



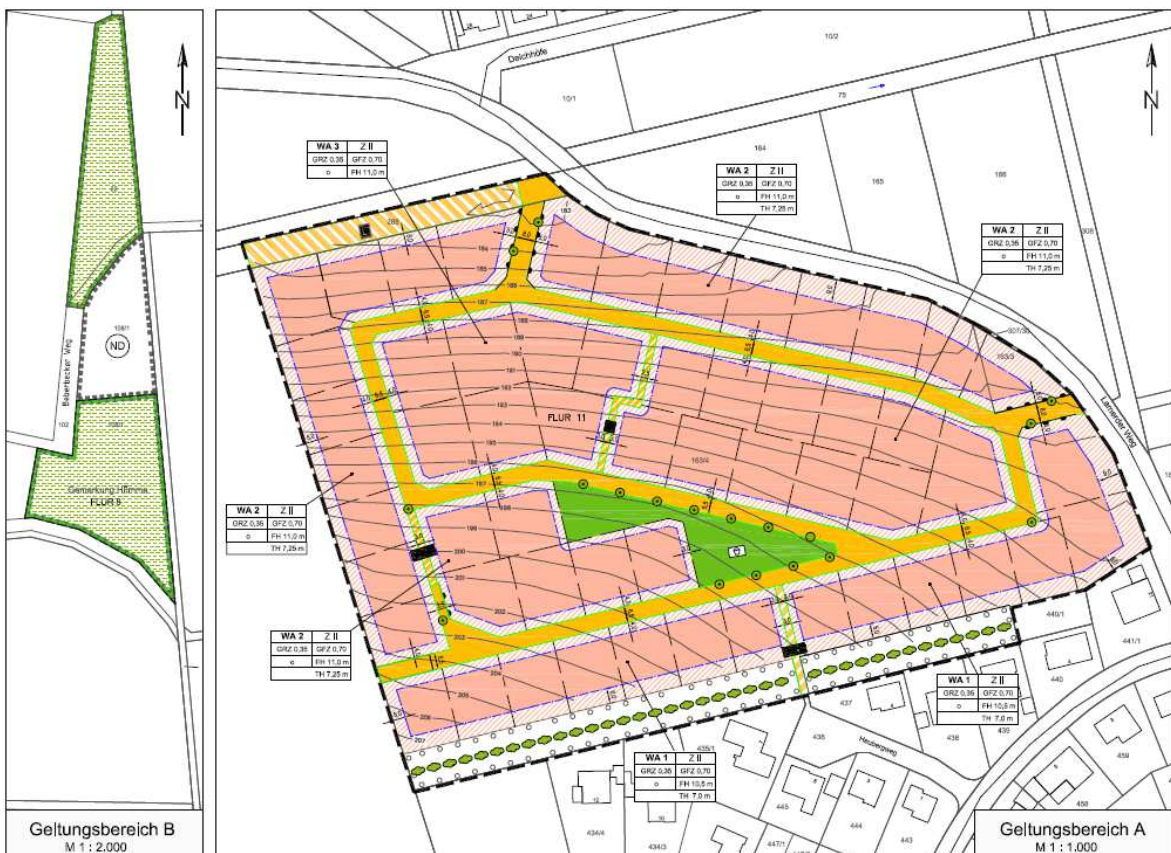
# Stadt Hofgeismar

## BEBAUUNGSPLAN NR.64

### „Auf dem Rennebaum“

### - Begründung -

(§ 9 Abs. 8 und § 2a BauGB)



Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan

Henschelweg 11, 34392 Ahnatal

☎ : (05 609) 804855 - E-Mail: luepke@izu.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>0. Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Planung</b> | <b>5</b>     |

### **Teil A – Planungsbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b>   | <b>6</b>  |
| 1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung   | 6         |
| 2. Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 64  | 10        |
| 3. Einfügung des Vorhabens in vorgeordnete Planungen                               | 14        |
| <b>II. PLANUNGSINHALTE</b>   | <b>16</b> |
| <b>Begründung und Erläuterung der Festsetzungen<br/>des Bebauungsplanes Nr. 64</b> |           |
| 1. Räumlicher Geltungsbereich  | 16        |
| 2. Art und Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung zur Höhenlage                    | 17        |
| 2.1. Art der baulichen Nutzung   | 17        |
| 2.2. Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung zur Höhenlage                          | 19        |
| 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen                  | 24        |
| 4. Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken (Planungsvorschlag)                 | 26        |
| 5. Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen                                  | 27        |

|   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>6. Verkehrsflächen</b>   | <b>28</b>    |
| <b>7. Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen</b>  | <b>32</b>    |
| <b>8. Grünflächen</b>   | <b>44</b>    |
| <b>9. Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft und Artenbestand</b> | <b>45</b>    |
| <b>10. Anpflanzungen und deren Erhaltung</b>  | <b>47</b>    |
| <b>11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>  | <b>51</b>    |
| (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)  |              |

