AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
DER STADT WOLFHAGEN

Bauleitplanung der Stadt Wolfhagen,
Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Rötheweg“ in dem Stadtteil Istha im Bereich „In den Röthewiesen“ nach § 13 a BauGB

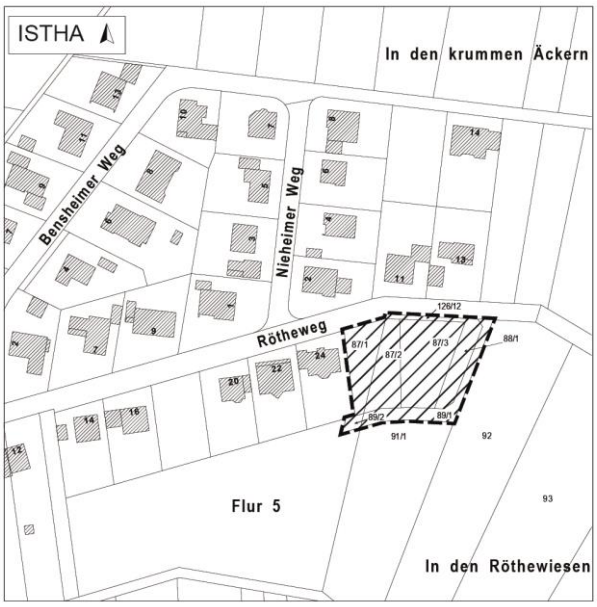
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Rötheweg“ im Bereich der Grundstücke Gemarkung Istha, Flur 5, Flurstück 126/12, 89/2, 89/1, 88/1, 87/3, 87/2, 87/1.

a) Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses und
b) Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB

a) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen hat in ihrer Sitzung am 31. Oktober 2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 „Rötheweg“ im Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zu ändern. Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bauleitplans wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Ziel der Planung ist die Innenentwicklung in den Stadtteilen Wolfhagens vor dem Hintergrund einer gebietsverträglichen Nachverdichtung unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen zu fördern. Dabei beabsichtigt die Stadt Wolfhagen im Stadtteil Istha einen im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Weg an eine andere Stelle im Plangebiet zu verlagern, um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Untergeordnetes Ziel stellt eine Reduzierung der Erschließungsflächen der südlich liegenden, städtischen Flächen dar.
Gleichzeitig soll für diesen Zweck eine optimale, aber dennoch gebietsverträgliche Ausnutzung und Dichte des Geltungsbereiches der 1. Änderung erreicht werden, weshalb das Maß der baulichen Nutzung an die aktuellen Nachfrageprioritäten angepasst werden soll.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Rötheweg“ ist aus dem nachfolgenden Plan, der Bestandteil der Bekanntmachung ist, zu ersehen.



Da durch die beabsichtigte Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind:

Die Größe der festzusetzenden Grundfläche beträgt gemäß § 13 a BauGB weniger als 20.000 m² und Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB nicht bestehen,

ist die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB wird gemäß § 13a BauGB abgesehen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, indem den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gefolgt wird.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme binnen angemessener Frist gegeben. Darüber hinaus erfolgt die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Die Durchführung der Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Stadtverordnetenversammlung am 31. Oktober 2019 beschlossen.

b) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Rötheweg“ und die Begründung werden gemäß § 13 a in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

Montag, 18. November 2019, bis einschließlich Mittwoch, 18. Dezember 2019

in der Stadtverwaltung der Stadt Wolfhagen, Burgstraße 33 - 35, 34466 Wolfhagen, Nebengebäude Rathaus, Abteilung „Energie und Stadtentwicklung“, während der Dienststunden

Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 12.30 Uhr sowie
Montag und Dienstag von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und
Donnerstag von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Zusätzlich werden die Unterlagen unter

https://www.wolfhagen.de/stadtleben/leben/Oeffentliche-Auslegungen-Bauleitplanung.php

als PDF-Dokumente veröffentlicht und können dort eingesehen und heruntergeladen werden.

Während der Auslegungsfrist können Anregungen beim Magistrat der Stadt Wolfhagen, Burgstraße 33 - 35, 34466 Wolfhagen, Nebengebäude Rathaus, Abteilung „Energie und Stadtentwicklung“, schriftlich vorgelegt oder zur Niederschrift gebracht werden. Äußerungen und Anregungen können auch per E-Mail an die Adresse: Ingo.Ziesing@wolfhagen.de gerichtet werden.

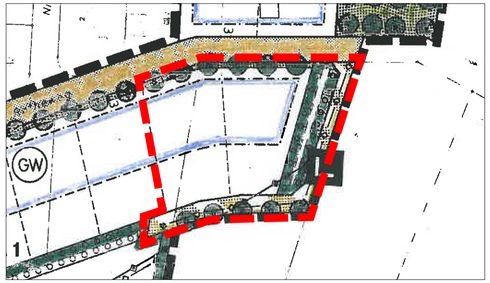
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen möglicherweise nicht berücksichtigt werden (Präklusion nach § 4 a Abs. 6 BauGB). Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Wolfhagen die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB dem Planungsbüro Bioline, Orketalstraße 9, 35104 Lichtenfels übertragen hat.

