN AUF DIE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, EINSCHLIEßLICH DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE**

### **6.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER**

Da der Bebauungsplan kein konkretes Vorhaben beschreibt, sondern die Zulässigkeit von Vorhaben regelt, wird für die Beschreibung und Bilanzierung von Eingriffen, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, vom maximal zulässigen Umfang ausgegangen.

#### **6.1.1 Vegetation, Biotoptypen**

Auf einer Fläche von (maximal) 1.925 m<sup>2</sup> geht intensiv genutzte Ackerfläche verloren.

Da nur maximal 40% der Grundstücksfläche überbaut und/oder versiegelt werden dürfen (10.530, 10.710 und 10.715), werden auf den restlichen Flächen voraussichtlich Gartenflächen unterschiedlicher Ausprägung entstehen (11.221). Als Ausgleich vor Ort für Versiegelung und Überbauung sind im Geltungsbereich mindestens 3 Bäume und 20 Sträucher zu pflanzen

Das Eintreten der Verbotsbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG im Hinblick auf die Entnahmen und Zerstörung von Pflanzen ist auszuschließen, da es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen handelt und geschützte Pflanzenarten nicht vorkommen.

Die Bilanzierung gemäß hessischer Kompensationsverordnung ergibt ein Defizit von 6.632 Biotopwertpunkten. Für dieses Defizit wird auf einer externen Fläche Ausgleich geschaffen durch die Entwicklung eines 47,50 m langen und 10 m breiten überjährigen Saumstreifens zwischen einem Gehölzbestand und einer Ackerfläche nördlich von Isthä. Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme ergibt eine Aufwertung um 6.882 Biotopwertpunkte. Der Ausgleich ist damit erreicht.

#### **6.1.2 Fauna**

Aufgrund der Lage direkt an der Straße "Sonnenweg" sowie zwischen zwei Gebäuden sind Auswirkungen auf die Fauna durch Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Gehölze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Das Scheunengebäude bleibt bestehen. Sollten zukünftig Gehölze im Geltungsbereich aufkommen, sind dortige Niststätten durch die Vorschriften des § 39 BNatSchG geschützt.

### **Besonderer Artenschutz**

Zu prüfen ist, ob aufgrund der Planung das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu erwarten ist. Aufgrund der vorhandenen bzw. nicht vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen ist außer Vögeln nicht von Vorkommen geschützter Arten auszugehen. Da gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie sämtliche wildlebenden europäischen Vogelarten gesetzlich besonders geschützt sind, ist die Avifauna als planungsrelevant zu betrachten.

Da sich auf den Flächen des Geltungsbereichs keine Gehölze befinden, sind Störungen und Beeinträchtigungen von in Gehölzen brütenden Vögeln auszuschließen. Aufgrund der Lage des Baufensters direkt an der Straße und zwischen vorhandenen Gebäuden sind auch Bodenbrüter nicht im zukünftigen Baubereich nicht zu erwarten.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kann damit ausgeschlossen werden.

### **6.1.3 Natura-2000-Gebiete**

Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

### **6.1.4 Boden**

Die Auswirkungen auf den Boden ergeben sich durch die Zulassung von Überbauung und Versiegelung bislang unbefestigter Flächen und den Flächenverlust. Auf allen bebauten Flächen findet eine vollständige Versiegelung statt.

Die versiegelte Fläche kann keine Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere mehr erfüllen. Lediglich auf den anzulegenden Grünflächen ist das nach Abschluss der Baumaßnahmen noch möglich.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen eine Flächeninanspruchnahme für Gebäude von 20% der Grundstücksfläche (GRZ 0,2) sowie zusätzlich 20% für Nebenanlagen, Zuwegungen und andere Flächenbefestigungen. Daraus ergibt sich ein maximal möglicher Verlust von Boden in einem Flächenumfang von insgesamt 976 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich für die Eingriffe in den Boden wird auch mit den Ausgleichsmaßnahmen für die Biototypen geleistet. Die geschlossene Vegetationsdecke sowie der Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel kommt auch dem Schutzgut Boden zugute.

