

Bebauungsplan Nr. 76 „Am Renthof“

Stadt Wolfhagen

Begründung

ENTWURF

Änderungen im Vergleich zum Stand frühz. Beteiligung GELB
markiert

Stand | 19. Januar 2026

**Träger der Planungshoheit
und Auftraggeber:**



Magistrat der Stadt Wolfhagen
Burgstraße 33-35
34466 Wolfhagen

Bearbeitung:



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel
www.anp-ks.de

ENTWURF

1	Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3	Standortwahl und Alternativen	5
4	Planverfahren.....	6
4.1	Aufstellungsbeschluss	6
4.2	Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	6
4.3	Offenlage und Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	7
5	Planungsrechtliche Situation	8
5.1	Regionalplanung	8
5.2	Flächennutzungsplan.....	9
5.3	Landschaftsplan	10
5.4	Schutzgebietsausweisungen	11
5.5	Artenschutz.....	11
6	Heutige Situation / Bestand	11
6.1	Plangebiet und Umgebung.....	11
6.2	Erschließung und Verkehr	12
6.3	Ver- und Entsorgung.....	13
6.4	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	13
6.5	Altlasten	13
7	Inhalte des Bebauungsplans	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
7.4	Anzahl der Wohneinheiten	14
7.5	Verkehrsflächen	14
7.6	Grünfestsetzungen	14
7.7	Solare Strahlungsenergie	15
7.8	Eingriff-Ausgleich.....	15
8	Städtebauliche Werte	16
9	Gesamtabwägung.....	16
10	Anlagen.....	17

ENTWURF

1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der vorhandene hohe Bedarf an Wohnraum in der Stadt Wolfhagen - Ortsteil Isthä und der Wunsch der Stadt, die Eigenentwicklung des Ortsteils zu fördern und ortsansässigen Familien den Bau von Wohnraum zu ermöglichen.

Da eine Nachverdichtung im Innenbereich nicht möglich ist, ist es wichtig, dass bei der Schaffung von neuem Bauland eine städtebauliche Arrondierung des Ortsrandes bzw. eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Strukturen erfolgt.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebiets am östlichen Ortsrand von Isthä sollen einer Nutzung als attraktiver Wohnstandort zugeführt werden.

Im gesamten Plangebiet soll östlich der vorhandenen Erschließungsstraße Renthof eine Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entstehen. Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Renthof. Die innere Verkehrserschließung soll entwickelt und gesichert werden. Für die sinnvolle städtebauliche Entwicklung des Wohngebiets am Ortsrand ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Das Plangebiet ist derzeit Außenbereich gem. §35 BauGB.

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 5.2)

Zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans vgl. Kapitel 5.2.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Isthä östlich der Straße Renthof.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte Hessen (DTK50) mit Lage der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes

ENTWURF

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 „Am Renthof“ hat eine Gesamtgröße von rund 1,41 ha und umfasst die Flurstücke 26/7 und 28/1 sowie 44 (teilweise) der Flur 4, Gemarkung Isthä.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- im Osten durch **einen landwirtschaftlichen Weg** („Der Heerweg“),
- im Süden durch Wohnbebauung,
- im Westen durch Wohnbebauung

3 Standortwahl und Alternativen

Wahl der Lage des Baugebiets

In Wolfhagen und speziell in dem Ortsteil Isthä besteht eine hohe Nachfrage an Wohnraum. Um dieser Nachfrage Rechnung zu tragen, soll kurzfristig Wohnbauland geschaffen werden. Der gewählte Standort ist durch die Straße „Renthof“ erschlossen. Städtebaulich fügt sich das Baugebiet im stadträumlichen Maßstab gut in die umgebenden Strukturen ein und stellt eine logische Fortsetzung der sich westlich und südlich anschließenden Bebauung dar. Durch das neue Baugebiet wird zudem der Ortsrand arrondiert.

Hervorzuheben ist an dieser Stelle, dass es sich um städtisches Eigentum handelt und somit die Umsetzung der Planung und die zeitnahe Befriedigung der Nachfrage nach Baugrundstücken in Isthä gewährleistet werden kann.

Auf anderen im Regionalplan und Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbauflächen dargestellten Flächen ist dies so nicht gegeben.

Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)

Aufgrund der Förderung der Innenentwicklung im Rahmen des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes (IKEK) von 2022 sind keine Ausweisungen konkurrierender Baugebiete im Förderzeitraum möglich. Deshalb wurde ein Antrag auf Ausweisung nicht-konkurrierender Baugebiete beim Hessischen Ministerium gestellt, im Vorfeld dazu wurde ein der aktuellen, d.h. kurzfristigen Nachfrage entsprechende Plangebietsgröße mit dem Regierungspräsidium Kassel – Dezernat Regionalplanung – abgestimmt. Es wurde bestätigt, dass die in diesem Bauleitplanverfahren vorgesehene Größe des Plangebiets von 1,41 ha nicht konkurrierend zur Innenentwicklung ist.

Im Rahmen des IKEK wurden die Möglichkeiten der Innenentwicklung dargestellt und untersucht. In der Stadt Wolfhagen wird das Thema Innenentwicklung intensiv und regelmäßig behandelt. Es besteht nachweislich eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in Isthä, der durch die Ausweisung des Plangebiets nachgekommen wird.

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,*

ENTWURF

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.

4 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens wurde am 12. Dezember 2019 beschlossen und sollte nach § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt werden. Nach Abschluss des kommunalen Entwicklungskonzeptes zur Innenentwicklung (IKEK) wurde Anfang 2023 ein Antrag auf Ausweisung nicht konkurrierender Baugebiete gestellt und genehmigt.

Mitte 2023 wurde vom Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass § 13b BauGB gegen Regelungen der SUP-Richtlinie (Richtlinie 2021/42/EG) verstößt und daher aufgrund des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewendet werden darf. Ende 2023 wurde ein befristeter Heilungsparagraph für laufende und bereits abgeschlossene Verfahren in das BauGB aufgenommen, wodurch die Verfahren nach §13b BauGB gemäß §13a BauGB fortgeführt bzw. durch Neubekanntmachung geheilt werden können. Die Vorschriften des §215a BauGB bzw. die des §13a BauGB *„können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.“*

Daraufhin wurde eine Prüfung der Umweltbelange beauftragt, die zu dem Schluss kommt, dass der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat. Das Verfahren wird somit im zweistufigen Normalverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung fortgeführt.

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Am Renthof“ wurde am 12. Dezember 2019 gefasst. Das Verfahren sollte zunächst nach §13b BauGB durchgeführt werden (vgl. Einleitung Kapitel 4). Am 6. November 2025 wurde der Aufstellungsbeschluss zusammen mit dem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung erneut gefasst.

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

Der Beschluss der frühzeitigen Beteiligung wurde am 6. November 2025 gefasst.

ENTWURF

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 24. November 2025 bis einschließlich 23. Dezember 2025 statt. Es kamen keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 24. November 2025 um Stellungnahme bis zum 23. Dezember 2025 gebeten.

Von den 39 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 12 eine Stellungnahme, 11 davon mit Anregungen und/oder Hinweisen abgegeben (einzelne Dezernate des RP Kassel als eine Behörde gezählt).

Wesentliche Themen in den Stellungnahmen waren Informationen und Anregungen zum Umweltbericht und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bzw. den Ausgleichmaßnahmen sowie die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden weiter ausgearbeitet und die Stellungnahmen dabei berücksichtigt.

Von Seiten des RP – Kassel – Obere Naturschutzbehörde kam ein Hinweis auf die Flächenversiegelung und dass die Potenziale im Innenbereich genutzt werden sollten. In der Begründung wurde daraufhin im Kapitel 3 Standortwahl und Alternativen intensiv auf das Thema Innenentwicklung eingegangen und unter anderem der Zusammenhang mit dem Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK) dargestellt.

Weitere Empfehlungen betrafen die Abstimmung der Kompensationsmaßnahmen mit der UNB sowie insektenfreundliche Beleuchtung, Verbot von Stein- und Schottergärten, weitere Maßnahmen zur Eingrünung. Es wurde daraufhin in den zeichnerischen Festsetzungen eine Ortsrandeingrünung im Norden ergänzt sowie in den textlichen Festsetzungen Regelungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung und Schottergärten aufgenommen.

Vom RP Kassel – Dezernat Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz kam ein Hinweis zu angrenzenden Altstandorten. Es wurde daraufhin ein Kapitel 6.5 zu Altlasten in die Begründung eingefügt. Außerdem gab es Hinweise und Anregungen zum Thema Bodenkompensation, da Böden mit hoher bodenfunktionaler Gesamtbewertung beeinträchtigt werden. Im Umweltbericht wurde das Thema dargestellt, zum naturschutzfachlichen Ausgleich wurde eine Maßnahme gewählt, die auch dem Ausgleich des Bodens dient (multifunktionaler Ansatz).