---

## **TEIL B - Umweltbericht ( § 2a BauGB)**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Einleitung</b>   | <b>54</b> |
| <b>1.1. Inhalt und wesentliche Ziele des Bebauungsplanes Nr. 64</b>  | <b>54</b> |
| <b>1.2. Für den Vorhabenbereich in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes</b>              | <b>55</b> |
| <b>2. Umweltprüfung – Beschreibung und Bewertung, der von dem Planungsvorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen</b> | <b>58</b> |
| <b>2.1. Erwartungshorizont - Abschätzung zu den Auswirkungen des Vorhabens</b>                                       | <b>58</b> |

|   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>2.2. Alternativen/ anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>  | <b>60</b>    |
| <b>2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)</b>         | <b>64</b>    |
| <b>2.4. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 64</b>                   | <b>65</b>    |
| <b>2.5. Maßnahmen und Flächen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b> | <b>77</b>    |
| 2.5.1 Vorgaben und Anregungen zur Vermeidung bzw. Verringerung von Umweltauswirkungen                                 | 77           |
| 2.5.2 Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Schutzgüter   | 78           |
| ⇒ A. - Schwerpunktbereich - Schutzgut: Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt  | 78           |
| ⇒ B. - Schwerpunktbereich - Schutzgut: Boden  | 87           |
| ⇒ C. - Artenschutzrechtlicher Beitrag zur Bauleitplanung  | 90           |
| <b>2.6. Ergebnisse der Umweltprüfung als Zusammenfassung</b>  | <b>93</b>    |
| <b>3. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt</b>         | <b>94</b>    |
| <hr/>   |              |
| <b>Zusammenfassung</b>  | <b>96</b>    |

## 0. Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Planung

### • Rechtsgrundlagen

#### BAUPLANUNG- UND RAUMORDNUNGSRECHT

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057),
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);

#### LANDESRECHT

- Gesetz zur Neufassung der Hessische Bauordnung (HBO) und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

### • Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planungsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Auf dem Rennebaum“ bestehen aus:

- **PLANZEICHNUNG zum Bebauungsplanes Nr. 64** (Maßstab 1: 1.000) mit Darstellung der Planinhalte gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
- **BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplanes Nr. 64** bestehend aus
  - Teil A - Planungsbericht** (§ 9 (8) BauGB) mit Begründung und Erläuterung der städtebaulichen Absichten sowie
  - Teil B - Umweltbericht** (gemäß § 2a BauGB).  
Der Umweltbericht beschreibt die zum Zeitpunkt der Bauleitplanung frühzeitig ermittelten Umweltauswirkungen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 eingeleitet bzw. veranlasst werden.
- **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG zum Bebauungsplanes Nr. 64** (§ 10a BauGB)

## **Teil A – Planungsbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

### **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

#### **1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung**

In Verantwortung der politischen Vertreter einer Kommune steht es, die Ortsentwicklung unter Wahrung der unterschiedlichen Bürgerbelange voranzubringen.

In Wahrnehmung dieser Aufgaben, hat die Stadtverordnetenversammlung von Hofgeismar am 12. März 2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 64 „Auf dem Rennebaum“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Zum selben Termin wurde die Aufstellung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofgeismar beschlossen. Die den Aufstellungsbeschlüssen beigelegten Geltungsbereiche sind für beide bauleitplanerischen Verfahren nahezu identisch: Es handelt sich um eine ca. 5 ha große städtische Fläche am nordwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Hofgeismar. Im Flächennutzungsplan ist der Vorhabensbereich bislang als 'Grünfläche, Zielbestimmung: Friedhof' (gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB) dargestellt. Mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und der im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB stattfindenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 wird hier auf dem größten Teil dieser Fläche Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO geschaffen.

Vor dem Aufstellungsbeschluss waren die Absichten und Ziele des Vorhabens in der Stadtverwaltung ausgiebig erörtert worden. Sie stellen sich wie folgt dar:

- **Bevölkerungsentwicklung - Schaffung von dringend benötigten Wohnbauplätzen in der Kernstadt von Hofgeismar**

Es ist festzustellen, dass sich gegenwärtig in Deutschland, besonders in städtischen Bereichen, eine stark gewachsene Nachfrage nach Wohnbauflächen eingestellt hat. Das gilt auch für den nordhessischen Raum und insbesondere für die Situation in Hofgeismar.

