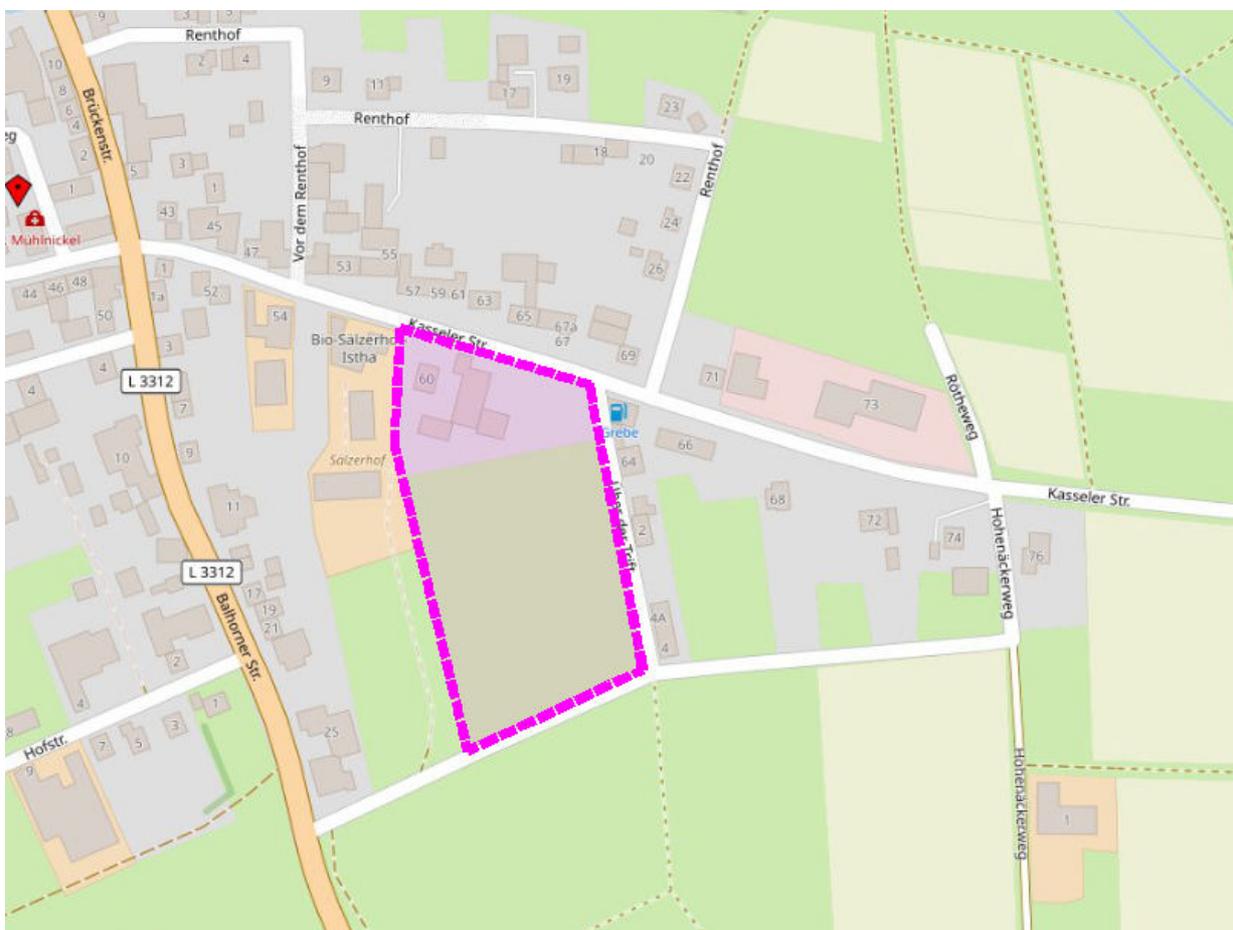

Begründung

Bauleitplanung der Stadt Wolfhagen

Bebauungsplan Nr. 86 „Kasseler Straße“

im Stadtteil Isth

- VORENTWURF -



Kartengrundlage: Open Street Map, OSM

Aufgestellt durch:



Planungsbüro Rupp

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung

Schulstraße 43
63654 Büdingen
Tel. 06041 3899645
planung@buero-rupp.de

Juni 2025

Inhalt

TEIL 1 Begründung

1.	Begründung der Planungsabsicht, Anlass und Ziel.....	5
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.1	Lage im Raum.....	5
2.2	Plangebiet und angrenzende Nutzungen	5
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	10
3.1	Raumordnung und Landesplanung	10
3.2	Landschaftsrahmenplan Nordhessen (LRP) 2000	11
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	11
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	12
3.5	Landschaftsplan.....	12
3.6	Schutzgebiete und -objekte	13
3.7	Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel	14
4.	Bebauungsplanverfahren.....	15
4.1	Aufstellungsbeschluss	15
4.2	Beteiligung der Behörden nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB).....	15
5.	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	15
6.	Das Planungskonzept.....	15
6.1	Vorhabensbeschreibung	15
6.2	Verkehrliche Erschließung	16
6.3	Ver- und Entsorgung.....	16
7.	Festsetzungen im Bebauungsplan	16
	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)	16
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ §§ 16, 17, 18 und 20 BauNVO)	16
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 17	
7.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	17
7.5	Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	19
7.6	Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB	19
	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO).....	20
7.7	Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)	20
8.	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise.....	20
9.	Flächenbilanz	21
10.	Bodenordnung.....	21
11.	Kosten	22
12.	Vermeidung, Minimierung und Kompensation.....	22
13.	Artenschutz	23

TEIL 2 Umweltbericht

1.	Rechtliche Grundlage	24
2.	Planungsvorhaben	24
2.1	Ziel der Bauleitplanung, Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	24
2.2	Standort und planerische Vorgaben	24
2.2.1	Naturräumliche Situation	24
2.2.2	Realnutzung.....	25
2.3	Umweltrelevante planerische Vorgaben.....	25
3.	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	25
3.1	Bundesimmissionsschutzgesetz.....	25
3.2	Bundesnaturschutzgesetz.....	25
3.3	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).....	26
3.4	Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessisches Wassergesetz (HWG)	26
3.5	Bundeswaldgesetz (BWaldG).....	26
3.6	Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)	27
3.7	Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN 2009)	27
3.8	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	27
3.9	Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Baugesetzbuch (BauGB)	27
4.	Alternativen und Nullvariante	28
4.1	Alternativen	28
4.2	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung, Nullvariante	28
5.	Bestand, Prognose und Bewertung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung	28
5.1	Vorhabenbedingte Wirkfaktoren der Planung.....	28
5.1.1	Baubedingt.....	28
5.1.2	Anlagebedingt.....	28
5.1.3	Betriebsbedingt.....	29
5.2	Auswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter.....	29
5.2.1	Schutzgut Fläche	29
5.2.2	Schutzgut Boden	29
5.2.3	Schutzgut Wasser	31
5.2.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	32
5.2.5	Schutzgut Klima / Luft.....	33
5.2.6	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung.....	34
5.2.7	Schutzgut Mensch / Bevölkerung.....	34
5.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	35
5.2.9	Wechselwirkungen innerhalb der Schutzgüter.....	35
5.3	Prüfung kumulativer Wirkungen.....	36
5.3.1	Summationswirkungen	36
5.3.2	Wechselwirkungen	36
6.	Vermeidung, Minimierung und Kompensation.....	36
6.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	36
6.2	Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	37
6.3	Kompensationsbedarf / (Teil-)Kompensationsmaßnahmen	38
6.4	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen.....	40
6.5	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	40
6.6	Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	40
6.7	Eingesetzte Techniken und Stoffe	40
6.8	Artenschutz	40

7. Methodik sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung bzw. Beschaffung von Informationen.....	41
8. Monitoring gem. § 4c BauGB.....	41
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
10. Literatur- und Quellenverzeichnis	44

Anlage: Bestandsplan

1. Begründung der Planungsabsicht, Anlass und Ziel

Die Stadt Wolfhagen beabsichtigt, einem privaten Vorhabenträger in der Kasseler Straße am Ostrand des Stadtteils Isth auf einer bislang durch eine aufgegebene landwirtschaftliche Hofstelle und im Süden landwirtschaftlich genutzte Fläche mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die Nutzung für Büro und Lagerflächen sowie Wohnbebauung zu ermöglichen.

Der geplante Geltungsbereich umfasst ca. 1,9 ha (Flurstücke 12/1, 13/1 teilw. und 14 teilw. von Flur 6 der Gemarkung Isth). Mit der Betriebserweiterung soll der Fortbestand im Stadtteil Isth gesichert werden. Geplant ist die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Kasseler Straße und daran nach Süden anschließend eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

Da der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wolfhagen aktuell im Verfahren der Neuaufstellung ist, soll auf eine Änderung des FNP im Bereich des geplanten Gewerbegebietes verzichtet werden und der Bebauungsplan der Oberen Verwaltungsbehörde (RP Kassel) zur Genehmigung vorgelegt werden.

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt das nördliche Drittel der Fläche als „Siedlung Bestand“ und die restliche Fläche im Süden als ‚Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft‘ dar.

Die Erschließung soll über die „Kasseler Straße“ sowie „Über die Trift“ erfolgen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich befindet sich im Südosten des Stadtteils Isth südlich der Kasseler Straße.

Begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Norden durch die Kasseler Straße mit daran anschließender zweigeschossiger Wohnbebauung
- im Nordwesten durch einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Betriebsgebäuden
- im Südwesten mit einem Grünlandstreifen und daran anschließende Wohnbebauung
- im Süden durch einen asphaltierten, 3,0 m breiten Wirtschaftsweg und daran anschließende landwirtschaftliche Flächen
- im Osten durch die 6,0 m breite Straße „Über der Trift“ mit einer im Nordosten an der Kasseler Straße gelegenen Tankstelle und eingeschossiger Wohnbebauung östlich des Planungsbereiches

Siehe hierzu auch den angehängten Bestandsplan.

2.2 Plangebiet und angrenzende Nutzungen

Der ca. 1,9 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 12/1, 13/1 teilw. und 14 teilw. von Flur 6 der Gemarkung Isth.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Untereinheit der sogenannten 'Isthabe' (341.34), einer großflächigen von Löss überzogenen sanftwelligen Buntsandsteinfläche.

Der engere Planungsraum weist eine Höhenlage von ca. 341 m NHN im Südwesten bis 344 m NHN im Nordosten auf.