Der Hinweis zur Erforderlichkeit der Genehmigung des Bebauungsplans, da der Flächennutzungsplan gerade neu aufgestellt wird, aber noch nicht geändert ist, wurde zur Kenntnis genommen und ein entsprechender erläuternder Satz in die Begründung in Kapitel 5.2 Flächennutzungsplan eingefügt.

Bedenken bezüglich der Wahl von Ökopunkten zum Ausgleich statt einem Ausgleich im bzw. im Anschluss an das Plangebiet wurden nicht geteilt, da es in Wolfhagen ein Gesamtkonzept zur Umsetzung naturschutzfachlich sinnvoller Maßnahmen gibt, die zum Ausgleich herangezogen werden. Ebenso wurden Bedenken des Bauernverbandes bezüglich eines Bewirtschafters nicht geteilt, da dieser keine Flächen im Plangebiet gepachtet hat.

Weitere Hinweise kamen unter anderem von Leitungsträgern, die zur Kenntnis genommen wurden. Die Hinweise zu Wasser- bzw. Trinkwasserschutzgebieten wurden im Bebauungsplan aufgenommen.

4.3 Offenlage und Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt -

ENTWURF

5 Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplanung



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

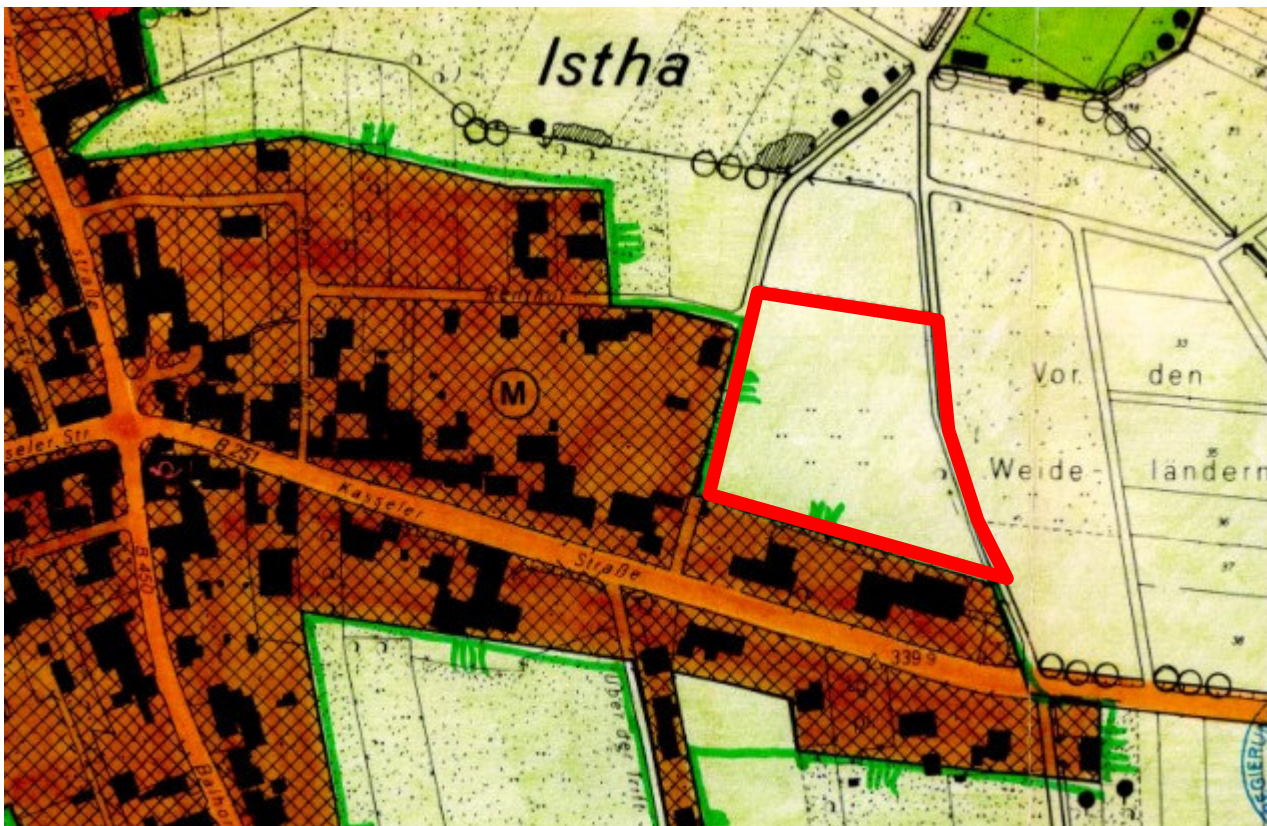
Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der gesamte Geltungsbereich als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ festgelegt.