### **6.1.5 Wasser**

Oberflächengewässer werden durch die Eingriffe nicht berührt.

Die Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben sich insbesondere durch die zulässige Versiegelung. Die versiegelten Flächen stehen nicht mehr für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Das Niederschlagswasser geht der Grundwasserneubildung verloren. Die Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet und einem Heilquellenschutzgebiet Zone III und die räumliche Nähe zu den Zonen II und I erfordert jedoch bei allen Baumaßnahmen besonderen Wert auf den Grundwasserschutz zu legen, damit eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Der Ausgleich für die Eingriffe in den Boden wird auch mit den Ausgleichsmaßnahmen für die Biotoptypen geleistet. Die geschlossene Vegetationsdecke sowie der Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel kommt auch dem Schutzgut Wasser zugute.

Die Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet und einem Heilquellenschutzgebiet Zone III und die räumliche Nähe zu den Zonen II und I erfordert bei allen Baumaßnahmen besonderen Wert auf den Grundwasserschutz zu legen, damit eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

### **6.1.6 Klima**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind aufgrund der Lage des Vorhabens direkt an der Straße und zwischen vorhandenen Gebäuden als nicht erheblich zu bewerten.

### **6.1.7 Landschaftsbild**

Die Umgebung des Plangebiets ist sowohl durch landwirtschaftliche Flächen als auch durch Bebauung geprägt. Da es sich bei dieser Fläche um eine Fläche direkt am Ortsrand handelt, und aufgrund der Lage direkt an der Straße und zwischen vorhandenen Gebäuden kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

### **6.1.8 Mensch, Kultur- und Sachgüter**

Von der beabsichtigten Nutzung sind Störungen für die benachbarte Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Kultur und Sachgüter sind nicht betroffen.

### **6.1.9 Erhebliche Auswirkungen durch Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen**

Störungen durch Lärm und Erschütterungen werden sich im üblichen Maß durch die Baumaßnahmen, die dieser Bebauungsplan vorbereitet, ergeben. Erhebliche Beeinträchtigungen, die über diese temporären Störungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

### **6.1.10 Erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Die geplante Nutzung des Gebietes lässt keinen Anfall außergewöhnlicher Mengen oder außergewöhnlicher Arten von Abfall erwarten, die zu erheblichen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

### **6.1.11 Erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Aufgrund der geplanten Nutzung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet sind Unfälle oder Havarien oder auf sonstige Weise die Freisetzung gesundheitsschädlicher Substanzen unter Einhaltung der geltenden Vorgaben zum Arbeitsschutz nicht zu erwarten.

### **6.1.12 Erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Es sind keine erheblichen Auswirkungen durch Vorhaben benachbarter Plangebiete zu erwarten.

### **6.1.13 Erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Aufgrund der geplanten Nutzung des Gebietes als dörfliches Wohngebiet lassen sich erhebliche Umweltauswirkungen infolge eingesetzter Techniken und Stoffe ausschließen.

## **7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **7.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND, ZUM BEISPIEL TECHNISCHE LÜCKEN ODER FEHLENDE KENNTNISSE**

Der Großteil der umweltrelevanten Informationen konnte den verschiedenen Viewern des HLNUG, die im Internet abrufbar sind, entnommen werden.

### **7.2 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT**

Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Auswirkungen, die zu überwachen wären.

### **7.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERFORDERLICHEN ANGABEN**

Für die Schutzgüter Fauna, Klima, Landschaftsbild sowie Mensch, Kultur- und Sachgüter lassen sich keine erheblichen negativen Auswirkungen ableiten.

Das Schutzgut Vegetation und Biotoptypen wird vor allem durch den Flächenentzug beeinträchtigt. Durch die Flächenversiegelungen gehen Biotopfunktionen verloren, die jedoch aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen.