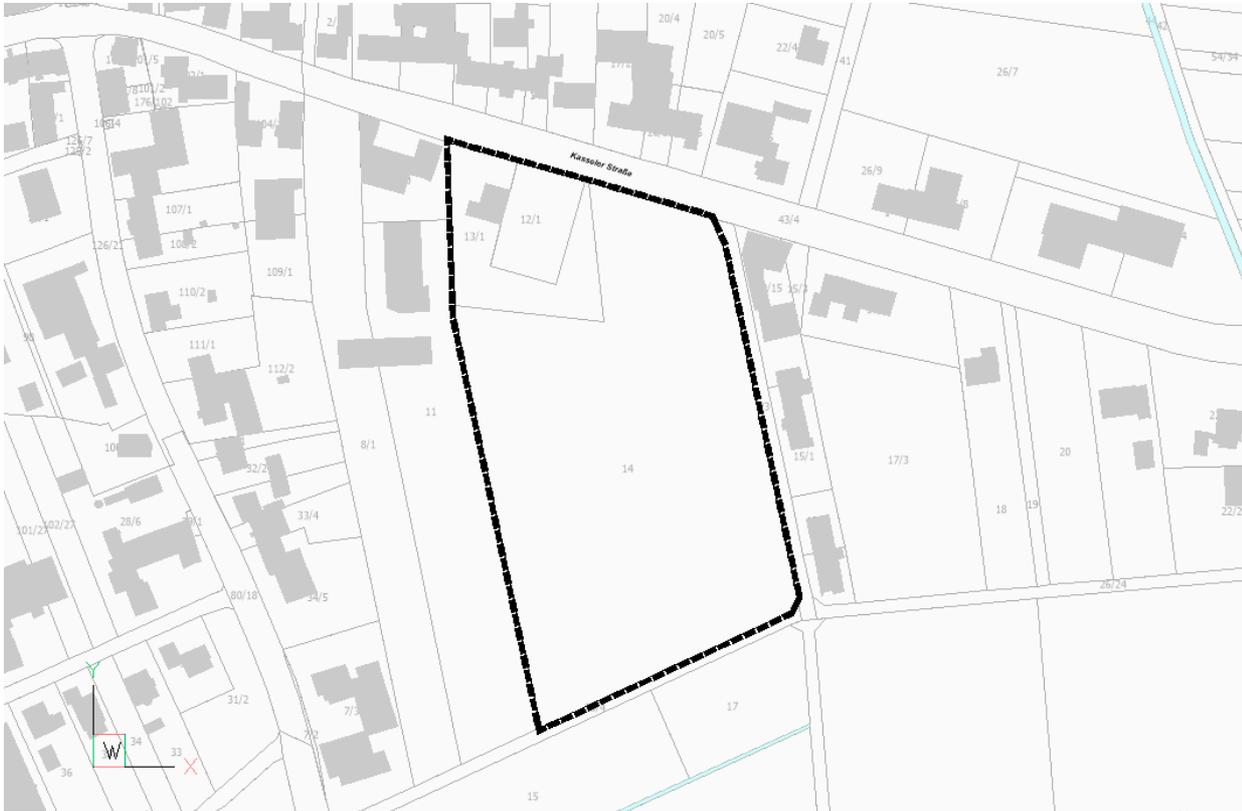


Abb. 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab), ALK: bezogen über HVBG, OpenData (<https://gds.hessen.de/>)

Realnutzung

Entlang der Kasseler Straße wird der Nordrand mit einer mit den Kronen in den Geltungsbereich ragende Eschenreihe gebildet.

Im Nordwesten besteht ein zweigeschossiges Wohngebäude, welches aktuell kernsaniert wird. An dessen östlicher Seite findet sich eine markante Linde, weiter südlich des Gebäudes eine markante Esche und Fichten.

Der nördliche Geltungsbereich wird ansonsten neben Grünlandresten vor allem durch Rohböden mit beginnender Sukzession nach den erfolgten Abrissarbeiten und Räumung der ehemals befindlichen Gebäude einer ehemaligen Hofstelle geprägt.

Planungsrechtlich sind hier versiegelte Flächen und der gerodete Gehölzbestand anzusetzen.

Die etwa 2/3 des Geltungsbereiches einnehmende südlich gelegene Fläche wird aktuell als frisches Grünland genutzt (Mähwiese, mäßig intensiv genutzt).

Der südliche Geltungsbereichsrand wird durch Heckenstrukturen bzw. ein schmales Feldgehölz mit Wildkirschen, einzelnen Holunder, Stieleichen, Vogelkirsche, Spitzahorn, Brombeeren, Heckenrose, und Schneebeere gebildet.



Abb. 2: Nordrand mit Eschenreihe



Abb. 3: Kernzusankerndes Wohngebäude



Abb. 4: Rohboden mit beginnender Sukzession, Blick in Richtung Süden auf die Mähwiese



Abb. 5: Blick auf westlich gelegene, landwirtschaftliche Gebäude



Abb. 6: Blick auf Mähwiese im Süden

Siehe auch den angehängten Bestandsplan.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009, Teilregionalplan Energie 2017

Im RPN 2009 ist der Geltungsbereich im Norden als ‚Siedlung Bestand‘ und im Süden als ‚Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft‘ dargestellt.

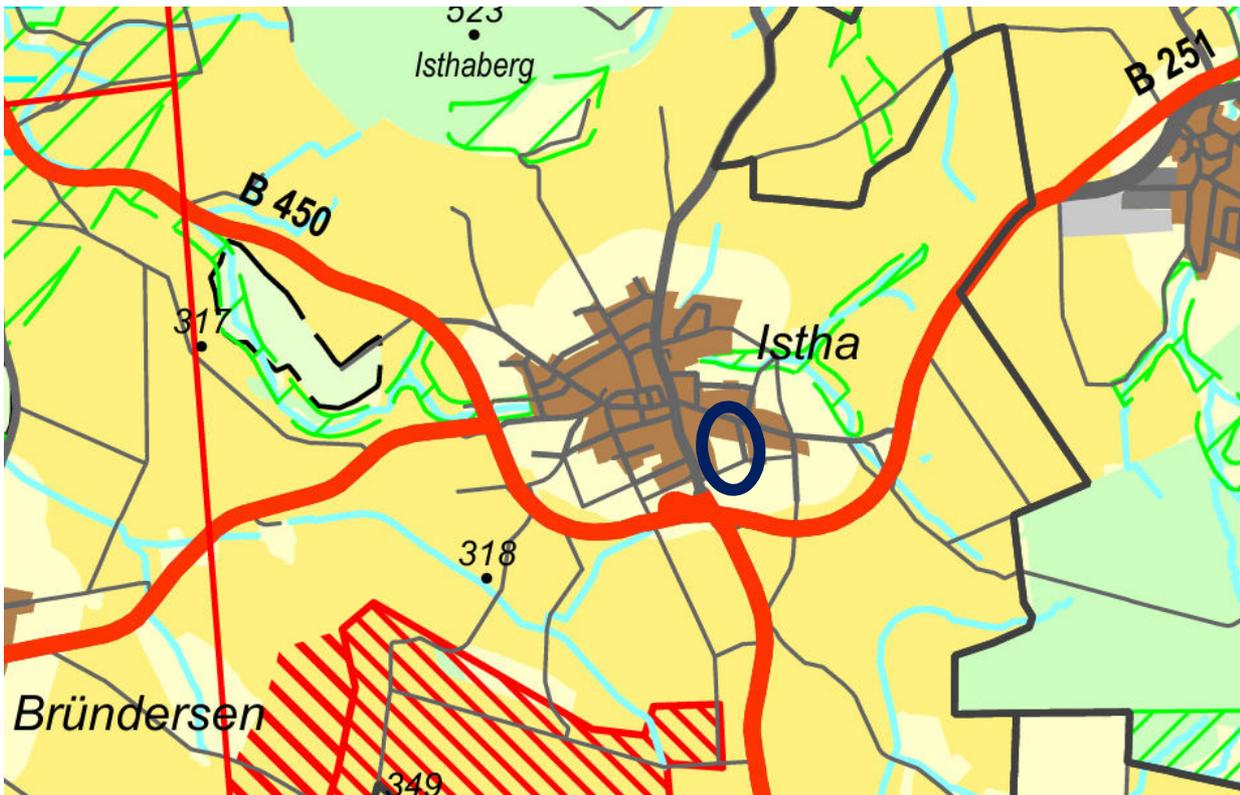


Abb. 9: Auszug RPN 2009 (https://rp-kassel.hessen.de/sites/rp-kassel.hessen.de/files/2022-06/westblatt_rp.pdf)

3.2 Landschaftsrahmenplan Nordhessen (LRP) 2000

Der Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 als Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege wurde im Jahr 2018 durch das Landschaftsprogramm zum Landesentwicklungsplan Hessen abgelöst

Die Inhalte der Karte Zustand und Bewertung für den Planungsraum sind noch aktuell und werden daher aufgeführt.

Karte Zustand und Bewertung: geringe Strukturvielfalt, gering strukturierter, ackerbaulich geprägter Raum

Entwicklungskarte: keine Aussagen

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan befindet sich aktuell in Neuaufstellung

Der aktuell noch rechtsgültige FNP der Stadt Wolfhagen stellt das nördliche Drittel des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche dar, den südlich angrenzenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft.



Abb. 10: Ausschnitt digitalisierter Flächennutzungsplan, Arbeitskarte (planungsgruppe stadt + Land 2003)

Auf Grund der Neuaufstellung des FNP soll keine Änderung des rechtskräftigen FNP erfolgen und der Bebauungsplan der oberen Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden.

Die Änderung der Darstellung geschieht dann im Rahmen der derzeit laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Planungsbereich liegt nicht im Bereich eines gültigen Bebauungsplans.

3.5 Landschaftsplan

Gem. § 9 Abs. 5 BNatSchG sind die Inhalte des Landschaftsplans in Planungen zu berücksichtigen, insbesondere für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan befindet sich aktuell in Neuaufstellung

Der letzte Stand des Landschaftsplans aus 2005 (Entwurf planungsgruppe stadt und land 2005) stellt in der Entwicklungskarte für den Geltungsbereich im Norden Siedlungsfläche und die die ehemalige Hofstelle (abgerissene Gebäude) umgebenden, markanten Bäume (vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gerodet) als Landschaftselemente mit besonderer Bedeu-

ung für Naturschutz und Landschaftspflege dar. Im Süden ist Intensivgrünland mit dem Entwicklungsziel artenreiches, stabiles Wirtschaftsgrünland (Wiesen und Weiden) verzeichnet.

Des Weiteren sind die Feldgehölze am Süd- und Südostrand dargestellt sowie ein landschaftsbildprägender Einzelbaum im Südosten (nicht mehr vorhanden).

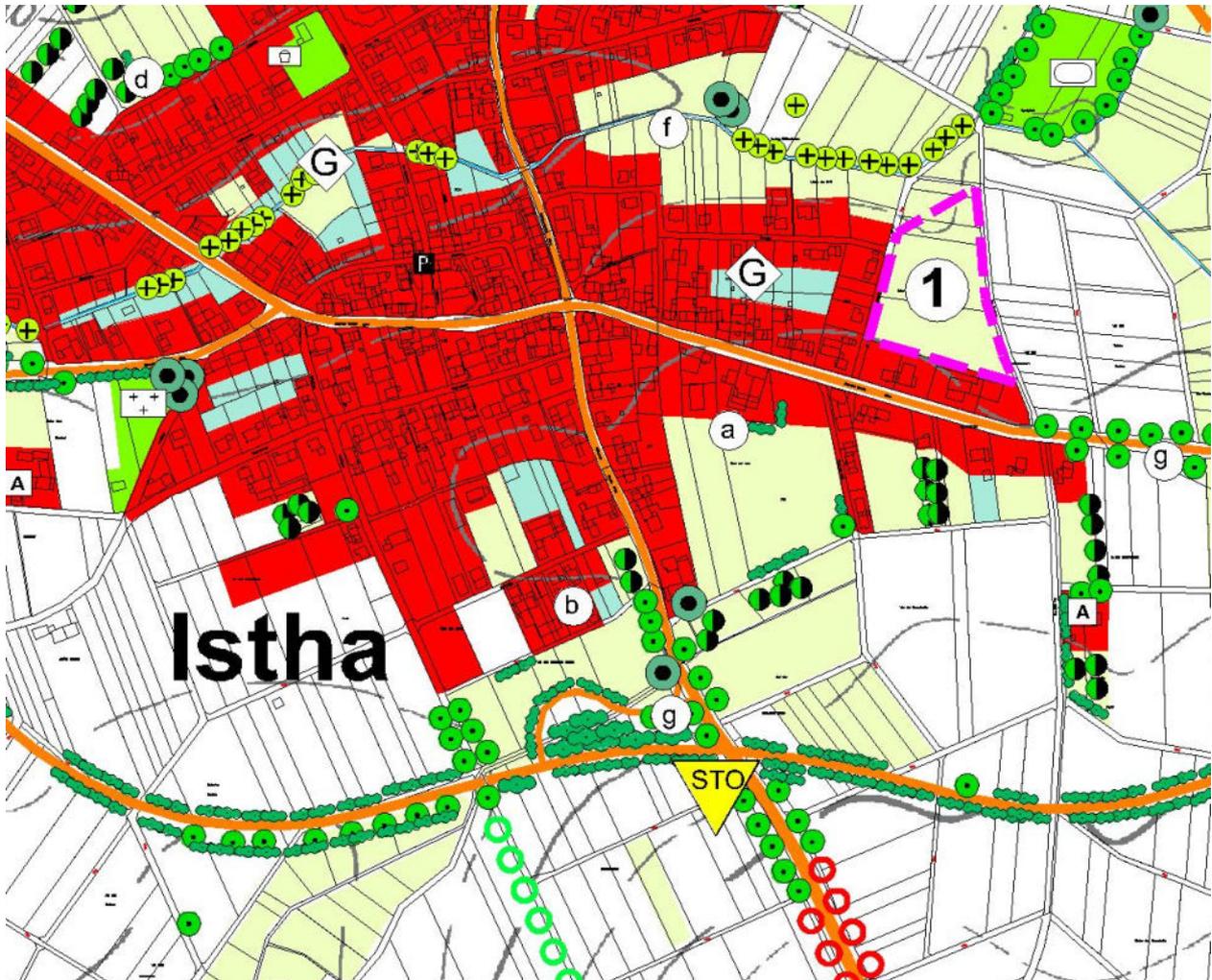


Abb. 11: Ausschnitt Entwicklungskarte Entwurf Landschaftsplan, planungsgruppe stadt und land 2005