Vorbehaltsgebiete stellen Grundsätze der Planung dar, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen sind diesen besonderes Gewicht beizumessen. [Vgl. hierzu Kapitel 9.](#)

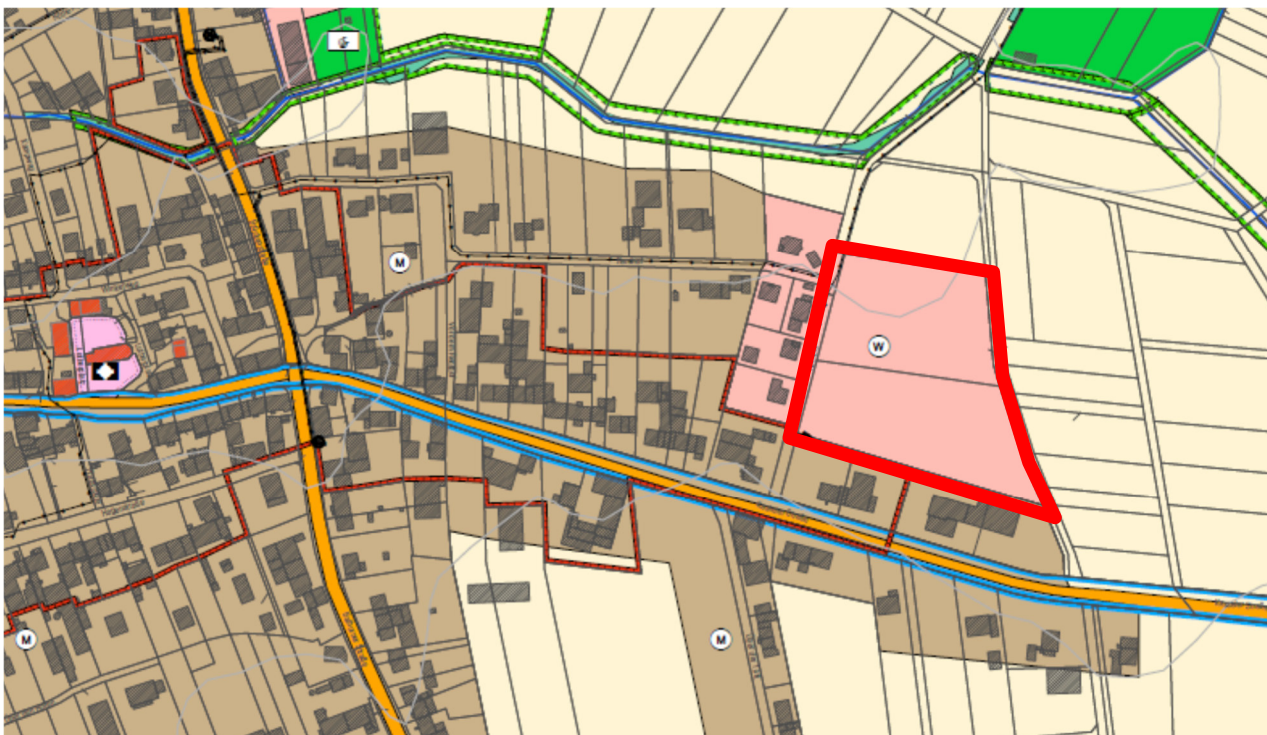
Die Bauleitplanung ist mit den Zielen des Regionalplans vereinbar.

ENTWURF

5.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1997 der Stadt Wolfhagen, o.M. (Plangebiet rot gekennzeichnet)



Ausschnitt aus dem Vorentwurf des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Wolfhagen, o.M. (Plangebiet rot gekennzeichnet)

ENTWURF

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wolfhagen von 1997 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, **außerdem ein Landschaftsschutzgebiet.**

Die beabsichtigte Nutzung entspricht somit nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans und es bedarf einer Anpassung des Flächennutzungsplanes.