Das Schutzgut Boden wird durch die Flächenversiegelung und den Flächenverlust beeinträchtigt. Durch diese Versiegelungen wird auch das Schutzgut Wasser beeinträchtigt. Das Niederschlagswasser geht der Grundwasserneubildung verloren.

Durch die externe Ausgleichsmaßnahme wird der Eingriff in die Schutzgüter Vegetation und Biotoptypen sowie Wasser und Boden kompensiert.

Insgesamt verbleibt in der Bilanz keine Beeinträchtigung.

aufgestellt, 17.07.2024

BÖF-naturkultur, Büro für angewandte Ökologie und Faunistik

## **7.4 REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN.**

DEUTSCHER WETTERDIENST - DWD (2021): Mittelwerte 30-jähriger Perioden. <http://www.dwd.de/mittelwerte>.

GEDEON, K., C. GRÜNEBERG, A. MITSCHKE, C. SUDFELDT, W. EIKHORST, S. FISCHER, M. FLADE, S. FRICK, I. GEIERSBERGER, B. KOOP, M. KRAMER, T. KRÜGER, N. ROTH, T. RYSLAVY, S. STÜBING, S. R. SUDMANN, R. STEFFENS, F. VÖLKER UND K. WITT, STIFTUNG VOGELMONITORING DEUTSCHLAND UND DACHVERBAND DEUTSCHER AVIFAUNISTEN (2014): Atlas Deutscher Brutvogelarten. Atlas of German Breeding Birds.

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2022): Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) – Kartieranleitung. Wiesbaden. Online verfügbar unter: [https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/naturschutz/Lebensraume\\_und\\_Biotopkartierungen/HLBK\\_2022\\_Informationen\\_Karten/Anleitung\\_HLBK\\_220511\\_Web\\_DS\\_final.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/naturschutz/Lebensraume_und_Biotopkartierungen/HLBK_2022_Informationen_Karten/Anleitung_HLBK_220511_Web_DS_final.pdf) [Zugriff am 21.11.2023]

KATZSCHNER, L. (2003a): Klimabewertungskarte Hessen. Fachgebiet Umweltmeteorologie. Fachbereich Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung Universität Kassel.

KATZSCHNER, L. (2003b): Klimafunktionskarte Hessen. Fachgebiet Umweltmeteorologie. Fachbereich Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung Universität Kassel.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM (RP) KASSEL (2009): Regionalplan Nordhessen

### **Internetseiten**

HLNUG 2024: BodenViewer Hessen ([www.bodenviewer.hessen.de](http://www.bodenviewer.hessen.de))

HLNUG 2024a: GruschuViewer Hessen ([www.gruschu.hessen.de](http://www.gruschu.hessen.de))

HLNUG 2024b: WRRL-Viewer Hessen ([www.wrrl.hessen.de](http://www.wrrl.hessen.de))

HMUKLV: NaturegViewer Hessen ([www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de))

### **Gesetze und Verordnungen**

Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986), Stand: zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG) in der Fassung vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473)

# **Anlage zum B-Plan Nr. 82 der Stadt Wolfhagen "Sonnenweg",**

**externe Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Isthä, Flur 2,  
Flurstücke 105, 106 und 107**

## **Flächen- und Maßnahmenbeschreibung**

### **Bestand**

Bei der Fläche handelt es sich um einen Streifen eines intensiv genutzten Ackers. Der Bereich, der für die Kompensationsmaßnahme in Anspruch genommen wird, erstreckt sich in einer Breite von 10 m entlang eines Grassaums mit ca. 3,00 m Breite, der parallel zu der mit Gehölzen bewachsenen Wegeparzelle 143 verläuft. Der Streifen der Ausgleichsmaßnahme hat eine Länge von 47,5 m.

Die westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen werden ackerbaulich genutzt.

### **Maßnahme**

Auf dem Streifen ist ein überjähriger Saumstreifen zu entwickeln, der alle 3 Jahre durch eine Mahd während der Wintermonate zu pflegen ist.