3.6 Schutzgebiete und -objekte

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)

Geschützte Teile von Natur und Landschaft gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und geschützte Biotope gem. Hessischem Naturschutzgesetz sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Die vor Aufstellungsbeschluss gerodeten Gehölze um die abgerissene Hofstelle sind nach der Bestandskarte zur Hessischen Biotopkartierung (HB 4621 Wolfhagen, Kartierjahr 2000) als Biototyp 02.100, Gehölze trockener bis frischer Standorte verzeichnet, das Feldgehölz am südlichen Geltungsbereichsrand als Biototyp 02.200 Gehölze feuchter bis nasser Standorte.



Abb. 12: Auszug Natureg Viewer, Darstellung Biotope und Naturpark
(<https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>)

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparkes Habichtswald (Staatsanzeiger für das Land Hessen - StAnz. 29/2006 S. 1517).

Hessisches Wassergesetz (HWG)

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes 634-114 WSG TB I + II Kirchberg sowie der quantitativen Schutzzone B-neu des Heilquellenschutzgebietes 633-124 HQS Thermalquelle Bad Emstal.

Oberflächengewässer bzw. Fließgewässer wasserwirtschaftlicher Bedeutung sind im Geltungsbereich oder angrenzend nicht vorhanden.

Die Fläche liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQ100 nach HWG und von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale sind bislang nicht bekannt. Kulturdenkmale und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3.7 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Bislang keine bekannt. *Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.*

4. Bebauungsplanverfahren

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.07.2025 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

§ 3 Abs. 1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ (Vorentwurf), ortsüblich bekannt gemacht am _____.

§ 3 Abs. 2 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Wolfhagen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen) erfolgte für die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____, ortsüblich bekannt gemacht am _____.2022.

4.2 Beteiligung der Behörden nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

§ 4 Abs. 1 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____, Anschreiben vom _____.

§ 4 Abs. 2 Die Stadt Wolfhagen holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung innerhalb einer Frist von einem Monat ein (Beteiligung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____, Anschreiben vom _____).

5. Umweltprüfung / Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird angewendet. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt.

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde ein **Umweltbericht** erstellt. In dem Umweltbericht werden die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Anlage ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sowie in einer Erklärung zum Umweltbericht die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wird, dargelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten **Teil** der Begründung.

6. Das Planungskonzept

6.1 Vorhabensbeschreibung

Vom Vorhabenträger vorgesehen sind im nördlichen Geltungsbereich die Nutzung für Wohnen sowie Büro- und Verwaltungsgebäude und Parkplatzflächen.

Im Süden sind Lagerflächen und mit PV bedeckte, gewerblich genutzte Hallen sowie Nebenanlagen geplant.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und Rad erfolgt über die „Kasseler Straße“ sowie „Über die Trift“.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht über die Haltestelle „Wolfhagen-Isth“ in der Kasseler Straße in fußläufiger Nähe (Buslinien 110,113 und 157).

6.3 Ver- und Entsorgung

In der ‚Kasseler Straße‘ und ‚Im Trift‘ sind bereits Leitungen für Trinkwasser und ein Mischwasserkanal verlegt.

Dies gilt auch für die Versorgung mit Energie und Telekommunikation.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird.

Die technischen Bestimmungen zum Bau, Betrieb und der Kontrolle von Brauchwasserspeicheranlagen (hier: DVGW-Arbeitsblatt W 555, DIN 1989) sind hierbei zu beachten. Eine Inbetriebnahme von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist dem Gesundheitsamt Region Kassel des Landkreises Kassel anzuzeigen.

7. Festsetzungen im Bebauungsplan

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Arte der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet (MI) und gemäß § 8 BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) festgesetzt.

Festsetzungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet (eGE):

Bauvorhaben gem. § 8, Abs. 3, Ziff. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sowie Einzelhandel und Selbstbedienungsgroßhandel, die sich wie Einzelhandelseinrichtungen auswirken, sind unzulässig. Die gem. § 8, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzungsart wird auf Betriebe, die im Sinne des § 6, Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören, begrenzt. Ausnahmsweise sind auch andere Betriebe, deren Gebietsverträglichkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, zulässig.

Die Festsetzung erfolgt aus Gründen des Immissionsschutzes der umliegenden Wohnbebauung (Trennungsgrundsatz).

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ §§ 16, 17, 18 und 20 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in den Baugebieten als Grundflächenzahl (GRZ 0,6) in Verbindung mit den überbaubaren Flächen und der Festsetzung der max. Höhen der

baulichen Anlagen (14,0 m) sowie der Geschossflächenzahl im Mischgebiet (GFZ 1,8) bzw. einer Baumassenzahl im eingeschränkten Gewerbegebiet (BMZ 8,0) festgelegt.

Gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO darf die Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten bis max. 0,80 überschritten werden.

Dies sichert über die Raumausnutzung den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe der baulichen Anlage wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO als maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind durch Planeinschrieb (Nutzungsschablone) max. Gebäudehöhen vorgegeben. Gemessen wird im Mittel des vorhandenen, gewachsenen, bergseitigen Geländes auf Höhe des geplanten Baukörpers.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Im Mischgebiet wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt, im eingeschränkten Gewerbegebiet die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

7.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Baugebiet sind mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Davon ist die Hälfte mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, die verbleibenden 50 % sind als extensive Rasenfläche zu unterhalten. Für einen hochstämmigen Laubbaum werden 25 m², für einen Strauch / Heister werden 2 m² Grundstücksfläche angerechnet.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die gepflanzten Bäume und Sträucher vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und Eingriffsminimierung.

Oberflächengestaltung /Oberflächenmaterialien für Erschließungs- und Freiflächen

Vollversiegelte Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen und Grundstück- und Gebäudezufahrten als auch für Höfe und Lagerflächen zulässig.

PKW-Stellplätze und Gehwege sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien herzustellen.

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung.

Leuchtmittel / Insektenfreundliche Beleuchtung

Für Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sind energiesparende Leuchtmittel mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin zu verwenden (warmes Weißlicht mit 2.700-3.000 Kelvin oder gelbes bzw. bernsteinfarbenes Licht mit ca. 1.800 Kelvin).

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung.

Anpflanzen von Bäumen / Anpflanzen von Hochstämmen:

Die dargestellten Bäume gem. Pflanzliste sind hinsichtlich ihrer Anzahl verbindlich, sich aus der Örtlichkeit ergebende Veränderungen der Standorte sind zulässig.

Erhalt von Bäumen

Die dargestellten markanten Laubbaumhochstämme werden eingriffsminimierend zum Erhalt festgesetzt.

Pflanzliste:

Hochstämme

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bäume 1. Ordnung (Heister)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bäume 2. Ordnung (Heister)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher

Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Holunder (*Sambucus nigra* u. *S. racemosa*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Gemeiner Pfaffenhut (*Euonymus europaeus*)

Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

7.5 Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Unbelastetes Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zuzuführen, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird. Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung.

7.6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB erfolgt die Festsetzung, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der Neuerrichtung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Bruttodachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Werden an den Fassaden bzw. anderen Außenflächen des Gebäudes Photovoltaikmodule installiert, so sind diese ebenfalls auf die zu realisierende Solarmindestfläche anzurechnen.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen.

Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich möglich ist).

Solarenergetische Minderungen durch Verschattungen oder Dachaufbauten sollen von vornherein möglichst gering ausfallen. Es gelten folgende Grundsätze:

Photovoltaikmodule an Fassaden oder anderen Außenflächen des Gebäudes werden auf die Solarmindestfläche angerechnet.

Die verbindlich festgesetzte Solarmindestfläche kann zudem ersatzweise ganz oder in Teilen durch Solarwärmekollektoren erbracht werden.

Hierdurch entsteht ein entsprechender Gestaltungsspielraum für den Bauherren bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung.

Die Festsetzung berücksichtigt, dass gegebenenfalls nicht die gesamte Dachfläche wirtschaftlich oder in Teilen auch technisch für eine Photovoltaikanlage genutzt werden kann und ist, vor allem auch durch die Beschränkung auf eine Mindestfläche, grundrechtsschonend. Eine größere Auslegung über die Mindestfläche hinaus ist erwünscht und wird daher für den Fall, dass dies wirtschaftlich vertretbar ist, ausdrücklich empfohlen.

Die Art des Betriebs der Solaranlagen wird nicht vorgegeben. Möglich ist daher sowohl der Selbstgebrauch (ganz oder teilweise), Netzeinspeisung oder die Abgabe des Betriebes an Dritte.

Photovoltaische Anlagen zur Stromerzeugung können praktisch ohne Probleme auf jedem Neubau installiert und wirtschaftlich betrieben werden.

Die Festsetzung einer Solarmindestfläche erfolgt aus Gründen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und des Klimaschutzes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Durch die verpflichtende Nutzung solarer Strahlungsenergie wird der Ausbau regenerativer Energien gefördert und damit zu einer Verringerung des CO₂-Ausstoßes beigetragen.

Die Voraussetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden hierdurch planungsrechtlich gesichert. Photovoltaik bietet ein einfach nutzbares Potential zur Schaffung lokaler, schadstofffreier Stromproduktion (vorrangig zur Eigenversorgung sowohl direkt mit Strom als auch mit Wärme über Wärmepumpen) und kann den Umstieg auf Elektromobilität erleichtern, was ebenfalls einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität und für den Klimaschutz darstellt.

Angesichts weiter steigender Energiepreise in Folge steigenden Bedarfs bei gleichzeitiger Verknappung fossiler Rohstoffe, der prognostizierten Lebensdauer von PV-Anlagen im Verhältnis zur prognostizierten Amortisationszeit kann für das geplante Baugebiet von einer wirtschaftlichen Zumutbarkeit für die Installation von Solaranlagen ausgegangen werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

7.7 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

Gestaltung der Dächer

Flachdächer sind extensiv zu begrünen (z.B. Auffüllung mit kulturfähigem Substrat, so dass eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Zwerggehölzen, Kräutern und Gräsern möglich ist). Die Festsetzung erfolgt zur Eingriffsminimierung.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Auf ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich von Ein-/Ausfahrten ist zu achten.

Die Festsetzung erfolgt zur Eingriffsminimierung bzw. zur Sicherung der Verkehrssicherheit.

8. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Boden

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zudem sind ggf. Tabuzonen aus-zuweisen. Der Boden ist nach DIN 18915 zu behandeln, so Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offen gefahrener verdichteter Flächen und Rekultivierung aller Bauflächen. Bei Versiegelungen sind möglichst hohe Anteile mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszuführen.

Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfallen unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist.

Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel

Es wird empfohlen, an den Fassaden der entstehenden Gebäude Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten z.B. für Fledermäuse und Vögel zu schaffen.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sind gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Wolfhagen in der aktuell gültigen Fassung in ausreichender Zahl und Größe sowie an einem geeigneten Standort anzulegen und nachzuweisen.

Nutzung von Dachflächenwasser für Brauchwasserzwecke

Die technischen Bestimmungen zum Bau, Betrieb und der Kontrolle von Brauchwasserspeicheranlagen (hier: DVGW-Arbeitsblatt W 555, DIN 1989) sind zu beachten. Eine Inbetriebnahme von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist dem Gesundheitsamt Region Kassel des Landkreises Kassel anzuzeigen.

Lage im Trinkwasserschutzgebiet sowie Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes 634-114 WSG TB I + II Kirchberg sowie der quantitativen Schutzzone B-neu des Heilquellenschutzgebietes 633-124 HQS Thermalquelle Bad Emstal.

Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

9. Flächenbilanz

Flächenbilanzierung / Städtebauliche Werte

Bebauungsplan Nr. 86 „Kasseler Straße“	Bestand	Planung
	21.502 m²	21.502 m²
Flächen mit bestehender Bebauung sowie der ehemaligen Hofstelle (abgerissen) einschließlich Gehölzsaum Allgemeines Wohngebiet	5.013 m²	
- davon ehemals von markanten Gehölzen überkront	<i>3.190 m²</i>	
Fläche für die Landwirtschaft	15.932 m²	
Feldgehölz / Baumhecke am Südrand	557 m²	
Mischgebiet		6.958 m²
- davon überbaubar (GRZ 0,6)		<i>4.175 m²</i>
eingeschränktes Gewerbegebiet		13.984 m²
- davon überbaubar (60%)		<i>8.390 m²</i>
Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		557 m²

10. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11. Kosten

Die Planungskosten übernimmt der Vorhabensträger.

12. Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Detaillierte Aussagen siehe Kap. 6 in Teil 2 (Umweltbericht)

Die Wirkungs- und Risikoanalyse zeigt auf, dass die Eingriffswirkungen auf spezifische Schutzgüter wie folgt einzustufen sind:

- auf das Schutzgut Fläche als **hoch**
- auf den Boden einschließlich dessen Regelungsfunktionen als **hoch**, auf das Relief als **gering**
- auf den lokalen Wasserhaushalt (Grundwasserhaushalt) als **mittel**
- auf Vegetation/Biotope als **mittel**, auf das Schutzgut Fauna / Artenschutz / Lebensräume als _____ (**wird noch ergänzt**)
- auf Klimafunktionen als **gering**
- auf das örtliche Landschaftsbild als **mittel**
- auf Erholungs-/Freiraumnutzung als **gering**
- auf Mensch / Bevölkerung als **mittel**
- auf Kultur- und Sachgüter als **nicht relevant**

Folgende Beeinträchtigungen sind nicht zu vermeiden bzw. nur bedingt zu minimieren:

- Verlust einer unversiegelten Offenfläche
- Verlust von Böden mit überwiegend guter Produktionsgunst und Verlust von Regelungsfunktionen durch Überbauung bzw. Versiegelung
- Verlust von flächenhaftem Grünland geringer Artenvielfalt und punktueller Verlust von Gehölzen
- Für die Fauna Verlust von Lebensraum (Grünland, punktuell Gehölze)
- Veränderung des Orts-/Landschaftsbildes durch Gebäude und versiegelte Flächen

Zusammenfassende Eingriffsbewertung

- Das Planungsvorhaben wird insgesamt als _____ (**wird noch ergänzt**) Eingriff gewertet. Dies begründet sich in den beschriebenen Eingriffswirkungen bzgl. der Schutzgüter Mensch/Bevölkerung sowie Boden, Wasser, Klima, Vegetation/Fauna und Landschaftsbild.

Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Hinsichtlich baubedingter Umweltauswirkungen wird zum aktuellen Stand auf nachfolgende Maßnahmen hingewiesen. Eine zügige Durchführung der Arbeiten zwecks Minimierung des Störungszeitraumes für die Schutzgüter Tier und Mensch, eine Minimierung der durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen und möglichst sparsamen Einsatz sowie Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen und nicht im Nahbereich von Oberflächengewässern). Zur Vermeidung von Umweltauswirkungen werden überdies vorausgesetzt:

Maßnahmen zum Bodenschutz

- abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zu dem sind ggf. Tabuzonen auszuweisen.
- Behandlung des Bodens nach DIN 18915, (u. a. Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offener gefährdeter verdichteter Flächen, Rekultivierung aller Bauflächen).

Weitere Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

Zur Vermeidung von baubedingten Umweltauswirkungen werden u.a. vorausgesetzt:

- bauzeitliche Regelungen für die Avifauna
- Schutz zu erhaltender Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) während des Baustellenbetriebs.
- geeignete Maßnahmen unter besonderer Berücksichtigung des Bodenschutzes

Anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen soll unter anderem begegnet werden durch nachfolgend benannte Maßnahmen (zur jeweiligen Ausgestaltung der Maßnahmen siehe auch textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes).

- Erhalt der verbliebenen markanten Gehölze und des Feldgehölzes im Süden
- Versickerung von Oberflächenwasser und Minimierung der Versiegelung
- Festsetzungen zur Grünordnung
- Randliches Anpflanzen von Hochstämmen
- Festsetzungen zur Grünordnung
- Festsetzungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung
- Extensive Begrünung und Solarmindestfläche auf Flachdächern

Kompensationsbedarf / (Teil-)Kompensationsmaßnahmen

Gemäß Bilanzierung nach Hess. KV ergibt sich ein **Minus von 372.580 BWP**.

Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

13. Artenschutz

Die geänderte Gesetzeslage durch die sogenannte "kleine Artenschutznovelle" im Rahmen der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2007 erfordert seither bei der Vorhabenzulassung die Beachtung und fachliche Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben. Nach dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV, 2. Fassung Mai 2011) ist ein artenschutzrechtlicher Beitrag immer dann erforderlich, "wenn es bei Vorhaben und Plänen begründete Hinweise gibt, dass nach europäischem Recht geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden können". Hierbei ist die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorzunehmen.

Im weiteren Verfahren wird eine artenschutzrechtliche Einschätzung vorgelegt, deren Ergebnisse in die Planung und den Umweltbericht einfließen.

TEIL 2

Umweltbericht

1. Rechtliche Grundlage

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Der Umweltbericht mit den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes ist dem Bebauungsplan als Anlage beizufügen.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht erfolgt gemäß dem jeweiligen Planungsstand, hier der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Umweltprüfung ist obligatorischer Teil des Regelverfahrens für alle Bebauungspläne, sowie für die Änderungen von Bebauungsplänen. Voraussetzung ist, dass die Bebauungspläne bzw. ihre Änderungen nicht im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB bzw. § 13a BauGB durchgeführt werden.

2. Planungsvorhaben

2.1 Ziel der Bauleitplanung, Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Geplant sind die Ausweisung eines Mischgebietes im Norden sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Süden auf ca. 2,51 ha einer ehemals für eine Hofstelle sowie als Grünland genutzten Fläche.

Die detaillierte Beschreibung zu Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist **Kap. 1 der Begründung in Teil 1** zu entnehmen.

Die geplante Grundflächenzahl in den Baugebieten beträgt 0,6 und die maximale Höhe baulicher Anlagen 14 m.

2.2 Standort und planerische Vorgaben

Der ca. 1,9 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 12/1, 13/1 teilw. und 14 teilw. von Flur 6 der Gemarkung Isth.

2.2.1 Naturräumliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Untereinheit der sogenannten 'Isthalebene' (341.34), einer großflächigen von Löss überzogenen sanftwelligen Buntsandsteinfläche.

Der engere Planungsraum weist eine Höhenlage von ca. 341 m NHN im Südwesten bis 344 m NHN im Nordosten auf.

2.2.2 Realnutzung

Entlang der Kasseler Straße wird der Nordrand durch Eschenreihe gebildet, deren Kronen in den Geltungsbereich ragen.

Im Nordwesten besteht ein zweigeschossiges Wohngebäude, welches aktuell kernsaniert wird. An dessen östlicher Seite findet sich eine markante Linde, weiter südlich des Gebäudes eine markante Esche und Fichten.

Der nördliche Geltungsbereich wird ansonsten neben Grünlandresten vor allem durch Rohböden mit beginnender Sukzession nach den erfolgten Abrissarbeiten und Räumung der ehemals befindlichen Gebäude einer ehemaligen Hofstelle geprägt.

Planungsrechtlich sind hier versiegelte Flächen und der gerodete Gehölzbestand anzusetzen.

Die etwa 2/3 des Geltungsbereiches einnehmende südlich gelegene Fläche wird aktuell als frisches Grünland genutzt (Mähwiese, mäßig intensiv genutzt).

Der südliche Geltungsbereichsrand wird durch Heckenstrukturen bzw. ein schmales Feldgehölz mit Wildkirschen, einzelnen Holunder, Stieleichen, Vogelkirsche, Spitzahorn, Brombeeren, Heckenrose, und Schneebeere gebildet.

Siehe auch Karte Bestand im Anhang

2.3 Umweltrelevante planerische Vorgaben

Siehe hierzu Kap. 3 der Begründung in Teil I

3. Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

Es wird ausgeführt, wie diese Ziele und die betroffenen Umweltbelange im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung Berücksichtigung gefunden haben:

3.1 Bundesimmissionsschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

Berücksichtigung:

Beschränkung der Nutzungen durch Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, so dass im Plangebiet nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3.2 Bundesnaturschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

- Erhalt der verbliebenen markanten Gehölze und des Feldgehölzes im Süden
- Versickerung von Oberflächenwasser und Minimierung der Versiegelung
- Festsetzungen zur Grünordnung
- Randliches Anpflanzen von Hochstämmen
- Festsetzungen zur Grünordnung
- Festsetzungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung
- Extensive Begrünung und Solarmindestfläche auf Flachdächern

3.3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Nachhaltige Sicherstellung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Für den Bodenschutz von besonderer Bedeutung sind:

Natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion), Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (Filter- und Pufferfunktion), Archivfunktion (Archiv für Natur- und Kulturgeschichte), Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Bodenschutz: siehe Kap. 5.4.1

3.4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessisches Wassergesetz (HWG)

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

§ 78 WHG untersagt in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (gilt nicht für Maßnahmen des Hochwasserschutzes, Häfen und Werften).

- Es sind keine Überschwemmungsgebiete betroffen.

§ 23 HWG – (zu § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes)

Gewässerrandstreifen

nicht betroffen

Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet

- Einhaltung der Schutzgebietsverordnungen

3.5 Bundeswaldgesetz (BWaldG)

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Eingriffe in den Waldbestand sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Es werden keine Waldflächen in Anspruch genommen oder beeinträchtigt.

3.6 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Vorhabenrelevante Ziele:

Denkmalschutz und Denkmalpflege, Schutz und Erhalt der Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Voraussichtlich keine Betroffenheit durch die Planung, sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Bodenfunde entdeckt werden sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde anzuzeigen (siehe auch unter „Hinweise“ im Bebauungsplan).

3.7 Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN 2009)

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich im Süden als ‚Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft‘ dargestellt, im Norden als ‚Siedlung Bestand‘.

3.8 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan befindet sich aktuell in Neuaufstellung

Der aktuell noch rechtsgültige FNP der Stadt Wolfhagen stellt das nördliche Drittel des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche dar, den südlich angrenzenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft.

Der letzte Stand des Landschaftsplans aus 2005 (Entwurf planungsgruppe stadt und land 2005) stellt in der Entwicklungskarte für den Geltungsbereich im Norden Siedlungsfläche und die die ehemalige Hofstelle (abgerissene Gebäude) umgebenden, markanten Bäume (vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gerodet) als Landschaftselemente mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege dar. Im Süden ist Intensivgrünland mit dem Entwicklungsziel artenreiches, stabiles Wirtschaftsgrünland (Wiesen und Weiden) verzeichnet.