Da der Flächennutzungsplan Wolfhagen sich derzeit in der Neuaufstellung befindet, wird die Fläche entsprechend dort berücksichtigt (Darstellung als W – Wohnbaufläche). **Der Bebauungsplan ist entsprechend vom RP Kassel zu genehmigen, da er (noch) nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.**

5.3 Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Wolfhagen (Planungsgruppe Stadt + Land, Kassel 2005) stellt für den größeren Teilbereich des Plangebiets in der „Entwicklungskarte“ als „Acker - Entwicklung und Förderung von landschaftsverträglichem, standortangepasstem, ressourcenschonendem oder ökologischem Landbau“ dar. Eine Fläche (rosa umrandet mit Planziffer „2“) wird als bewertete Siedlungserweiterungsfläche im Ortsrandbereich dargestellt. Das Leitbild für diesen Bereich ist die Sicherung und Förderung vorhandener Freiraumqualitäten der Siedlungsränder. Das heißt bezogen auf die Fläche, Entwicklung eines Ortsrandes, Entwicklung von Vegetationsstrukturen und Bereichen mit Bedeutung für den Naturschutz. Die Siedlungsentwicklung steht hierzu nicht im Widerspruch.



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

Das Planvorhaben entspricht daher nur teilweise den Darstellungen des Landschaftsplans.

ENTWURF

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolfhagen wird auch der Landschaftsplan neu aufgestellt (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan). Die Siedlungserweiterung „Am Renthof“ ist dort berücksichtigt. Zukünftig wird die Darstellung des Landschaftsplans somit dem des Bebauungsplans entsprechen.

5.4 Schutzgebietsausweisungen

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

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

Es bestehen keine Schutzgebiete gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz.