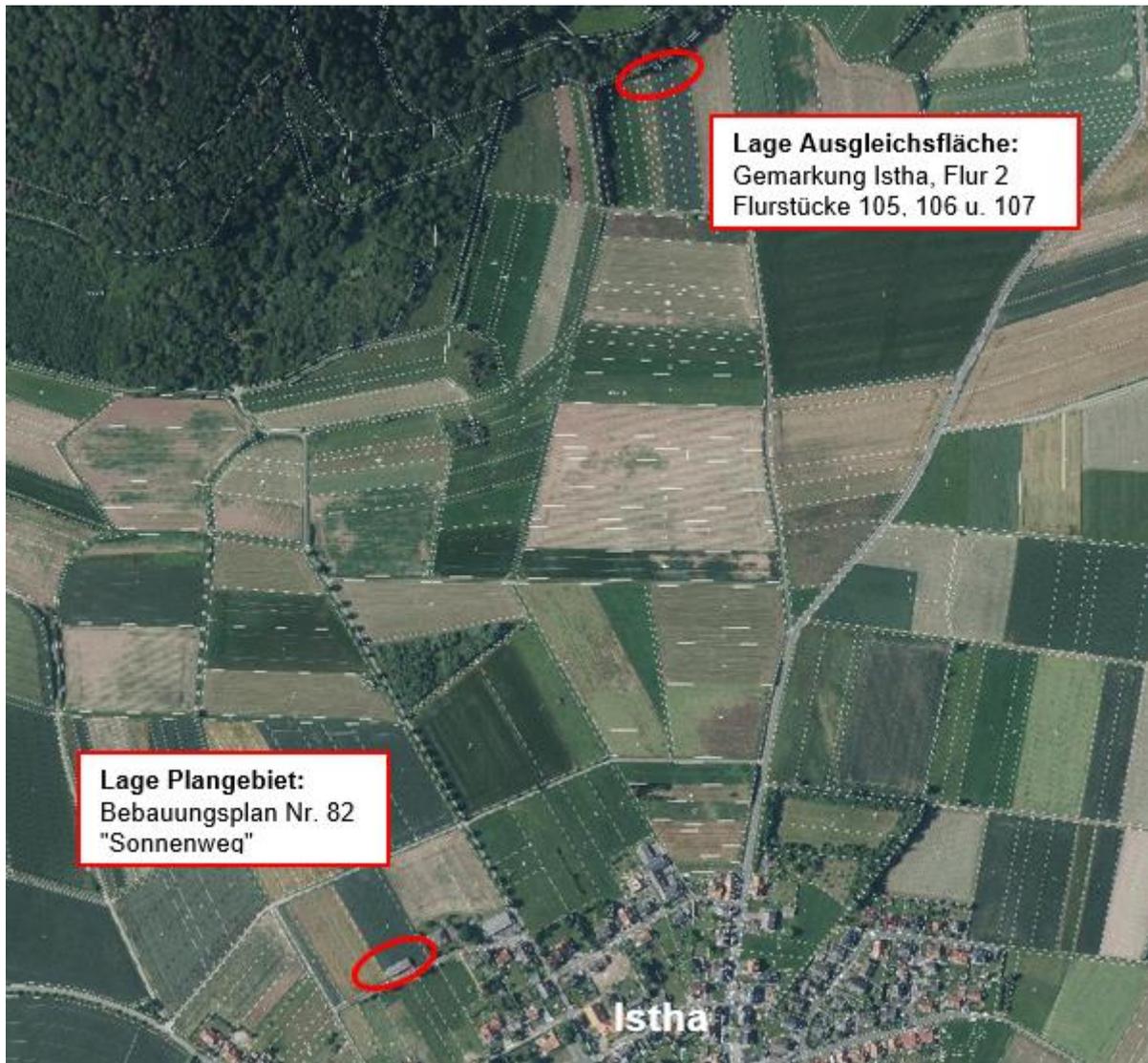
### **Flächenbilanz**

Bestand:	475 m <sup>2</sup>	intensiv genutzter Acker (11.191)
Planung:	475 m <sup>2</sup>	überjähriger Saum (Interpolation zwischen 09.153 und 09.154)