Des Weiteren sind die Feldgehölze am Süd- und Südostrand dargestellt sowie ein landschaftsbildprägender Einzelbaum im Südosten (nicht mehr vorhanden).

3.9 Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gewesen wären (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB), wäre ein Ausgleich nicht erforderlich.

Dies könnte bei Vorliegen eines bestehenden Bebauungsplanes (§ 30 BauGB), bei Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13, 13a, 13b BauGB oder bei Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB gegeben sein.

Folglich ist im konkreten Fall die Eingriffsregelung nach BNatSchG und BauGB anzuwenden.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Es erfolgt eine Bilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung und im weiteren Verfahren ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich.

4. Alternativen und Nullvariante

4.1 Alternativen

Die Stadt Wolfhagen beabsichtigt, einem privaten Vorhabenträger (BLG Project GmbH) in der Kasseler Straße auf einer bislang durch eine aufgegebene landwirtschaftliche Hofstelle und im Süden durch Grünland genutzten Fläche mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die Nutzung für Büro und Lagerflächen zu ermöglichen. Eine Erweiterung des vorhandenen Betriebs-sitzes in Isth ist nicht möglich, alternative Flächen für das Vorhaben bestehen in Isth nicht in der benötigten Größenordnung.

4.2 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung, Nullvariante

Der geplante Geltungsbereich würde im Süden voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden. Die weitere Entwicklung des nördlichen Bereiches bei Nichtdurchführung der Planung ist unklar, denkbar ist neben einem Brachfallen beispielsweise die Nachnutzung für Wohnbebauung.

5. Bestand, Prognose und Bewertung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

5.1 Vorhabenbedingte Wirkfaktoren der Planung

Wirkfaktoren sind Bestandteile der Planung, die geeignet sind, Veränderungen/Wirkungen in Bezug auf die Schutzgüter der Umweltprüfung auszulösen.

Geplant sind die Ausweisung eines Mischgebietes im Norden sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Süden auf ca. 2,51 ha einer ehemals für eine Hofstelle sowie als Grünland genutzten Fläche.

5.1.1 Baubedingt

- Temporäre Geräusch- und Staubentwicklungen mit entsprechenden Störwirkungen,
- Verunreinigung von Boden und Luft durch Schadstoffemissionen,
- Flächeninanspruchnahmen durch Baustelleneinrichtung

5.1.2 Anlagebeding

- Dauerhafte Flächenbeanspruchung und teils -versiegelung durch bauliche Anlagen und Veränderung der Standortverhältnisse in Bezug auf Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima,
- Errichtung von baulichen Anlagen, Stellflächen usw. mit technogener Veränderung des Landschaftsbildes

5.1.3 Betriebsbedingt

- erhöhtes Verkehrsaufkommen im/zum Plangebiet (Ziel- und Quellverkehr) mit vermehrten Abgas- und Lärmemissionen
- Lichtemissionen durch nächtliche Beleuchtung
- Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen

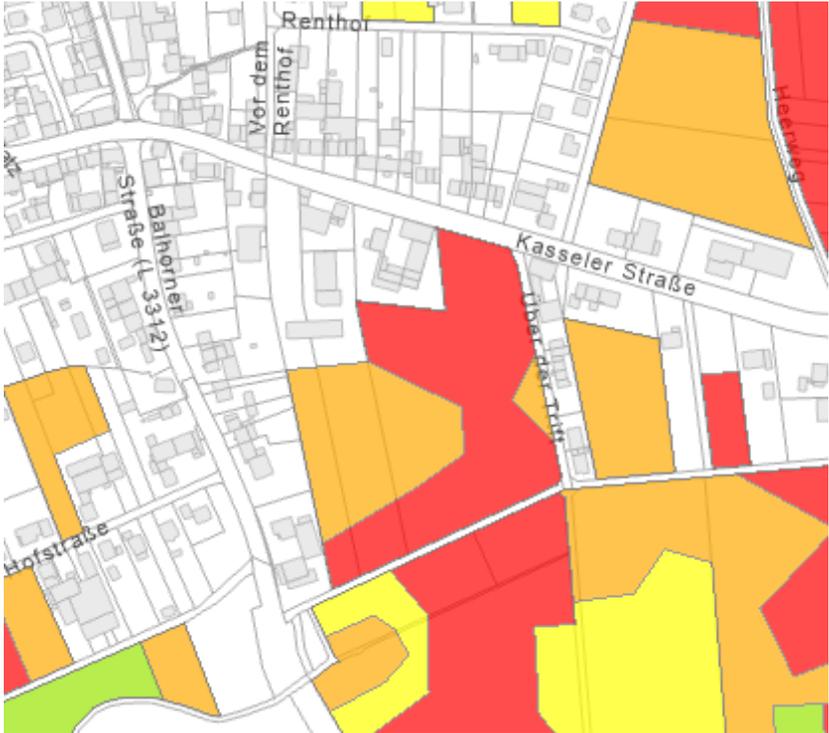
5.2 Auswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter

5.2.1 Schutzgut Fläche

<i>Bestand</i>	<p>Im Nordwesten besteht ein zweigeschossiges Wohngebäude, welches aktuell kernsaniert wird.</p> <p>Der nördliche Geltungsbereich wird neben Grünlandresten vor allem durch Rohböden mit beginnender Sukzession nach den erfolgten Abrissarbeiten und Räumung der ehemals befindlichen Gebäude einer ehemaligen Hofstelle geprägt.</p> <p>Planungsrechtlich sind hier versiegelte Flächen und der gerodete Gehölzbestand anzusetzen.</p> <p>Die etwa 2/3 des Geltungsbereiches einnehmende südlich gelegene Fläche wird aktuell als frisches Grünland genutzt (Mähwiese, mäßig intensiv genutzt).</p> <p>Der südliche Geltungsbereichsrand wird durch Heckenstrukturen bzw. ein schmales Feldgehölz gebildet.</p>
Wertigkeit Schutzgut Fläche	Hohe Bedeutung
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	<p>Es findet ein zusätzlicher Flächenverbrauch von 1,35 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche statt.</p> <p>Die rechtlichen Vorgaben bzgl. des sparsamen Umgangs mit dem Boden und der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) können im Rahmen des Planungsvorhabens nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Die rechtliche Vorgabe, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, wird unter dem Kap. 6.2 Vermeidung/Minimierung berücksichtigt.</p>
Erheblichkeit	Der Eingriff auf das Schutzgut Fläche wird als hoch gewertet.

5.2.2 Schutzgut Boden

<i>Bestand</i>	<p>Gemäß BÜK500 Parabraunerden und Pseudogleye aus Lösslehm, örtl. mit Gesteinsbeimengungen.</p> <p>BFD50: nördlicher Bereich: keine Einträge (überwiegend anthropogen verändert) Süden (Grünland):</p>
----------------	---

	<p>Böden aus mächtigem Löss, Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden</p> <p>Keine bis sehr geringe Erosionsgefährdung.</p>
<p><i>Bodenfunktionen</i></p>	<p>Bodenfunktionen nach BodenViewer Hessen: Nordwesten: keine Einträge</p> <p>Westen und kleinflächig Osten Gesamtbewertung: Stufe 4, hoch Standorttypisierung: Stufe 3, mittel Ertragspotential: Stufe 5: sehr hoch Feldkapazität: Stufe 3, mittel Nitratrückhaltevermögen: Stufe 3, mittel</p> <p>Nordosten, Süden: Gesamtbewertung: Stufe 5, sehr hoch Standorttypisierung: Stufe 3, mittel Ertragspotential: Stufe 5: sehr hoch Feldkapazität: Stufe 4, hoch Nitratrückhaltevermögen: Stufe 4, hoch</p>  <p>Abb. 1: Ausschnitt Bodenviewer, Themenkarte Bodenschutz in der Bauleitplanung (https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/_bodenviewer/)</p>
<p><i>Vorbelastungen</i></p>	<p>Vorbelastungen entsprechend des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung sind nicht bekannt.</p>

<i>Einwirkungen auf den Bodenhaushalt</i>	Bzgl. von Einwirkungen auf den Bodenhaushalt ist auf der als Grünland genutzten Fläche ein Eintrag von Düngemitteln und eine Bodenverdichtung gegeben.
<i>Bodendenkmäler / Archäologische Fundstellen</i>	Archäologische Bodendenkmale sind bislang nicht bekannt.
Wertigkeit Schutzgut Boden	Hohe Bedeutung
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	Durch die geplanten Baugebiete werden auf ca. 1,7 ha die Böden mit ihren charakteristischen Bodenprofilen überbaut und versiegelt bzw. teilversiegelt. Dies führt auch zum Verlust von Regelungsfunktionen (Filter-, Puffervermögen). Lt. Bodenfunktionsbewertung werden Böden mit ‚hohen‘ und ‚sehr hohen‘ Bodenfunktionen in Anspruch genommen. Besonders seltene Böden bzw. Böden mit besonderer Lebensraumfunktion sind nicht betroffen. Eingriffe in das Relief sind nicht gegeben. Eine Eingriffsminimierung für den Verlust von Bodenfunktionen erfolgt durch die grünordnenden Festsetzungen. Weitere detaillierte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen bzgl. des Bodenschutzes sind in Kapitel 6.2 aufgeführt.
Erheblichkeit	Der Eingriff auf das Schutzgut Boden einschließlich dessen Regelungsfunktionen wird als hoch gewertet. Der Eingriff auf das Relief wird als gering eingestuft.

5.2.3 Schutzgut Wasser

<i>Schutzgebiete</i>	Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes 634-114 WSG TB I + II Kirchberg sowie der quantitativen Schutzzone B-neu des Heilquellenschutzgebietes 633-124 HQS Thermalquelle Bad Emstal.
<i>Bestand und Bewertung Grundwasser</i>	Oberflächennahe Grundwasserschichten sind nicht zu erwarten. Die Hauptgrundwasserstöcke befinden sich in tieferen Schichten. Die schluffig-lehmigen Böden weisen eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit auf.
Wertigkeit Schutzgut Grundwasser	mittlere Bedeutung
<i>Oberflächengewässer</i>	Oberflächengewässer bzw. Fließgewässer wasserwirtschaftlicher Bedeutung sind im Geltungsbereich oder angrenzend nicht vorhanden. Die Fläche liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQ100 nach HWG und von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Wertigkeit Schutzgut Oberflächengewässer	hohe Bedeutung
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	<p>Auswirkungen auf das Grundwasser sind aufgrund der Reduzierung des Grundwasserdargebot- und Wasserrückhaltepotenzials durch Überbauung und Versiegelung gegeben.</p> <p>Unverschmutztes Niederschlagswasser wird vor Ort versickert oder als Brauchwasser genutzt.</p> <p>Eingriffe in oberflächennahe Grundwasserschichten sind nicht zu erwarten.</p> <p>Eine Eingriffsvermeidung bzgl. des Wasserhaushaltes erfolgt durch die grünordnenden Festsetzungen.</p>
Erheblichkeit	Der Eingriff auf das Schutzgut Wasser bzw. auf den Wasserhaushalt wird als mittel gewertet.