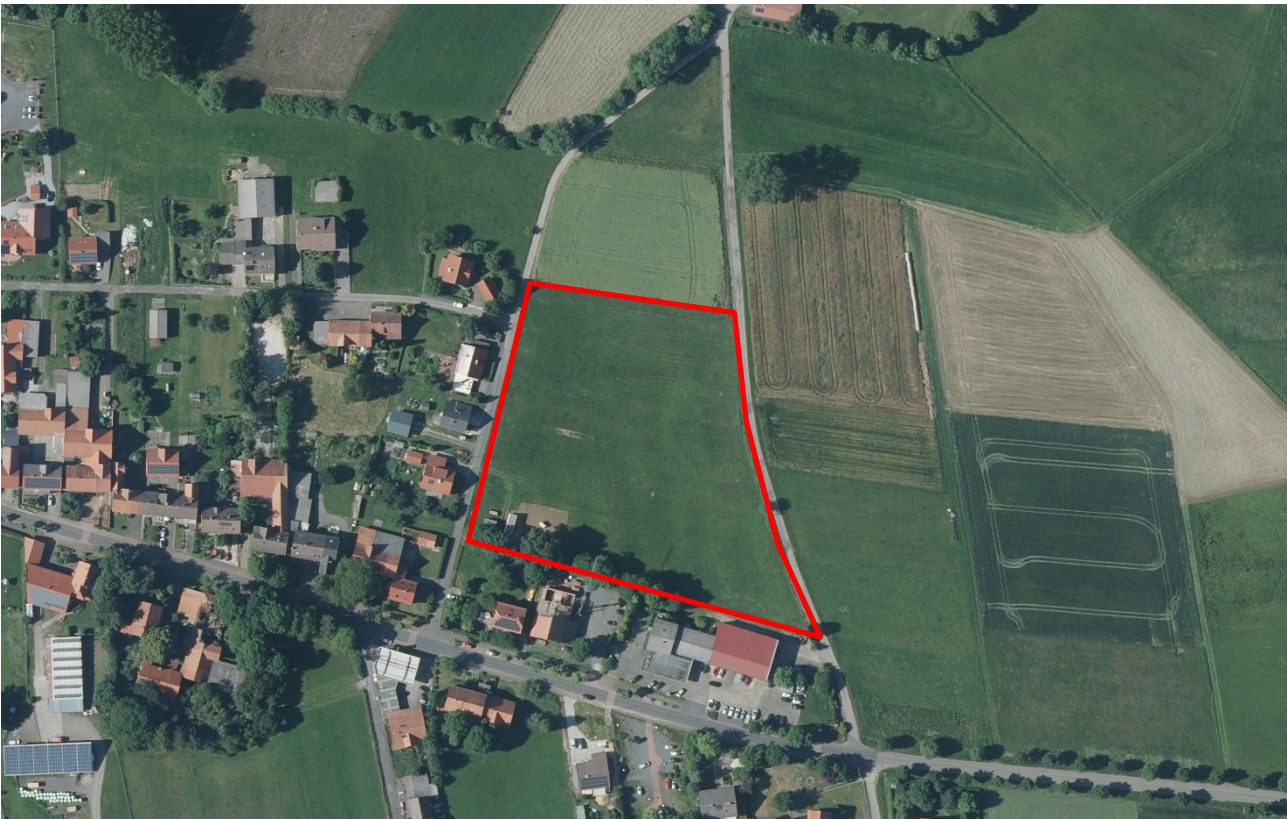
5.5 Artenschutz

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, in Verbindung mit den angrenzenden Nutzungen ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht zu erwarten (vgl. auch Umweltbericht). Abgesehen von den Bäumen, deren Erhalt festgesetzt wird, sind keine Habitatstrukturen vorhanden, die auf planungsrelevante Arten schließen lassen.

Durch die Einhaltung von gesetzlichen Schutzzeiten sowie ggf. Vergrämung auf den Flächen werden Beeinträchtigungen von Brutvögeln vermieden.

6 Heutige Situation / Bestand**6.1 Plangebiet und Umgebung****Gebietsstruktur und Nutzung**

Das Plangebiet liegt östlich des Ortskerns von Isth. Es steigt Richtung Westen und Süden leicht an, im Süden grenzt eine Böschung an. Weiter südlich folgt die bestehende Bebauung entlang der Kasseler Straße.

ENTWURF

Digitales Orthophoto der Stadt Wolfhagen (Ortsteil Isth) mit Plangebiet, o. M.

Das Plangebiet wird derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt. Im Süden lassen sich vereinzelt Bäume auf dem Gelände finden (Bereich einer Böschung zur bestehenden, südlich angrenzenden Bebauung).

Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist sowohl durch Wohnbebauung (im Westen und Süden) als auch durch landwirtschaftliche Strukturen geprägt. Die Wohnhäuser sind Einzelhausstrukturen, wobei überwiegend Einfamilienhäuser vorhanden sind. Die Geschossigkeit variiert zwischen ein und zwei Geschossen, überwiegend mit Satteldächern.

Weiter südlich befindet sich die Kasseler Straße, eine der beiden Hauptverkehrsstraßen in Isth. Dort befindet sich am Ortseingang eine Tankstelle.

Rund 300 Meter Richtung Norden erreicht man vom Plangebiet aus den Sportplatz Isth.

6.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer über die Straße Renthof.

Die Kasseler Straße mündet Richtung Osten nach rund 650m in die Bundesstraße 251. Die Bundesstraße führt Richtung Osten nach Oelshausen bzw. im weiteren Verlauf nach Kassel und Richtung Westen nach Bründersen und im weiteren Verlauf nach Korbach. Richtung Westen erreicht man über die Kasseler Straße nach 300 Metern die Balhoner Straße, die dann als Bundesstraße 450 nach Balhorn, Bad Emstal und Fritzlar führt.

Die Bundesautobahn 44 erreicht man in rund 5 Minuten an der Anschlussstelle Zierenberg.

ENTWURF

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Haltestelle Wolfhagen-Istha (im Ortskern von Istha westlich des Geltungsbereichs) in rund 450 m Entfernung gegeben. Dort verkehrt die Buslinie 110, mit der man in 30 Minuten am Bahnhof Wolfhagen oder in rund 40 Minuten am Hauptbahnhof Kassel ist.

6.3 Ver- und Entsorgung

Über die Straße Renthof kann das Plangebiet an die Ver- und Entsorgung angeschlossen werden.

6.4 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

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

Eine Beschreibung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt (vgl. Anlage 1 zur Begründung).

6.5 Altlasten

Gemäß Stellungnahme vom RP Kassel – Dezernat Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz vom 16. Dezember 2025 sind für das Plangebiet keine Einträge zu Altlasten erfasst. Südlich angrenzend befinden sich zwei Altstandorte (ein ehemaliger Güternahverkehrsbetrieb Kasseler Straße 71 und ein ehemaliger Kfz-Reparaturbetrieb Kasseler Straße 73). Weitere Informationen gibt es zu diesen Standorten nicht. Aus altlastenrechtlicher und -fachlicher Sicht bestehen gemäß Stellungnahme keine Bedenken.