Wolfhagen, 05. November 2019

Der Magistrat
der Stadt Wolfhagen

S c h a a k e
Bürgermeister

TEIL A **PLANZEICHNUNG** [GELTUNGSBEREICH 1]



Vor der Änderung

Grenzen des räumlichen Änderungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs., 7 BauGB) 2.050 m²

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Bezeichnung der Teilgebiete

Teilgebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	Bauweise
WA 1-2	0.25	(0.25)	I	ED

ED Einzel- Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB § 23 Abs. 3 BauNVO)

S. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

L Landwirtschaftlicher Weg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

B Baumstreifen - öffentlich

S Strauchstreifen - öffentlich

W Wiese - privat

Bäume (großkronig/kleinkronig) - Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bäume (großkronig/kleinkronig) - Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

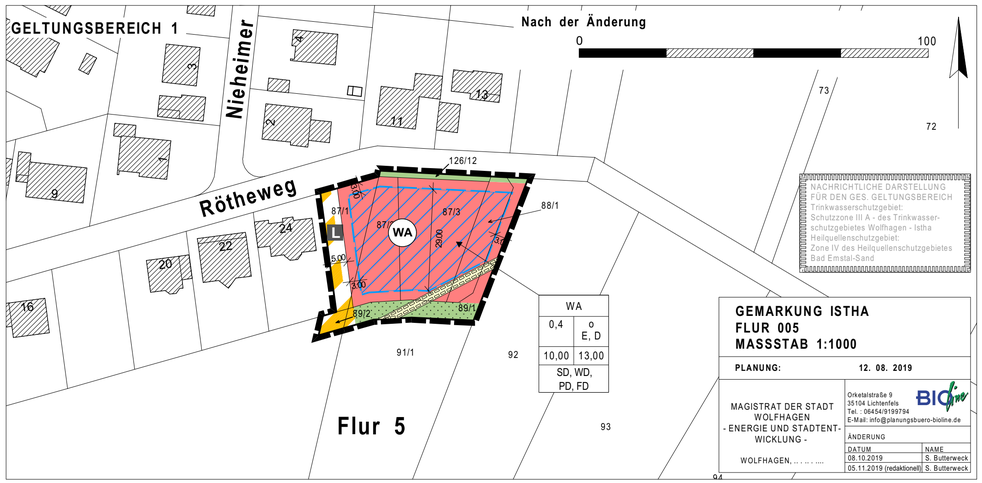
Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

GW Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes Wolfhagen-Istha/ Zone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Emstal-Sand (umfasst jeweils den gesamten Geltungsbereich)

Elektrizitätsfreileitung (20 kV) - Bestand, zu entfernen

Elektrizitätserdkabel - geplant

Nach der Änderung



WA	
0,4	o E, D
10,00	13,00
SD, WD, PD, FD	

GEMARKUNG ISTHA
FLUR 005
MASSSTAB 1:1000

PLANUNG: **12. 08. 2019**

MAGISTRAT DER STADT WOLFHAGEN - ENERGIE UND STADTENTWICKLUNG -

WOLFHAGEN, ...

Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
Tel.: 06454/9199794
E-Mail: info@planungsbuero-bioline.de

ÄNDERUNG

DATUM	NAME
08.10.2019	S. Butterweck
05.11.2019 (redaktionell)	S. Butterweck

TEIL B **TEXTFESTSETZUNGEN**

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich 1 festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt circa 2.050 Quadratmeter.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
[§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO]

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO]
In den als "Allgemeines Wohngebiet [W A]" [§ 4 BauNVO] festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

2.2 Anlagen zur Sammlung von Regen- und Dachflächenwasser werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO wird für den Geltungsbereich die maximale Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:
- die Traufhöhe (TH) darf max. 10,00 Meter betragen,
- die Firsthöhe (FH) wird auf max. 13,00 Meter begrenzt.

Als untere Bezugshöhe ist die bei Bauantragsstellung vorhandene mittlere Geländeoberfläche, gemessen an der Talseite des Gebäudes, festgesetzt.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
Im Bereich der 20 kV-Freileitung sind für die Dauer ihres Bestandes die allgemeinen Bestimmungen zu beachten [Mindestabstand unterhalb der Leitung: für Bäume 2,50 Meter, für Gebäude 3,00 Meter]

4. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
4.1 Der landwirtschaftliche Weg ist maximal mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.

4.2 Je angefangene 200 Quadratmeter vollversiegelte Fläche ist ein Baum I. Ordnung und je angefangene 125 Quadratmeter vollversiegelte Fläche ist zusätzlich ein Kleinbaum/Strauch zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m § 91 HBO]

5. DACHGESTALTUNG
Dächer sind als Satteldach [SD], Pultdach [PD], versetztes Pultdach, Walmdach [WD] oder Flachdach [FD] zulässig.