### **Bilanzierung der Biotopwertpunkte gemäß Hessischer Kompensationsverordnung 2018**

Die Interpolation im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung erfolgt, indem die eine Hälfte der Maßnahmenfläche dem Biotoptyp "Anlage von Feld-, Weg- und Wiesensäumen" (09.153) zugeordnet wird, die andere Hälfte dem Biotoptyp "Wiederherstellung von Stufenrainen oder Wiesenrainen, linear, Gräser und Kräuter, breiter als 1,00 m" (09.154).

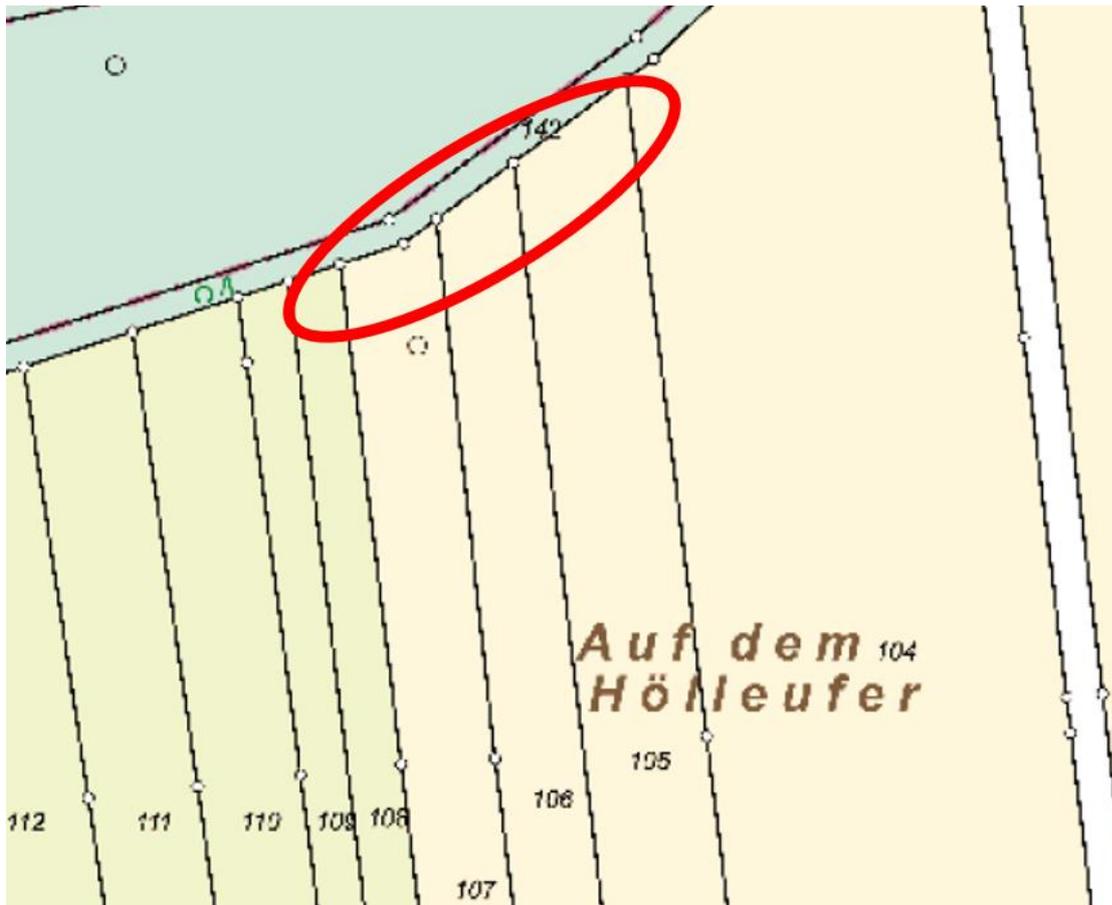
Mit der Maßnahme wird eine Aufwertung der Fläche um 6.882 Biotopwertpunkte erzielt.