7 Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Als allgemein zulässig werden festgesetzt:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Anlagen für Verwaltungen,

Von den gemäß §4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als nicht zulässig festgesetzt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

da diese Nutzungen mit der geplanten bzw. städtebaulich gewünschten Entwicklung der Flächen nicht vereinbar sind. Sie würden sich insbesondere nicht in die Struktur aus Einzel- und Doppelhäusern einfügen, die im Plangebiet fortgeführt werden soll.

ENTWURF**7.2 Maß der baulichen Nutzung****Grundflächenzahl (GRZ)**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um eine entsprechende Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, entsprechend wird die maximale GFZ bei 0,8 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Höhenfestsetzungen gilt als unterer Bezugspunkt das mittlere natürliche Geländeniveau, auf das Gebäude bezogen. Oberer Bezugspunkt bei der Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt bei der Firsthöhe ist bei Dächern ohne First (z.B. Pultdach, Flachdach) der höchste Punkt des Daches.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 3 Metern zur Erschließung festgesetzt. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

7.4 Anzahl der Wohneinheiten

Es werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt, so dass entsprechend der Umgebung Ein- oder Zweifamilienhäuser entstehen. Dies trägt auch der Lage am Ortsrand Rechnung.

7.5 Verkehrsflächen

Innerhalb des Gebietes werden zwei Erschließungsstraßen in West-Ost-Richtung festgesetzt, eine Wendemöglichkeit besteht am östlichen Ende. Um den Bau von Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge zu vermeiden, ist ein Bereich des angrenzenden landwirtschaftlichen Weges („Der Heerweg“ im Liegenschaftskataster) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diesen Bereich können Müllfahrzeuge sowie Einsatzfahrzeuge (Feuerwehr) nutzen.

7.6 Grünfestsetzungen

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten sowie einen Lebensraum für Flora und Fauna zu schaffen, werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Außerdem geht es um den natürlichen Bodenanschluss.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sind mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen mit natürlichem Bodenanschluss anzulegen und zu erhalten.

Je 100 m² Freifläche sind mindestens 8 Sträucher und je 200 m² Freifläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Zusätzlich wird der bereits vorhandene rund 7 Meter breite Grünstreifen im Süden des Geltungsbereiches inklusive der sich darauf befindenden Bäume durch die zeichnerischen Festsetzungen geschützt und als Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier ist ein überjähriger Saumstreifen zu entwickeln.

Zur Ortsrandeingrünung wird im Norden ein 3m breiter Streifen festgesetzt, der als Extensiv-Grünland anzulegen und mit 9 Bäumen zu bepflanzen ist.

ENTWURF

Außerdem werden Schottergärten ausgeschlossen und Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen, um Insekten zu schützen.

7.7 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.

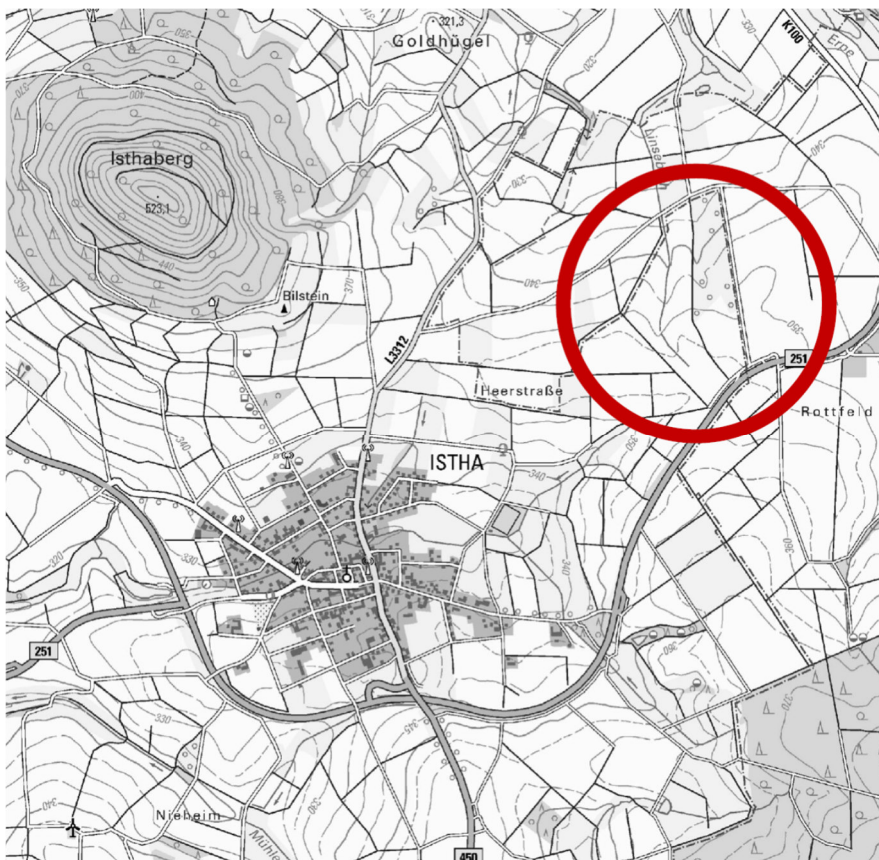
Deshalb sind im gesamten Geltungsbereich die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen (PV-Module) zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf 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.