6. ENTWÄSSERUNG DES ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSERS
Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne [bewirtschaftungsfähige Zisterne mit Brauchwassernutzung] auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Rückhaltevolumen berechnet sich wie folgt:
$V_{Rück}$ = vollversiegelte Fläche in m² x 0,014 m³ / m² = _____ m³

Der Überlauf ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Der Ablauf der Retention [Drosselabfluss] berechnet sich für alle Zisternen wie folgt:
Q_d = versiegelte Fläche in m² x 0,003 l / (s * m²) = _____ l/s.

C. HINWEISE

7. DENKMALSCHUTZ
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde [Scherben, Steingeräte, Skelettreste o.ä.] auftreten, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz [DSchG] unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise zu schützen.

8. GRUNDWASSERSCHUTZ
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone III A des ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes Wolfhagen-Istha und der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Emstal-Sand. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

9. LISTE DER FÜR EINE BEPFLANZUNG ZU EMPFEHLENDEN GEHÖLZARTEN

Bäume I. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplat.
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata	Sandbirke	Betula pendula

D. PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
[§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; § 4 BauNVO]

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

02 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE, BAUGRENZEN
[§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs. 1 Nr. 2 BauGB ; §§ 16, 22 und 23 BauNVO]

nicht überbaubare Grundstücksfläche
[Ausnahme: Wenn die Belange des öffentl. Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonst. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden]

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
[Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO)]

03 VERKEHRSFLÄCHEN
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

L — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Landwirtschaftlicher Weg

04 GRÜNFLÄCHEN
[§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung
- Straßenbegleitgrün

private Grünfläche

05 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Umgrenzung von Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten
- hier Elektrizitätskabel

Flurstücksgrenze

45/2 — Flurstücksnummer

10,00 — Bemaßung

Kleinbäume/Sträucher

Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna	Apfeldorn	Crataegus carrierei
Baumhasel	Corylus colurna	Rotdorn	Crataegus laev. Pauls Sc.

sowie alle vorzugsweise alten heimischen Obstbaumsorten

Sträucher

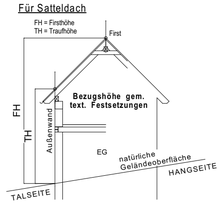
Hartriegel	Cornus sanguinea	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuß	Corylus avellana	Holunder	Sambucus nigra

10. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung		
Grundflächenzahl	Bauweise [o = offene Bauweise, E = Einzelhaus, D = Doppelhaus]	
Traufhöhe	Firsthöhe	
Dachform [Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach]		

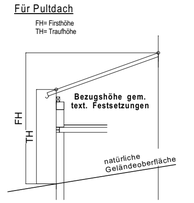
11. BEZUGSHÖHEN

Für Satteldach



Firsthöhe:
Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis OberkanteDachhaut des Firstes.

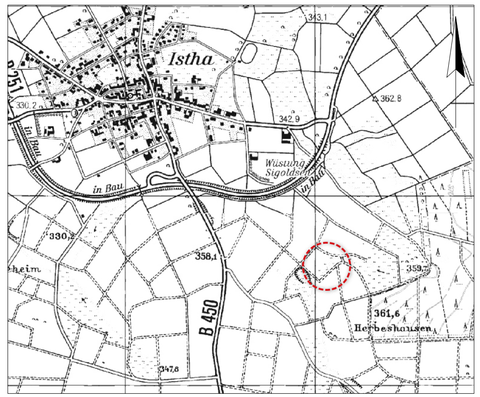
Für Pultdach



Traufhöhe:
Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zur Oberkante Dachhaut.

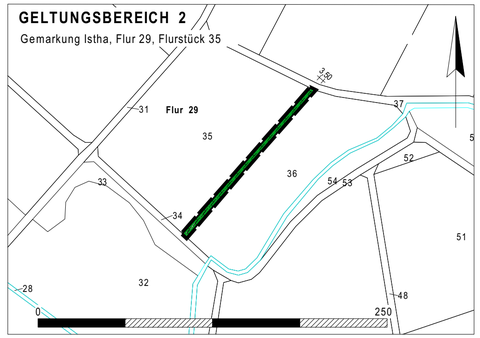
TEIL A **PLANZEICHNUNG** [ERSATZMASSNAHME | GELTUNGSBEREICH 2]

LAGE DER ERSATZMASSNAHME IM STADTGEBIET o.M.



GELTUNGSBEREICH 2

Gemarkung Istha, Flur 29, Flurstück 35



TEIL B **TEXTFESTSETZUNGEN** [ERSATZMASSNAHME | GELTUNGSBEREICH 2]

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich 2 festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt circa 500 Quadratmeter.

1. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

1.1 Die Ackerfläche ist unter Verwendung einer regional angepassten Ansaatmischung oder eines Mahdgutübertrags geeigneter Spenderflächen in ein extensiv zu bewirtschaftendes Grünland | Saum umzuwandeln.

1.2 Die Flächen des Geltungsbereiches sind mit einer dauerhaften einschürigen Mahd im Jahr, Mähtermin nach dem 15. September eines Jahres, inkl. Mähgutaufnahme und ordnungsgemäße Verwendung/ Entsorgung, extensiv zu bewirtschaften.

1.3 Das Aufbringen von Pflanzenschutz- und einem Düngemittel [Wirtschaftsdünger, Gülle, Mist etc.] ist unzulässig.

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

01 GRÜNFLÄCHEN
[§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

02 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Flurstücksgrenze

45/2 — Flurstücksnummer

10,00 — Bemaßung

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 BauGB): **31. 10. 2019**

Öffentlich bekannt gemacht: 09. 11. 2019

OFFENLEGUNG DES PLANENTWURFS (§ 3 (2) BauGB)

Öffentlich bekannt gemacht: 09. 11. 2019
Die öffentliche Auslage wurde vom .. . . . . bis einschl. .. . . durchgeführt.

EINHOLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 (2) BauGB):

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .. . . . . zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

SATZUNGSBESCHLUSS: (§ 10 BauGB) .. . .

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am .. . . die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK: .. . .

Die vorliegende Ausfertigung der Bebauungsplanänderung entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Sadt Wolfhagen am .. . . beschlossenen Satzung.

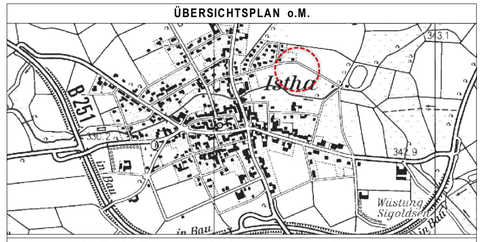
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

INKRAFTSETZUNG: .. . .

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Bebauungsplanänderung mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am .. . . ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung wirksam geworden..

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN o.M.



S T A D T W O L F H A G E N

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16
"RÖTHEWEG

- E N T W U R F -

Verfahren gem. § 13 a BauGB, Verfahrensschritt:
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

PLANUNGSBÜRO BIOLINE
Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
Tel.: 06454/9199794
E-Mail: info@planungsbuero-bioline.de

Maßstab:	1:1.000
Bearbeitet:	S. Butterweck
Gezeichnet:	S. Butterweck
Geprüft:	B. Wecker
Erstellt:	12.08.2019
Stand:	05.11.2019

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Nr. 16 „Rötheweg“

BEGRÜNDUNG

gem. § 2 a BauGB

Neuanordnung der Erschließung

- Entwurf -

Stadt Wolfhagen

- 08.10.2019 -

zum Verfahren

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Offenlegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

A BEGRÜNDUNG 1

1 Vorbemerkungen 1

2 Verfahrensablauf 1

3 Lage und Geltungsbereich 3

4 Anlass und Planungsziele 4

5 Übergeordnete und rahmengebende Planungen 4

6 Städtebauliche Begründung der Festsetzung 5

6.1 Planungskonzept 5

6.2 Art der baulichen Nutzung 5

6.3 Maß der baulichen Nutzung 6

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 6

6.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft 6

6.6 Örtliche Bauvorschriften 7

7 Flächenbilanz 7

8 Verlagerung der Ersatzmaßnahme 7

B UMWELTPRÜFUNG / -BERICHT 10

A BEGRÜNDUNG

1 Vorbemerkungen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes im Stadtteil Istha der Stadt Wolfhagen. Die Aufstellung soll gemäß § 13 a BauGB[1] im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die Planung berücksichtigt die Vorgabe des im § 13 a BauGB geforderten Kriteriums, indem der Geltungsbereich eine Größe der festzusetzenden Grundfläche von 20.000 Quadratmetern nicht überschreitet. Zudem wird das Vorhaben durch eine allgemeine Wohnnutzung auf den Flächen begründet.

Weitere des § 13 a BauGB[2] zu erfüllende Kriterien werden nicht verletzt, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB gelisteten Schutzgüter in Form von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Die Durchführung des Verfahrens ist nach § 13 a BauGB vorgesehen. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gemäß § 13 a BauGB wird abgesehen.

2 Verfahrensablauf

Der aktuelle Verfahrensstand, -verlauf sowie der Aufstellungs- und Genehmigungsvermerk sind der Planurkunde zu entnehmen.

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 Seite 3634) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Weitere rechtliche Grundlagen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

[1] **§ 13 a BauGB:**

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind [...]