Quelle: HLNUG: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)



Maßnahme im Luftbild, Quelle: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)



Flächen im Kataster, Quelle: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)

Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Wolfhagen, Flurstück 16 der Flur 4, Gemarkung Isthä																		
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV						WP	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]			
ggfs ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						/ qm	vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10			
Teiff. Nr.	Typ-Nr.	Bezeichnung			§ 30 LRT	Zus Bew						Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10		
Sp.	1	2a	2b			2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>F L Ä C H E N B I L A N Z</b>	<b>1. Bestand vor Eingriff</b>																	
		10.540	Befestigte und begrünte Flächen Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.			0		7	275									
		11.191	Acker, intensiv genutzt			0		16	1.925				30.800					30.800
		10.710	Dachfläche nicht begrünt			0		3	240				720					720
	<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>																	
		10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasser- abfluss gezielt versickert wird inkl. Gleisanlagen im Schotterbett			0		6			122				732			-732
		10.710	Dachfläche nicht begrünt			0		3			488				1.464			-1.464
		10.715	Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung			0		6			122				732			-732
		11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend			0		14			1.708				23.912			-23.912
			<b>Summe / Übertrag nach Blatt Nr.</b>						<b>2.440</b>		<b>2.440</b>							<b>4.680</b>
		<b>Zusatzbewertung siehe Blatt Nr.</b>																
		<b>Anrechenbare Ersatzmaßnahme siehe Blatt Nr.</b>																
												<b>Summe</b>		<b>4.680</b>				
Kassel, den 21.03.2024 gez. Anke Seibert-Schmidt, Landschaftsarchitektin AKH							Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO					x Kostenindex KI		0,40	€			
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben							Summe in EURO					+ reg. Bodenwerant.		0,19	€			
												= KI + rBwa		0,59	€	<b>2.761,20 €</b>		
<b>Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften !</b>																Ersatzgeld		

Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Wolfhagen, Flurstücke 105, 106 und 107 der Flur 2, Gemarkung Isth																				
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV						WP	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]					
ggfs ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						/ qm	vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10					
Teiff. Nr.	Typ-Nr.	Bezeichnung				§ 30 LRT	Zus Bew					Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10				
Sp.	1	2a	2b				2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
<b>F L Ä C H E N B I L</b>	<b>1. Bestand vor Eingriff</b>																			
		11.191	Acker, intensiv genutzt				0		16	475					7.600					7.600
	<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>																			
		09.153	Anlage von Feld-, Weg- und Wiesensäumen, linear				0		25			238					5.950			-5.950
		09.154	Wiederherstellung von Stufenrainen oder Wiesenrainen, linear Gräser und Kräuter, keine Büsche, breiter als ein Meter				0		36			237					8.532			-8.532
			<b>Summe / Übertrag nach Blatt Nr.</b>							<b>475</b>		<b>475</b>								<b>-6.882</b>
			<b>Zusatzbewertung siehe Blatt Nr.</b>																	
			<b>Anrechenbare Ersatzmaßnahme siehe Blatt Nr.</b>																	
																<b>Summe</b>	<b>-6.882</b>			
Kassel, den 17.07.2024 gez. Anke Seibert-Schmidt, Landschaftsarchitektin AKH								Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO				x Kostenindex KI	0,40	€						
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben								Summe in EURO				+ reg. Bodenwerant.	0,18	€						
												= KI + rBwa	0,58	€					<b>-3.991,56 €</b>	
<b>Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften !</b>																			Ersatzgeld	