5.2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

<i>Bestand und Bewertung Pflanzen</i>	<p>Im Nordwesten besteht ein zweigeschossiges Wohngebäude, welches aktuell kernsaniert wird.</p> <p>An dessen südöstlicher Seite findet sich eine markante Linde, weiter südlich des Gebäudes eine markante Esche und Fichten.</p> <p>Die markanten Einzelgehölze sind zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Der nördliche Geltungsbereich wird ansonsten neben Grünlandresten vor allem durch Rohböden mit beginnender Sukzession nach den erfolgten Abrissarbeiten und Räumung der ehemals befindlichen Gebäude einer ehemaligen Hofstelle geprägt.</p> <p>Planungsrechtlich in Bezug auf den Kompensationsbedarf sind hier versiegelte Flächen und der gerodete Gehölzbestand anzusetzen.</p> <p>Die etwa 2/3 des Geltungsbereiches einnehmende südlich gelegene Fläche wird aktuell als frisches Grünland genutzt (Mähwiese, mäßig intensiv genutzt).</p> <p>Der südliche Geltungsbereichsrand wird durch Heckenstrukturen bzw. ein schmales Feldgehölz mit Wildkirschen, einzelnen Holunder, Stieleichen, Vogelkirsche, Spitzahorn, Brombeeren, Heckenrose, und Schneebeere gebildet.</p>
<i>Potentielle Natürliche Vegetation (PNV)</i>	<p>Verbreitet wäre ein Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald.</p> <p>Kennzeichnung: Submontaner Buchenwaldkomplex basenreicher bis bodensaurer Silikatgebiete der Mittelgebirge.</p> <p>Zusammensetzung: Buchenwaldkomplex aus führendem Waldmeister-Buchenwald; im Übergang zum Hainsimsen-Buchenwald vielfach in der Hainsimsen-Ausbildung. Umgekehrt liegt auch der Hainsimsen-Buchenwald im Übergang zum Waldmeister Buchen-</p>

	<p>wald häufig in der Flattergras-Ausbildung vor. Buchenwald komplex mit starken Schwankungen in der Artenzusammensetzung.</p> <p>Standorte: Komplex aus mäßig reichen bis mäßig armen Braunerden der Silikatgebiete ohne Grundwassereinfluss.</p> <p>(siehe https://www.floraweb.de/ und BfN-Viewer unter https://geodienste.bfn.de/ogc/wms/pnv500)</p>
Naturraum	Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Untereinheit der sogenannten 'Isthiebene' (341.34), einer großflächigen von Löss überzogenen sanftwelligen Buntsandsteinfläche.
Wertigkeit Schutzgut Pflanzen/Biotop	mittlere Bedeutung für den Biotop-/Artenschutz.
Vorbelastungen	Bebauung im nördlichen Bereich
Schutzgegenstände lt. BNatSchG bzw. HeNatG	Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Teile von Natur- und Landschaft gem. § 23 – § 32 BNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotop gem. HeNatG.
<i>Bestand und Bewertung</i> Fauna / Artenschutz / Lebensräume	Fauna / Artenschutz / Lebensräume wird im weiteren Verfahren ergänzt_
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	<p>Vegetation / Biotop Inanspruchnahme von ca. 1,65 ha artenarmen Grünland. Planungsrechtlich anzusetzender Verlust von ca. 3.190 m² alter Laubbaumhochstämme.</p> <p>Fauna / Artenschutz / Lebensräume wird im weiteren Verfahren ergänzt_</p> <p>wird noch ergänzt</p>
Erheblichkeit	Der Eingriff auf das Schutzgut Vegetation/Biotop wird als mittel gewertet. Der Eingriff auf die Fauna wird als _____ eingestuft.

5.2.5 Schutzgut Klima / Luft

<i>Bestand und Bewertung</i>	Der Klimafunktion 'Kaltluftabfluss/ Luftaustausch' der betroffenen Flächen für Siedlungsflächen kommt eine geringe Bedeutung zu.
Wertigkeit Schutzgut Klima / Luft	Geringe Bedeutung
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	Durch die geplante Überbauung und Versiegelung sind Veränderungen der kleinklimatischen Situation, so durch Reduzierung der Kaltluftentstehungsflächen, gegeben. Zusätzliche Beeinträchtigung

	<p>gen der klimatischen Situation der stärker baulich verdichteten Ortsbereiche sind nicht zu erwarten. Eine Eingriffsvermeidung und -minimierung erfolgt durch die grünordnenden Festsetzungen und den Erhalt von Bäumen sowie des im Süden gelegenen Feldgehölzes.</p> <p>Die Aspekte Klimaschutz und Klimawandel bzw. Maßnahmen zur Klimaanpassung weisen auf der bisher unversiegelten Grünlandfläche eine gewisse Bedeutung auf. Eingriffsmindernd erfolgt die Festsetzung von Gründächern bei Flachdachnutzung sowie Solarmindestflächen auf den Dachflächen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Klimafunktionen zu erwarten.</p>
Erheblichkeit	Der Eingriff auf das Schutzgut Klima/Klimafunktionen wird als gering bis mittel gewertet.

5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

<i>Bestand und Bewertung</i>	<p>Das Landschaftsbild ist durch die Ortsrandlage geprägt Das weitere Umfeld ist weitgehend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Insgesamt weist das Landschafts- bzw. Ortsbild eine mittlere Qualität auf. <u>Erholungspotential:</u> Die Fläche weist keine besondere Bedeutung für die örtliche Erholungs-/Freiraumnutzung auf.</p>
Wertigkeit Orts-/Landschaftsbild	Mittlere Bedeutung.
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	<p>Bauliche Entwicklung innerhalb einer Offenfläche mit Grünlandnutzung. Vom Nahbereich betrachtet örtlich Prägung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Überprägung mit Gewerbehallen Durch das Planungsvorhaben wird topografie- und landschaftsbedingt nicht in besondere Sichtbeziehungen eingegriffen.</p>
Erheblichkeit	Der Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild wird als mittel und auf die Erholungs-/Freiraumnutzung als gering gewertet.

5.2.7 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

<i>Bestand und Bewertung</i>	<p>Die südliche Fläche weist auf Grund der Nutzungsmöglichkeit für Grünland eine Bedeutung für die Landwirtschaft auf. Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten. Es sind jedoch zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erwarten.</p>
Wertigkeit Schutzgut Mensch	Mittel für die Landwirtschaft, gering in Bezug auf Erholungsnutzung

<i>Prognose der Auswirkungen</i>	Das Planungsvorhaben führt zu einem Wandel der bisherigen als Grünland und für eine Hofstelle genutzten Fläche zu einer künftigen Nutzung für Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe. Aussagen zum Aspekt Störfall erfolgen in Kap. 3.4.11.
Erheblichkeit	Der Eingriff auf das Schutzgut Mensch/Bevölkerung (Teilschutzgut Wohnen) wird als mittel , auf die Landwirtschaft als mittel gewertet.

5.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

<i>Bestand und Bewertung</i>	Es sind keine archäologischen Fundstätten bzw. Bodendenkmale bekannt. Kulturdenkmale und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind nicht vorhanden.
Wertigkeit Kultur- und Sachgüter	Keine relevante Bedeutung.
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	Keine Auswirkungen.
Erheblichkeit	nicht relevant

5.2.9 Wechselwirkungen innerhalb der Schutzgüter

<i>Bestand und Bewertung</i>	Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten. Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Landschaftsbild – Mensch/Erholung, Boden – Wasser und Biotope – Tiere, Pflanzen. Eine besondere Bedeutung wird der Beeinflussung des Schutzgutes Boden zugemessen, da Wechselwirkungen mit fast allen anderen Schutzgütern bestehen.
Wertigkeit Wechselwirkungen	siehe Bedeutung bei den einzelnen Schutzgütern, keine darüber hinaus gehende Bedeutung.
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	Es bestehen keine erheblichen, über die vorgenannten schutzgutbezogenen Beeinträchtigungen hinausgehenden Umweltwirkungen und damit keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Wirkungszusammenhänge der einzelnen Schutzgüter. Ergänzend siehe Beschreibung bei den Schutzgütern.
Erheblichkeit	nicht relevant

5.3 Prüfung kumulativer Wirkungen

5.3.1 Summationswirkungen

Die Umweltauswirkungen der Planung sind wurden schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert.

Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, welche insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung bewirken als bei der Einzelbetrachtung.

Bei Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu prognostizieren, welche über die beschriebenen Wirkungen hinausgehen.

5.3.2 Wechselwirkungen

Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen (Wechselwirkungen)

Sofern ein gemeinsamer Einwirkungsbereich vorliegt, können auch Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen.

Kumulationswirkungen sind nicht zu erwarten.

6. Vermeidung, Minimierung und Kompensation

6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Wirkungs- und Risikoanalyse zeigt auf, dass die Eingriffswirkungen auf spezifische Schutzgüter wie folgt einzustufen sind:

- auf das Schutzgut Fläche als **hoch**
- auf den Boden einschließlich dessen Regelungsfunktionen als **hoch**, auf das Relief als **gering**
- auf den lokalen Wasserhaushalt (Grundwasserhaushalt) als **mittel**
- auf Vegetation/Biotop als **mittel**, auf das Schutzgut Fauna / Artenschutz / Lebensräume als _____ **wird noch ergänzt**
- auf Klimafunktionen als **gering**
- auf das örtliche Landschaftsbild als **mittel**
- auf Erholungs-/Freiraumnutzung als **gering**
- auf Mensch / Bevölkerung als **mittel**
- auf Kultur- und Sachgüter als **nicht relevant**

Folgende Beeinträchtigungen sind nicht zu vermeiden bzw. nur bedingt zu minimieren:

- Verlust einer unversiegelten Offenfläche
- Verlust von Böden mit überwiegend guter Produktionsgunst und Verlust von Regelungsfunktionen durch Überbauung bzw. Versiegelung
- Verlust von flächenhaftem Grünland geringer Artenvielfalt und punktueller Verlust von Gehölzen
- Für die Fauna Verlust von Lebensraum (Grünland, punktuell Gehölze)
- Veränderung des Orts-/Landschaftsbildes durch Gebäude und versiegelte Flächen

Zusammenfassende Eingriffsbewertung

Das Planungsvorhaben wird insgesamt als _____ **wird noch ergänzt** Eingriff gewertet. Dies begründet sich in den beschriebenen Eingriffswirkungen bzgl. der Schutzgüter Mensch/Bevölkerung sowie Boden, Wasser, Klima, Vegetation/Fauna und Landschaftsbild.

6.2 Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Hinsichtlich baubedingter Umweltauswirkungen wird zum aktuellen Stand auf nachfolgende Maßnahmen hingewiesen. Eine zügige Durchführung der Arbeiten zwecks Minimierung des Störungszeitraumes für die Schutzgüter Tier und Mensch, eine Minimierung der durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen und möglichst sparsamen Einsatz sowie Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen und nicht im Nahbereich von Oberflächengewässern). Zur Vermeidung von Umweltauswirkungen werden überdies vorausgesetzt:

Maßnahmen zum Bodenschutz

- abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zu dem sind ggf. Tabuzonen auszuweisen.
- Behandlung des Bodens nach DIN 18915, (u. a. Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offener gefahrener verdichteter Flächen, Rekultivierung aller Bauflächen).

Weitere Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

Zur Vermeidung von baubedingten Umweltauswirkungen werden u.a. vorausgesetzt:

- bauzeitliche Regelungen für die Avifauna
- Schutz zu erhaltender Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) während des Baustellenbetriebs.
- geeignete Maßnahmen unter besonderer Berücksichtigung des Bodenschutzes

Anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen soll unter anderem begegnet werden durch nachfolgend benannte Maßnahmen (zur jeweiligen Ausgestaltung der Maßnahmen siehe auch textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- Erhalt der verbliebenen markanten Gehölze und des Feldgehölzes im Süden
- Versickerung von Oberflächenwasser und Minimierung der Versiegelung
- Festsetzungen zur Grünordnung
- Randliches Anpflanzen von Hochstämmen
- Festsetzungen zur Grünordnung
- Festsetzungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung
- Extensive Begrünung und Solarmindestfläche auf Flachdächern

6.3 Kompensationsbedarf / (Teil-)Kompensationsmaßnahmen

Gemäß Bilanzierung nach Hess. KV ergibt sich ein **Minus von 372.580 BWP**.

Hierbei erfolgte für die Bewertung des Bestandes die Rekonstruktion des Zustandes vor Abriss der Gebäude sowie der vorgenommenen Gehölzrodungen an Hand einer Luftbilddauswertung.

Als vollversiegelte Fläche für Wohngebäude, Hofflächen und Zufahrt sowie Wirtschaftsgebäude (10.710) werden 1.823 m² mit 3 BWP bilanziert.