[2] **§ 13 a Abs. 1 BauGB**:

[...] Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Fachgesetz / -plan	Funktion / Inhalt	u.a. mit Vorgaben zu ...
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist	Bundesweite rahmenrechtliche Vorgaben zur Raumplanung	übergeordneten Leitvorstellungen und Aufgaben von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen...
Landesentwicklungsplan Hessen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.September 2018 (GVBl. S. 398, 551)	Landesweites strategisches Planungsinstrument zur räumlichen Entwicklung, verbindliche Vorgaben für Regionalplanung	Siedlungsentwicklung / Strukturräumen / Zentrenkonzepten, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Freiraumstruktur, Landnutzung, Schutz natürlicher Ressourcen, Prognosen...
Regionalplan Nordhessen 2009	„Nahtstelle" zu Gemeinden, Festlegungen der	Grundzentren, Siedlungsstruktur, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Gebiete für Naturschutz- und Landschaftspflege, für

	Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregionen	landwirtschaftliche Bodennutzung, Rohstoffe, Denkmäler...
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	Bau- und Planungsrecht, allgemeines und besonderes Städtebaurecht	Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung (FNP + B-Plan), Sicherung der Bauleitplanung, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz / Umweltprüfung ...Förderung des Klimaschutzes in Kommunen
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen...
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist	Bundesrecht über Naturschutz und Landschaftspflege	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, allgemeiner Schutz von Natur und der Landschaft, Landschaftsplanung, Schutzgebiete, Artenschutz...
Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010, das zuletzt am 17. Dezember 2015 geändert worden ist	Ergänzende Vorschriften zum BNatSchG	Organisation und Verwaltung des Naturschutzes, Naturschutzdatenhaltung, Eingriffsregelung, gesetzlicher Biotopschutz, Natura 2000...
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist	Gesetz zur nachhaltigen Sicherung der Funktionen des Bodens, Schutz vor schädl. Bodeneinwirkungen, Sanierung von Altlasten	Schutz natürlicher Bodenfunktionen...
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5, Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist	Ausführungen zum BBodSchG	Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, Analytik, Gefahrenabwehr, Vorsorge...
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist	Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als nutzbares Gut	Oberirdische Gewässer, Grundwasser, Bewirtschaftung von Gewässern, Gewässerrandstreifen, Gewässerunterhaltung, Wasserversorgung, Schutzgebiete, Abwasserbeseitigung...
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184) geändert worden ist	Ergänzungen zum WHG	Gewässereinteilung, Gewässereigentum, Gewässerveränderung, Bewirtschaftung...
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge	Genehmigungsbedürftige Anlagen, Ermittlung von Emissionen und Immissionen, Luftreinhalteplanung, Lärmminderungsplanung...
Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27. Juni 2013 (GVBl., 2013, 458), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607) geändert worden ist	Regelungen zu Organisation, Zuständigkeiten und Grundpflichten, ordnungsgemäße Forstwirtschaft	Waldschutz, Waldrodung, Waldneuanlage, Schutz-/Bannwald...
Hess. Altlasten- und Bodengesetz (HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), das zuletzt durch das Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290) geändert worden ist	Regelungen zur Ausführung des BBodSchG	Verfahrensvorschriften, Zuständigkeiten, Bodeninformationssystem, Altflächendatei...

3 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Wolfhagen liegt im ländlichen Raum und ist als Mittelzentrum im System der zentralen Orte eingestuft.[3] Die Entfernung von Wolfhagen zum nächsten, östlich gelegenen Oberzentrum Kassel beträgt ca. 30 Kilometer.

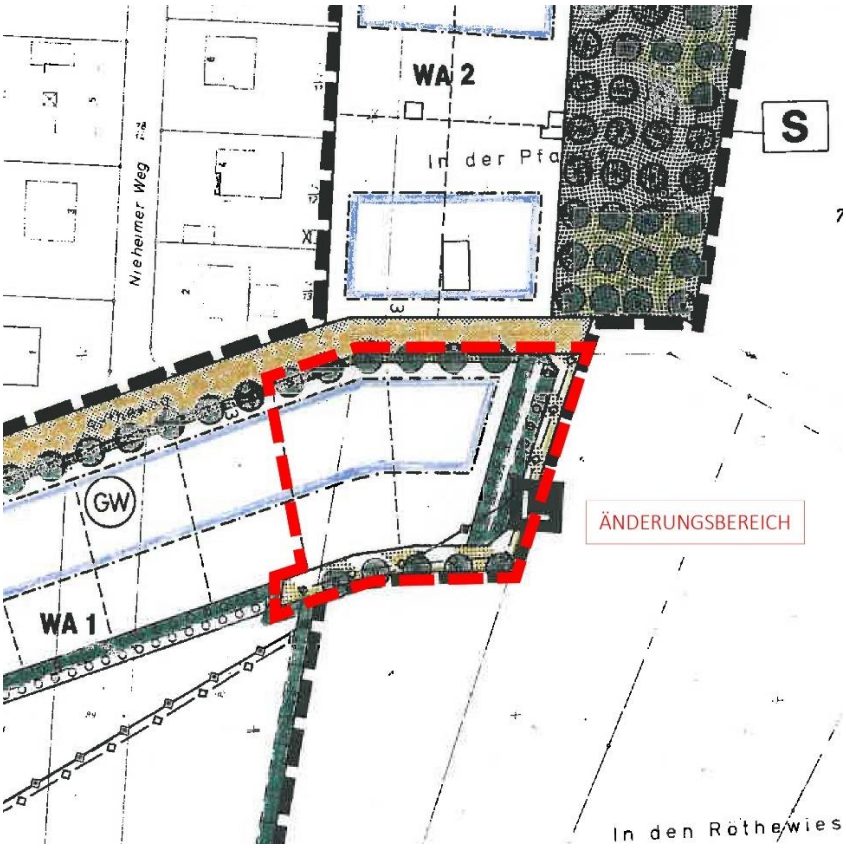
[3] *Nordhessen, R., & Nordhessen, R. (2009). Mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11 vom 15. März 2010 in Kraft getreten,* **Regionalplan Nordhessen 2009, Seite 27**