7.8 Eingriff-Ausgleich

Aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich ein bilanziertes Biotopwertdefizit von 101.172.

Dieses Defizit wird durch externe Maßnahmen in Form von der Entwicklung einer extensiv genutzten halboffenen Weidelandschaft ausgeglichen. Der Bereich liegt im Osten der Gemarkung Isthä.



Lage der Ausgleichsfläche, Quelle: Topographische Karte, geodaten online

ENTWURF

Durch den Bebauungsplan entsteht zudem ein Bodenwertdefizit von 5,76 BWE. Vgl. auch Ausführungen im Umweltbericht bzw. die Anlagen (Berechnungstabellen).

Die Maßnahmen werden auf dem Flurstück 76/22, Flur 6, Gemarkung Isthä umgesetzt und dadurch wird die naturschutzfachliche und bodenschutzfachliche Kompensation umgesetzt.

Hierzu erfolgt eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan.

8 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 14.111 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 10.717 m²
Überbaubare Grundstücksfläche, bei GRZ 0,4	ca. 4.287 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.819 m²
davon Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung	ca. 250 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.325 m²
davon überjähriger Saumstreifen im Süden	ca. 1.065 m ²
davon Ortsrandeingrünung im Norden	ca. 260 m ²

9 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- **Belange der Landwirtschaft:** Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen durch Entwicklung als Wohnstandort
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Fortentwicklung des Ortsteils, Gestaltung des Ortsbilds
- Belange des Umweltschutzes, Schutz und Erhalt von Freiraum- und Grünflächen / Vegetationsstrukturen
- Gesunde Wohnverhältnisse

Mit der Bauleitplanung wird die Nutzung bisheriger landwirtschaftlich genutzter Flächen im Anschluss an bestehende Wohngebiete als Wohnbauflächen ermöglicht. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage an Wohnbauland **in Isthä**, wird dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung der Vorrang gegeben. Auch wird der Ortsteil Isthä fortentwickelt und die Ortsrandlage abgerundet (Belange des Ortsbildes, Entwicklung eines Wohngebiets anschließend an bereits vorhandene Wohngebiete). **Hervorzuheben ist dabei außerdem, dass es sich um städtische Grundstücke handelt und somit die zeitnahe Befriedigung der Nachfrage an dieser Stelle gewährleistet werden kann. An anderer Stelle in Isthä besteht keine Möglichkeit, in absehbarer Zeit Bauland zu schaffen (vgl. auch Erläuterungen zu Standortwahl und Alternativen sowie zur Innenentwicklung in dieser Begründung).**

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe werden durch die in den Bebauungsplan eingegangenen Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes minimiert. Für das Plangebiet wurden umweltbezogene Entwicklungsziele formuliert, insbesondere aufgrund der Lage am Ortsrand (Gestaltung des Landschaftsbildes), aber auch um allgemein den Belangen der Umwelt Rechnung zu tragen (z.B. Boden, Biodiversität, ...).

Die umweltbezogenen Entwicklungsziele erhalten durch die entsprechenden Festsetzungen insbesondere

- zu den privaten Grundstücksfreiflächen und zu insektenfreundlicher Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB),
- zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. zu deren Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie
- dem Erhalt des Grünbereichs im Süden als öffentliche Grünfläche **und der Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Norden**

Rechtsverbindlichkeit.

ENTWURF

10 Anlagen

Anlage 1: Umweltbericht, Büro BÖF – naturkultur GmbH, Januar 2026

Anlage 2a: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung-Plangebiet

Anlage 2b: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung-Ausgleichsfläche

Anlage 2c: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung-Boden

bearbeitet:

ANP

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel,.....

(Walberg)

aufgestellt:

Stadt Wolfhagen

Herr Scharrer
Bürgermeister

Wolfhagen,.....

(Scharrer)