Für die Wirtschaftswiese (06.350) werden 15.932 m² mit 21 BWP eingestellt.

Der z.T. gerodete Gehölzbestand (überwiegend ältere, markante Laubbäume) wird mit 50 BWP (04.600 B) auf 3.190 m² bilanziert.

Der zu erhaltende Gehölzbestand am südlichen Rand (02.200 (B)) geht mit 557 m² und 39 BWP in die Bilanz ein.

Für die Planung wurden 16.755 m² (80 % der Baugebietsflächen) mit 3 BWP als versiegelt angesetzt (maximale Ausschöpfung der GRZ zuzüglich zulässiger Überschreitung für Nebenanlagen).

Zu erhaltend festgesetzte Einzelbäume (04.110) wurden auf 390 m² mit 39 BWP gerechnet.

Für 10 % der Baugebietsflächen abzüglich der als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume wurden auf 1.706 m² 20 BWP für die grünordnend festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern bilanziert (02.500).

Die weiteren 10 % der Baugebiete (2.094 m²) für Grünflächen (Rasen, 11.221) wurden mit 14 BWP angesetzt.

Der zu erhaltende Gehölzbestand am südlichen Rand (02.200 (B)) geht mit 557 m² und 39 BWP in die Bilanz ein.

[Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.](#)

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 86 „Kasseler Straße“ im Stadtteil Isthia

Bebauungsplan Nr. 86 "Kasseler Straße", ST Isthia																
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WF /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WF]				Differenz [WF]		
ggfs. anz. reizen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10		
Teilfläche Nr.	Typ-Nr.	Beschreibung Einsparung	90 LRT	Zus. Bew.	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
gleichen in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich																
1. Bestand vor Eingriff																
F	10.710	Pollversteigerl (Wohngebäude, Höfliche, Wirtschaftsgebäude)			5	1873				5469		0			5469	
Ä	08.350	Wirtschaftswiese			21	15.912				334572		0			334572	
C	02.200 (B)	Gebüsch / Hecke / Feldgehölz			39	337				21723		0			21723	
H	04.600 B	Baumhecke			50	3190				159500		0			159500	
E										0		0			0	
N										0		0			0	
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz																
I	10.710	Pollversteigerl (Ad. und a.C.B. 50 %, GPEZ 0,6 plus zulässige Überschreitung Nebenanlagen)			5				10753	0		50765			-50765	
L	02.500	Apfelpflanz Baum/Sträucher (10% der Baugabte gem. Grünordnung absichtlich Erhalt Brotbaum)			20				1700			34120			-34120	
A	11.221	Gartennach gepflegte Anlage im bestehenden Bereich (10% der Baugabte gem. Grünordnung)			14				2084	0		29310			-29310	
N	02.200 (B)	Gebüsch / Hecke / Feldgehölz			39				337	0		21723			-21723	
Z	04.110	Brotbaum, einheimisch			34				360	0		13260			-13260	
Summe/Übertrag nach Blatt Nr.						21602	0	21602	0	621204	0	148684	0	372500	0	
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.:)																
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr.)																
Su																
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben					Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO					Kostenindex KI +reg. Bodenwertant =KI+BWa					-372500	

6.4 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Im Zuge raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen gemäß § 50 Satz 1 BImSchG so zu verorten, dass betriebs- oder unfallbedingte schädliche Umwelteinwirkungen auf wichtige Gebiete für die Funktionen Wohnen, öffentliche Nutzung (Gebiete/Gebäude), Verkehr, Freizeitnutzung und Naturschutz soweit wie möglich vermieden werden. Unbeschadet dieser Vermeidungsvorgabe sind gemäß Anlage 1 zum BauGB Auswirkungen zu beschreiben, die durch die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Auswirkungen der Planung bzgl. der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen sind – auch auf dem Hintergrund einer Angebotsplanung - nicht erkennbar.

6.5 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf den Umgang mit autochthonem Oberboden ist in Kap. 6.2 eingegangen. Sonstige baubedingte Abfälle werden ordnungsgemäß entsprechend der jeweiligen Materialien beseitigt und verwertet. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Die entstehenden Schmutzwassermengen werden über vorhandene und evtl. zu ergänzende Abwasserkanäle ordnungsgemäß abgeführt.

6.6 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine Eingriffsvermeidung und -minimierung erfolgt durch die grünordnenden Festsetzungen und den Erhalt von Bäumen sowie des im Süden gelegenen Feldgehölzes.

Die Aspekte Klimaschutz und Klimawandel bzw. Maßnahmen zur Klimaanpassung weisen auf der bisher unversiegelten Grünlandfläche eine gewisse Bedeutung auf. Es sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Klimafunktionen zu erwarten.

Eingriffsmindernd erfolgt die Festsetzung von Gründächern bei Flachdachnutzung sowie Solarmindestflächen auf den Dachflächen.

Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht gegeben.

6.7 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die geplanten Baugebiete mit ihren baulichen Ausstattungen werden nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt und eingesetzt. Auswirkungen bezüglich eingesetzter Techniken / Stoffe sind bezüglich dieses Planungsvorhabens nicht zu erwarten.

6.8 Artenschutz

Für das Plangebiet sind zum aktuellen Zeitpunkt keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Probleme zu erwarten.

Für die Tierwelt wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung beauftragt, die Ergebnisse fließen im weiteren Verfahren in den Umweltbericht ein.

7. Methodik sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung bzw. Beschaffung von Informationen

Eine Kartierung der Realnutzung und Biotop-/Vegetationstypen erfolgte im Mai 2024. Zudem wurden die in Kap. 9 beschriebenen Literatur- und Internetquellen bei der Bearbeitung des Umweltberichtes zugrunde gelegt.

Für die Tierwelt wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung beauftragt, die Ergebnisse fließen im weiteren Verfahren in den Umweltbericht ein.

Es bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes.

8. Monitoring gem. § 4c BauGB

Während der Bauphase überwacht die Bauleitung insbesondere folgende Vorgaben:

- Vermeidung baubedingter Verstöße gegen die Grundsätze des Bodenschutzes (Bodenkundliche Baubegleitung)
- Einhaltung der Vorgaben zum Baumschutz,
- Im Hinblick auf baubedingte Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung wird eine Umweltbaubegleitung empfohlen (u.a. Vorgaben zum Baumschutz)

Nach Realisierung des Bebauungsplanes (jedoch spätestens nach 3 Jahren) wird folgendes beurteilt:

- Sind die Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 durchgeführt worden (hier: insbesondere grünordnende Festsetzungen)?
- Haben sich die grünordnenden Zielsetzungen positiv entwickelt?
- Haben sich im Bereich der Kompensationsmaßnahmen (externe Kompensationsmaßnahmen) die angestrebten Biotop- und Lebensraumkomplexe aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechend entwickelt und konnten sie dauerhaft gesichert werden?

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wolfhagen beabsichtigt, einem privaten Vorhabenträger in der Kasseler Straße am Ostrand des Stadtteils Isth auf einer bislang durch eine aufgegebene landwirtschaftliche Hofstelle und im Süden landwirtschaftlich genutzte Fläche mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die Nutzung für Büro und Lagerflächen sowie Wohnbebauung zu ermöglichen.

Der geplante Geltungsbereich umfasst ca. 1,9 ha (Flurstücke 12/1, 13/1 teilw. und 14 teilw. von Flur 6 der Gemarkung Isth). Mit der Betriebserweiterung soll der Fortbestand im Stadtteil Isth gesichert werden. Geplant ist die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Kasseler Straße und daran nach Süden anschließend eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

Da der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wolfhagen aktuell im Verfahren der Neuaufstellung ist, soll auf eine Änderung des FNP im Bereich des geplanten Gewerbegebietes verzichtet

werden und der Bebauungsplan der Oberen Verwaltungsbehörde (RP Kassel) zur Genehmigung vorgelegt werden.

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt das nördliche Drittel der Fläche als „Siedlung Bestand“ und die restliche Fläche im Süden als ‚Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft dar.

Die Erschließung soll über die „Kasseler Straße“ sowie „Über die Trift“ erfolgen.

Mit der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange zusammengefasst und im Umweltbericht den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt. Wesentliche Arbeitsschwerpunkte sind:

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-durchführung der Planung
- c) Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- d) Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Die Wirkungs- und Risikoanalyse zeigt auf, dass die Eingriffswirkungen auf spezifische Schutzgüter wie folgt einzustufen sind:

- auf das Schutzgut Fläche als **hoch**
- auf den Boden einschließlich dessen Regelungsfunktionen als **hoch**, auf das Relief als **gering**
- auf den lokalen Wasserhaushalt (Grundwasserhaushalt) als **mittel**
- auf Vegetation/Biotope als **mittel**, auf das Schutzgut Fauna / Artenschutz / Lebensräume als _____ **wird noch ergänzt**
- auf Klimafunktionen als **gering**
- auf das örtliche Landschaftsbild als **mittel**
- auf Erholungs-/Freiraumnutzung als **gering**
- auf Mensch / Bevölkerung als **mittel**
- auf Kultur- und Sachgüter als **nicht relevant**

Folgende Beeinträchtigungen sind nicht zu vermeiden bzw. nur bedingt zu minimieren:

- Verlust einer unversiegelten Offenfläche
- Verlust von Böden mit überwiegend guter Produktionsgunst und Verlust von Regelungsfunktionen durch Überbauung bzw. Versiegelung
- Verlust von flächenhaftem Grünland geringer Artenvielfalt und punktueller Verlust von Gehölzen
- Für die Fauna Verlust von Lebensraum (Grünland, punktuell Gehölze)
- Veränderung des Orts-/Landschaftsbildes durch Gebäude und versiegelte Flächen

Zusammenfassende Eingriffsbewertung

Das Planungsvorhaben wird insgesamt als _____ **wird noch ergänzt** Eingriff gewertet. Dies begründet sich in den beschriebenen Eingriffswirkungen bzgl. der Schutzgüter Mensch/Bevölkerung sowie Boden, Wasser, Klima, Vegetation/Fauna und Landschaftsbild.

Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Hinsichtlich baubedingter Umweltauswirkungen wird zum aktuellen Stand auf nachfolgende Maßnahmen hingewiesen. Eine zügige Durchführung der Arbeiten zwecks Minimierung des Störungszeitraumes für die Schutzgüter Tier und Mensch, eine Minimierung der durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen und möglichst sparsamen Einsatz sowie Schutz- und Sicherungsmaß-

nahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen und nicht im Nahbereich von Oberflächengewässern). Zur Vermeidung von Umweltauswirkungen werden überdies vorausgesetzt:

Maßnahmen zum Bodenschutz

- abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zu dem sind ggf. Tabuzonen auszuweisen.
- Behandlung des Bodens nach DIN 18915, so Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offener verdichteter Flächen, Rekultivierung aller Bauflächen.

Weitere Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

Zur Vermeidung von baubedingten Umweltauswirkungen werden u.a. vorausgesetzt:

- bauzeitliche Regelungen für die Avifauna
- Schutz zu erhaltender Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) während des Baustellenbetriebs.
- geeignete Maßnahmen unter besonderer Berücksichtigung des Bodenschutzes

Anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen soll unter anderem begegnet werden durch nachfolgend benannte Maßnahmen (zur jeweiligen Ausgestaltung der Maßnahmen siehe auch textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- Erhalt der verbliebenen markanten Gehölze und des Feldgehölzes im Süden
- Versickerung von Oberflächenwasser und Minimierung der Versiegelung
- Festsetzungen zur Grünordnung
- Randliches Anpflanzen von Hochstämmen
- Festsetzungen zur Grünordnung
- Festsetzungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung
- Extensive Begrünung und Solarmindestfläche auf Flachdächern

Kompensationsbedarf / (Teil-)Kompensationsmaßnahmen

Gemäß Bilanzierung nach Hess. KV ergibt sich ein **Minus von 372.580 BWP**.

[Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.](#)

10. Literatur- und Quellenverzeichnis

Entwurf Landschaftsplan (planungsgruppe stadt und land 2005)
Flächennutzungsplan 1997

Internetquellen

<https://gruschu.hessen.de/>

<https://bodenviewer.hessen.de>

<https://geoportal.hessen.de>

<https://natureg.hessen.de/>

<https://wrrl.hessen.de>

<https://geodienste.bfn.de/mapapps/resources/apps/bfnViewer-terr4-extern/index.html?lang=de&serviceURL=https://geodienste.bfn.de/ogc/wms/pnv500>

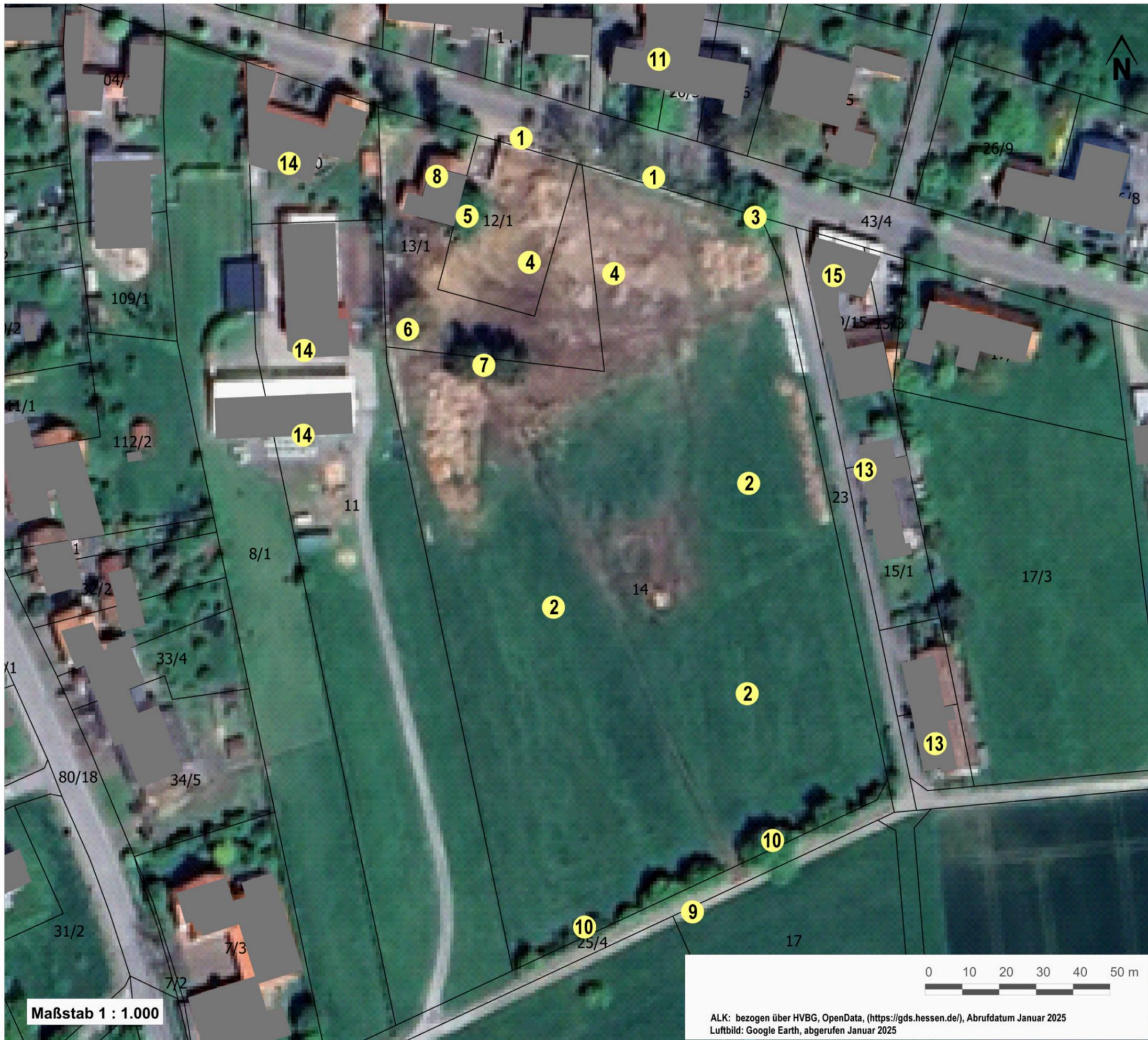
<https://www.floraweb.de/lebensgemeinschaften/vegetationskarte.html>

<http://www.rpksh.de/lrp2000>

https://rp-kassel.hessen.de/sites/rp-kassel.hessen.de/files/2022-06/westblatt_rp.pdf

Büdingen, den

Dipl. Ing.
Bastian Rupp



Legende

- 1** Eschenreihe
 - 2** Frisches Grünland (Mähwiese, Molinio-Arrhenatheretea), mäßig intensiv genutzt.
 - 3** Markante Kastanie
 - 4** Bereich abgerissene Gebäude, überwiegend Rohboden
 - 5** Markante Linde
 - 6** Markante Esche
 - 7** Fichten
 - 8** ehem. Wohngebäude, leer stehend
 - 9** Wirtschaftsweg, asphaltiert, ca. 3,0 m breit
 - 10** Wegbegleitendes Feldgehölz, überwiegend Wildkirsche, einzelne Holunder, Stieleiche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Brombeeren, Heckenrose, Schneebeere
 - 11** Zweigeschossige Wohnbebauung
 - 12** Weg, asphaltiert, 6,0 m breit
 - 13** Eingeschossige Wohnbebauung
 - 14** Landwirtschaftlicher Betrieb
 - 15** Tankstelle
- ■ ■ Planungsbereich

Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 m

ALK: bezogen über HVBG, OpenData, (<https://gds.hessen.de/>), Abrufdatum Januar 2025
 Luftbild: Google Earth, abgerufen Januar 2025

 **Planungsbüro Rupp**
 Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
 Schulstraße 43
 63654 Budingen
 Tel. 06041 3899645
 planung@buero-rupp.de

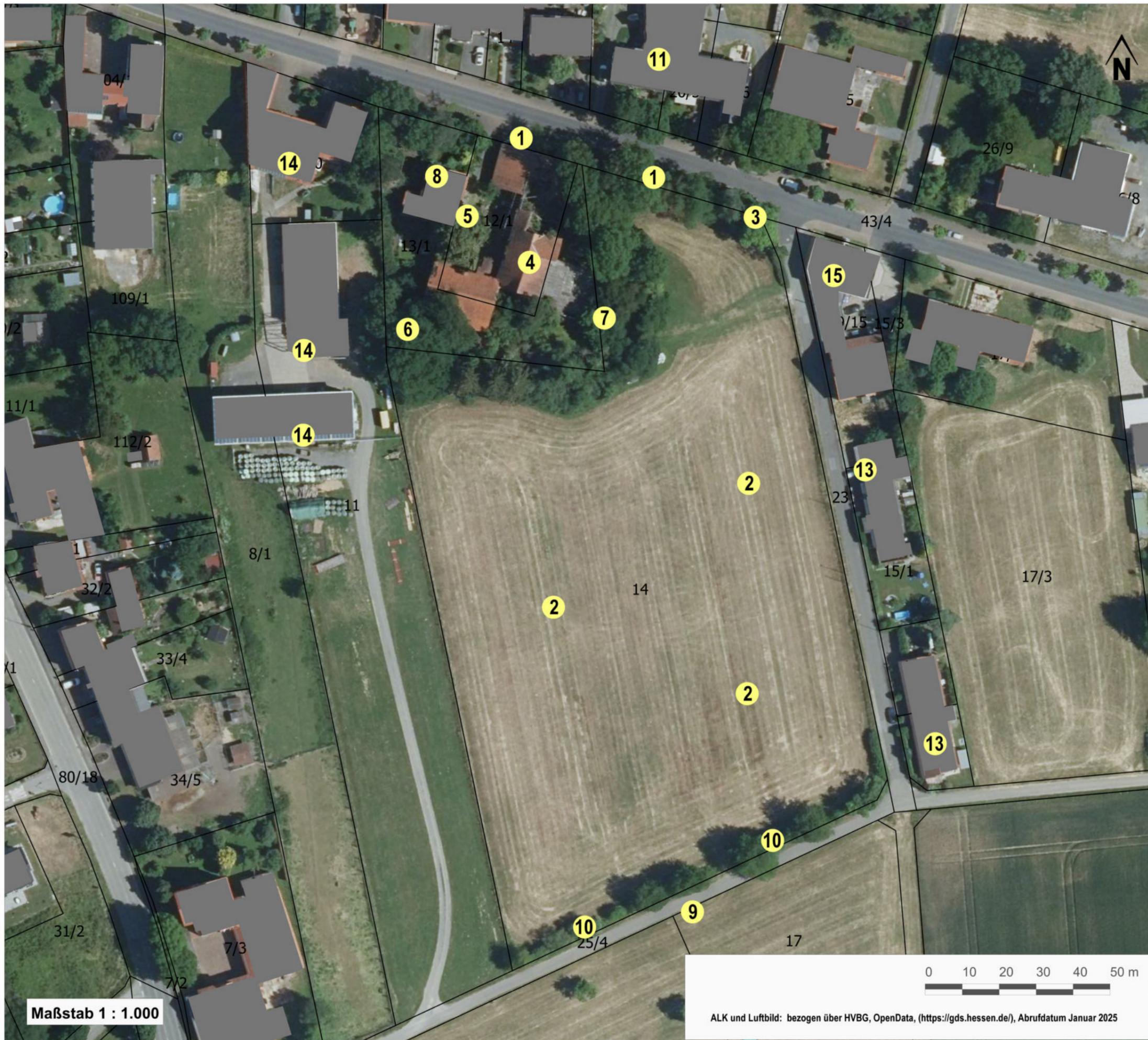
 **Stadt Wolfhagen**
 Burgstraße 33 - 35
 34466 Wolfhagen

Mai 2025

Maßstab 1 : 1.000

Bauleitplanung der Stadt Wolfhagen
Bebauungsplan Nr. 86 „Kasseler Straße“ im
Stadtteil Isth

Bestand



Legende

- 1** Eschenreihe
 - 2** Frisches Grünland (Mähwiese, Molinio-Arrhenatheretea), mäßig intensiv genutzt.
 - 3** Markante Kastanie
 - 4** Bereich inzwischen abgerissene Gebäude, Hofstelle
 - 5** Markante Linde
 - 6** Markante Esche
 - 7** Gehölzbestand vor Rodung, überwiegend ältere, großkronige Laubbäume
 - 8** ehem. Wohngebäude, leer stehend
 - 9** Wirtschaftsweg, asphaltiert, ca. 3,0 m breit
 - 10** Wegbegleitendes Feldgehölz, überwiegend Wildkirsche, einzelne Holunder, Stieleiche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Brombeeren, Heckenrose, Schneebeere
 - 11** Zweigeschossige Wohnbebauung
 - 12** Weg, asphaltiert, 6,0 m breit
 - 13** Eingeschossige Wohnbebauung
 - 14** Landwirtschaftlicher Betrieb
 - 15** Tankstelle
- ■ ■ Planungsbereich

Bauleitplanung der Stadt Wolfhagen
Bebauungsplan Nr. 86 „Kasseler Straße“ im
Stadtteil Isth
Bestand vor Abriss und Gehölzrodungen

 **Planungsbüro Rupp**
 Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
 Schulstraße 43
 63654 Büdingen
 Tel. 06041 3899645
 planung@buero-rupp.de

 **Stadt Wolfhagen**
 Burgstraße 33 - 35
 34466 Wolfhagen

Maßstab 1 : 1.000

ALK und Luftbild: bezogen über HVBG, OpenData, (<https://gds.hessen.de/>), Abrufdatum Januar 2025

Mai 2025

Maßstab 1 : 1.000