Der Betrachtungsraum befindet sich im Stadtteil Istha, am östlichen Siedlungsrand. Die genaue Lage in der Flur 5 der Gemarkung Istha und die Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Aktuelle Luftbildaufnahme mit Darstellung der angrenzenden Bebauung und Nutzung

Der Betrachtungsraum wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich bewirtschaftet. Während in nördlicher und westlicher Richtung überwiegend bereits bebaute Siedlungsbereiche angrenzen, schließen sowohl in östlicher als auch in südlicher Richtung landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Straße am Rötheweg besitzt eine leichte Steigung in Richtung Osten.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist aktuell im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 ‚Rötheweg' als Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen, bisher aber noch nicht bebaut.



Geltungsbereich der 1. Änderung auf dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 16 ‚Rötheweg',

4 Anlass und Planungsziele

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 ‚Rötheweg' der Stadt Wolfhagen. Ziel der Änderung ist die Verlegung des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Weges vom östlichen Ortsrand an die westliche Grundstücksgrenze, um einerseits die Ausnutzung der Grundstücke zu optimieren. Andererseits soll ein Zusammenschluss der Flächen des Geltungsbereiches der 1.Änderunges und des südlich angrenzenden Flurstücks ermöglicht werden. Untergeordnetes Ziel stellt eine Reduzierung der Erschließungsflächen der südlich liegenden, städtischen Flächen dar.

Gleichzeitig soll für diesen Zweck eine optimale, aber dennoch gebietsverträgliche Ausnutzung und Dichte des Geltungsbereiches der 1.Änderung erreicht werden, weshalb das Maß der baulichen Nutzung an die aktuellen Nachfrageprioritäten angepasst werden soll.

5 Übergeordnete und rahmengebende Planungen

Übergeordnete Planungen, wie der Regionalplan Nordhessen 2009, der Landschaftsrahmenplan 2000 und der Flächennutzungsplan der Stadt Wolfhagen, sind durch die geplanten Änderungen nicht betroffen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 ‚Rötheweg'. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde für den Inhalt des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung des Baunutzungsverordnung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt kongruent zur Geschossflächenzahl 0,25. Demnach ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf I festgesetzt. Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind aktuell nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Höhe baulicher Anlagen wurde auf 10 Meter über der vorhandenen Geländehöhe begrenzt. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen wurden in Form von Baugrenzen festgesetzt.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung ist zudem eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Landwirtschaftlicher Weg, sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, in der die Anpflanzung von hoch-, halbstämmigen und buschförmigen sowie groß- und kleinkronigen Bäumen innerhalb eines Baumstreifens festgesetzt ist, vorgesehen.

Erschlossen wird der Geltungsbereich der Änderung über den Rötheweg. Dieser ist über den Bereich der verfahrensgegenständlichen Fläche hinaus bereits asphaltiert. Ver- und Entsorgungsanlagen sind innerhalb des Rötheweges in ausreichendem Umfang bereits vorhanden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich innerhalb der Zone III A des ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes Wolfhagen-Istha und der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Emstal-Sand.

6 Städtebauliche Begründung der Festsetzung

6.1 Planungskonzept

Die Stadt Wolfhagen beabsichtigt die Stadtentwicklung unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen zu fördern. Um das Planungsziel zu erreichen, ist es erforderlich das bisherige Baufeld südlich des Rötheweges zu teilen und hinter dem letzten bereits fertiggestellten Wohnhaus eine Wegeparzelle anzuordnen. Die Dimensionierung der Wegeparzelle richtet sich dabei nach der Größe landwirtschaftlicher Fahrzeuge mit entsprechenden Anbaugeräten. Die betreffenden Flächen sind noch nicht bebaut. In Richtung Osten soll sich dann wieder das Baufeld anschließen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Wegeparzelle mit der Darstellung „Elektrizitäts- und Erdkabel, Bestand und Planung“ überlagert. Ob hier Kabel verlegt worden sind, ist nicht bekannt. Andere Ver- oder Entsorgungsleitungen wie Kanal oder Wasser liegen nach Aussage der Stadt Wolfhagen nicht in der bestehenden Wegeparzelle.

Zur optimalen, aber dennoch gebietsverträglichen Ausnutzung und Dichte sollen im Rahmen der Änderung auch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung an die aktuellen Nachfrageprioritäten angepasst werden. Dies betrifft insbesondere die Änderung der Grundflächenzahl, die Aufhebung der Geschossflächenzahl und die Anpassung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 ‚Rötheweg‘ innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung außer Kraft gesetzt, um eine Neustrukturierung des Geltungsbereiches sowie eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung werden für die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesenen Bauflächen übernommen. Die zulässigen

Nutzungen ergeben sich aus dem Katalog des § 4 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO [4] wird vor dem Hintergrund der Gewährung der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietes festgesetzt, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig sind. Dies ist durch die vorhandene Art der Bebauung im Bereich der Änderung zu begründen.

[4] **§ 1 Abs. 5 BauNVO**

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Höhe der baulicher Anlagen bestimmt, da durch diese Festsetzungen die Kubatur des Gebäudes und folglich die Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes abgeleitet werden können.

Zulässige Grundfläche:

Die Grundflächenzahl im vorliegenden Bebauungsplan wurde gewählt, um einerseits der Nachfragepriorität Rechnung zu tragen und andererseits eine gebietsverträgliche und der benachbarten Grundstücke angepasste, ähnliche städtebauliche Wirkung zu erzielen. Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete 0,4 betragen. Durch die Festsetzung kann eine dem Wohnraumbedarf angepasste und angemessene Gebäudegröße ermöglicht werden.

Anlagen zur Sammlung von Regen- und Dachflächenwasser werden nicht auf die Grundfläche angerechnet, da sie der zeitverzögerten Abgabe des durch die versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers dienen. Die Anlage befindet sich Unterflur und trägt zum lokalen Hochwasserschutz bei.

Höhe der baulichen Anlagen:

Die Höhe der baulichen Anlagen übersteigt die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe um drei Meter. Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf zehn Meter, die zulässige Firsthöhe auf dreizehn Meter beschränkt. Als untere Bezugshöhe ist die mittlere Geländeoberfläche, gemessen an der Talseite des Gebäudes, festgesetzt. Durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe soll die bauliche Ausnutzung des Grundstücks unter dem Gesichtspunkt der Gebietsverträglichkeit maximiert werden. Demnach ist die Änderung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen als Maßnahme zur Innenverdichtung zu verstehen, welcher vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein hoher Stellenwert beizuordnen ist.

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung zum Mindestabstand der Freileitung entspricht der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan. Der bereits festgesetzte Mindestabstand zu der 20 kV-Freileitung wird im Rahmen der Baugrenzen berücksichtigt.

6.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Öffentliche und private Grünflächen, Anpflanzungen von Bäumen:

Die Festsetzungen zu den privaten und öffentlichen Grünflächen werden getroffen, um die Nutzung und Pflege der Flächen dauerhaft zu sichern. Die Festsetzungen zu den Anpflanzungen von Bäumen erster und zweiter Ordnung folgen dem Baumbestand der bisherigen Planung. Durch die Anordnung wird dem späteren Grundstückseigentümer ein limitierter Handlungsspielraum ermöglicht.

Der landwirtschaftliche Weg ist maximal mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen, um die Flächenversiegelung im Geltungsbereich der 1. Änderung zu minimieren und einen schonenden Umgang mit dem Boden zu gewährleisten. Die Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg lässt sich durch die zu erschließende Nutzung begründen.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Dachformen [§ 91 HBO]

Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer als Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Walmdach oder Flachdach zulässig, um einerseits die bestehende städtebauliche Situation aufzugreifen und andererseits der aktuellen Nachfragepriorität Rechnung tragen zu können.

Die Anordnung von Retentionszisternen auf den Grundstücken verzögert die Zuführung des Oberflächenwassers in die Kanalisation, wodurch sich die Abflussspitzenwerte langfristig reduzieren. Zusätzlich kann das Regenwasser durch die Speicherung in einer Zisterne als Brauchwasser im Haushalt oder alternativ zur Gartenbewässerung genutzt werden. Insgesamt wird der Trinkwasserbrauch somit reduziert. Ein positiver Nebeneffekt ist die Möglichkeit der Reduzierung des Querschnitts der Kanalisation, wodurch die Erschließungskosten reduziert werden können.

7 Flächenbilanz

Die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierende Flächenverteilung des gesamten Bebauungsplangebietes stellt sich wie folgt dar.

Flächenanteile	Fläche [m²]	BPL-Anteile
Reines Wohngebiet ‚Auf dem Randsbreiter Wege'		
• Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Verkehr	140	6,8%
• Öffentliche Grünfläche	66	3,3%
• Private Grünfläche	185	9,0%
• Allgemeines Wohngebiet	1.659	80,9%
➔ *Maximal 40 Prozent überbaubar*	*(664)*	*(32,4%)*
Plangebiet Bebauungsplan	**2.050**	**100 %**

8 Verlagerung der Ersatzmaßnahme

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist zwischen dem durch eine Baugrenze definierten Baufeld und dem landwirtschaftlichen Weg eine Pflanzmaßnahme festgesetzt. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und

zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ersatzmaßnahme - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB soll auf einen externen Geltungsbereich verlagert werden, sodass die naturschutzfachliche Maßnahme umgesetzt werden kann. Da ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht zwingend erforderlich ist[5], ist die Verlagerung der Fläche auf eine südöstlich vom Stadtteil Istha liegende, externe Fläche möglich.

[5] **§ 200 a Satz 2 BauGB:**

Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist

Diese befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Wolfhagen, in der Gemarkung Istha, Flur 29, Flurstück 35 und sieht eine Umwandlung eines intensiv genutzten Ackerstandortes in eine drei bis fünf Meter breite Saumstruktur mit direktem Anschluss an eine Grünlandfläche vor. Die angrenzende Grünlandfläche wird durch eine extensivere Form der Bewirtschaftung sowie verschiedenen Vegetationsbeständen charakterisiert. Insgesamt fördert die Fläche einen Biotopverbund, der durch die geplante artenreiche Saumstruktur gestärkt werden kann.

Für den Saum sind im Einzelnen folgende Maßnahmen geplant:

- Umwandlung der Ackerfläche in Grünland/Saum unter Verwendung einer regional angepassten Ansaatmischung oder Mahdgutübertrag geeigneter Spenderflächen
- Dauerhaft einschürige Mahd, Mähtermin nach dem 15.09. eines Jahres, inkl. Mähgutaufnahme und ordnungsgemäße Verwendung/ Entsorgung
- keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln
- Düngeverzicht (kein Wirtschaftsdünger, Gülle, Mist etc.)

Die Erforderlichkeit der Festsetzungen wird durch eine unabdingbare Voraussetzung zum Erreichen der angedachten Wertigkeit im Sinne des Ausgleiches begründet. Das Ziel kann nicht durch andere Maßnahmen erreicht werden.

Die Umsetzung der Maßnahme in der Gemarkung des Stadtteils Istha dient zahlreichen natur- und umweltschutzfachlich sinnvollen Aufgaben. Neben allgemeinen Habitat- und Lebensraumfunktionen werden insbesondere auch Bodenschutzfunktionen wahrgenommen. Insgesamt kann eine Fläche von ca. 500 Quadratmeter naturschutzfachlich aufgewertet werden. Als Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) wird die Kontrolle der Funktionalität der räumlich getrennten Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Hierbei wird die Umwandlung von einer intensiv genutzten Ackerfläche in eine Saumstruktur überprüft. Dies soll innerhalb von 3 Jahren nach Baubeginn geschehen.

Durch die Beanspruchung der innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung vorgesehenen Maßnahmen, wird die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Verlagerung der Ersatzmaßnahme ausgeglichen. Der erforderliche Flächenaufwand drückt sich unter anderem in der Gegenüberstellung der Ist-Zustände mit den zu erwartenden Nacheingriffszuständen aus.

Die folgende Tabelle stellt die überschlägige Eingriffsbilanzierung gemäß Kompensationsverordnung Hessen (KV 2018) dar:

Tabelle: Kompensationsbedarf nach KV 2018

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP/m²	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
02.400	Neuanpflanzung von Hecken/Gebüschen (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich), Neuanlage von Feldgehölzen	27	258		6.966	

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP/m²	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Planung						
10.700	Überbaute Flächen	3		103		309
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten-, und strukturarme Hausgärten	14		155		2.170
Summe			258	258	6.966	2.479
Biotopwertdifferenz						**- 4.487**

Externe Kompensationsmaßnahme:

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP/m²	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
11.191	Acker intensiv genutzt	16	500		8.000	

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP/m²	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Planung						
06.370	Naturnahe Grünlandanlage	25		500		12.500
Summe			500	500	8.000	12.500
Biotopwertdifferenz						**4.500**

Der Kompensationsbedarf wird durch die Ersatzmaßnahme vollumfänglich kompensiert.

B UMWELTPRÜFUNG / -BERICHT

Bei der vorliegenden Planung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB [6] kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

[6] **§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**

2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend [...]

§ 13 Absatz 3 Satz 1

(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

- 08.10.2019 -

- Redaktionelle Änderungen am 05. November 2019 -

PLANUNG • ANALYSEN • GUTACHTEN
UMWELTKOMMUNIKATION

ORKETALSTRASSE 9
35104 LFS.-DALWIGKSTHAL
TEL 06454/9119-79 FAX -80
INFO@PLANUNGSBUERO-BIOLINE.DE