Die Stadtverordneten hatten hierauf bereits in den vergangenen Jahren reagiert und Bauflächen für Wohngebiete ausgewiesen, die heute vor allem von jungen Familien bewohnt werden. Exemplarisch zu nennen sind die Bereiche "Alte Baumschule" (Bebauungsplan Nr. 52) und "Zum Kelzer Berg" (Bebauungsplan Nr. 54).

Dessen ungeachtet besteht in Hofgeismar nach wie vor eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum oder Wohnbauland, was mehrere Ursachen hat bzw. hatte: Zu nennen sind an dieser Stelle zunächst Sozialstrukturen, die sich in den vergangenen 30 Jahren stark verändert haben. Damit einhergehend haben sich neue und vielfältigere Vorstellungen zum Wohnen und Wohneigentum herausgebildet. Beispielhaft zu nennen sind die Wohnansprüche kleinerer Familien, von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten, auch die Wohnansprüche der wachsenden Zahl an Pendlern mit oft nur lockerem sozialem und kulturellem Bezug zum Wohnstandort. Speziell in Hofgeismar ergab sich mit dem größeren Zuzug von Aussiedlerfamilien aus Polen und den Nachfolgestaaten der Sowjetunion in den 80er- und 90er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts ein weiterer Grund für den wachsenden Wohnraumbedarf. Nachdem sich diese Mitbürger in den ersten Jahren nach ihrer Ankunft in Deutschland zunächst eingelebt und in das gesellschaftliche und das Arbeitsleben integriert hatten, sind sie inzwischen in Hofgeismar heimisch geworden. Zugleich stellten sich vielfach die finanziellen Voraussetzungen ein, um den verständlichen Wunsch nach Wohneigentum nun Wirklichkeit werden zu lassen. Sicherlich haben dabei aktuell auch die Finanzierungsmöglichkeiten mit günstigen Kreditzinsen ihren Anteil.

Im Sinne der Stadtentwicklung ist es grundsätzlich positiv zu sehen, dass das Interesse vieler Menschen in Hofgeismar wohnen zu wollen seit Jahren anhaltend hoch ist. Damit zeigt sich die Attraktivität der Stadt. Diese begründet sich zum einen durch die Lage in schöner Landschaft, mit Anschluss an den großstädtischen Raum von Kassel und die hier bestehenden vielfältigen Arbeitsangebote. Zum anderen bietet Hofgeismar selbst kulturelle Angebote, interessante Möglichkeiten zu einer attraktiven Freizeitgestaltung, Schulen und andere Bildungseinrichtungen, örtliche Arbeitsstellen und eine gut ausgebaute Infrastruktur. Mit der Schaffung von Wohnraum ist üblicherweise der Verbleib ggf. auch Zuwachs an jungen Familien mit Kindern verbunden. Diese Tatsache ist für die perspektivische Entwicklung einer Kommune von besonderem Gewinn. Die Sozialstruktur kann so aufrechterhalten und der gegenwärtig, vor allem in den ländlichen Gebieten Deutschlands festzustellenden Überalterung der Wohnbevölkerung wird dadurch entgegengewirkt.

Unter dem dargelegten Hintergrund, kommt die Stadt Hofgeismar mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Auf dem Rennebaum“ und der damit verbundenen rechtsverbindlichen Ausweisung von Wohnbauland, den an sie gerichteten Forderungen der Bürger und damit ihrer Verantwortung nach.

▪ **Standortwahl für ein Wohngebiet am nordwestlichen Stadtrand  
und die hierzu fehlenden Alternativen**

Der Vorhabenbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 fügt sich, am nordwestlichen Stadtrand gelegen, an die hier bestehende Siedlungslage an (s. Kapitel I., Abschnitt 2.). Der Standort eignet sich vor allem aus folgenden Gründen für ein neues Wohnsiedlungsgebiet:

- Es handelt sich um eine öffentliche Fläche im Eigentum der Stadt Hofgeismar, wodurch eine einfache Verfügbarkeit für die bauliche Nutzung gegeben ist. Bereits im geltenden Flächennutzungsplan wurde dieser Bereich als 'öffentliche Grünfläche, Zielbestimmung: Friedhof' dargestellt und damit seine Einbeziehung in die Siedlungsentwicklung städteplanerisch eingeleitet.
- Es bestehen hier vergleichbar kostengünstige Anschlussmöglichkeiten an die örtliche Infrastruktur (Verkehr; öffentliche Ver- und Entsorgung (Gas, Trinkwasser, Energieversorgung, Kanalisation usw.)).
- Für die Orientierung der Siedlungsentwicklung zum nordwestlichen Rand der Kernstadt hin, gibt es perspektivisch gesehen gute Voraussetzungen. Das betrifft vor allem die Möglichkeit zur Arrondierung der Siedlungslage und die Ausbildung einer nordseitigen Verkehrsumfahrt. Ein wesentliches Argument ist in diesem Zusammenhang auch die aktuell bevorstehende Aufgabe des hier vorhandenen Krankenhausstandortes.
- Es handelt sich um eine attraktive, weitgehend belastungsfreie Wohnlage in der Kernstadt von Hofgeismar. Von dem Standort aus, ist das Stadtzentrum mit seinen Geschäften, Kultur- und Bildungseinrichtungen unproblematisch und schnell zu erreichen. Zugleich ergeben sich Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung (Spaziergänge etc.) in den nahen Wald- und Feldbereichen.
- Die exponierte Geländelage des Vorhabenbereiches bedingt, dass seine städtebauliche Anbindung an die im Osten und Süden bestehenden Wohnsiedlungen unauffällig bleibt und der Übergang zu den unbebauten Flächen nördlich und westlich des Vorhabenbereiches weitgehend belastungsfrei gestaltet werden kann.

Vor der Beschlussfassung zur Aufstellung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und der damit unmittelbar im Zusammenhang stehenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 waren durch die Stadtverwaltung Alternativen geprüft worden. Die Begründung zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält hierzu im Teil B - Umweltbericht, Abschnitt 2.3. (s. dort) detaillierte Ausführungen:

- Zunächst wurde unter dem Hintergrund, dass nach § 1a (2) BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, geprüft, inwieweit innerörtliche nutzbare Kapazitäten (verfügbare Baulücken, Gebäudeleerstände etc.) zur Verfügung stehen, um dem Bedarf an Wohnbauland nachkommen zu können. Dabei wurde vor allem auf die aktuellen Aussagen des sogenannten 'Zukunftskatasters' des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) zurückgegriffen. Demnach sind in der Kernstadt ca. 1,3 ha an innerörtlichen Baulücken erfasst, die sich auf mehrere private Einzelflächen verteilen. In der Innenstadt stehen nach Angaben des ZRK mehrere, vor allem ältere Gebäude im Stadtzentrum leer. Oft ist ihre Bausubstanz angegriffen und mehr oder weniger sanierungsbedürftig. Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die derzeit vorhandenen und aktivierbaren innerstädtischen Kapazitäten



zitäten in Hofgeismar so gering sind, dass hiermit der aktuellen Nachfrage nach Flächen für die Wohnbebauung auch nicht annähernd nachgekommen werden kann.

- Im Regionalplan Nordhessen 2009 wird der Stadt Hofgeismar von 2002 bis 2020 ein Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf von 16 ha zugestanden. Davon wurden bisher, durch die Ausweisung von Wohngebieten am südlichen Rand der Kernstadt (B-Pläne Nr. 42 (anteilig), Nr. 52 und Nr. 54), erst ca. 6,3 ha also weniger als die Hälfte in Anspruch genommen. Die nach dem RPN 2009 gegebenen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung sind demnach noch nicht ausgeschöpft. In diesem Zusammenhang ist allerdings Folgendes anzumerken: Ein großer Teil, der im RPN 2009 dargestellten 'Vorranggebiete - Siedlung, Planung', so am östlichen Bereich der Kernstadt, am westlichen Rand des Stadtteils Hümme und im südwestlichen bzw. südöstlichen Bereich der Kernstadt, kann diesem Ziel entsprechend nicht mehr entwickelt werden. Ursache ist u. a., dass einige dieser Flächen nach der zwischenzeitlichen Neufassung der Kapitel 5.2.1 bis 5.2.3 des RPN 2009 durch den "Teilregionalplan Energie Nordhessen" [von der Hessischen Landesregierung am 15.05.2017 genehmigt] künftig im 400 m Abstandsbereich zu einer Hochspannungsleitung liegen. Hier ist im Interesse gesunder Wohn- und Lebensbedingungen von der Ausweisung von Wohngebieten abzusehen. Darüber hinaus gibt es im Einzelnen weitere Ausschlussgründe wie bspw. Eigentumsrecht, Belastungen durch bestehende Anlagen (Viehhaltung, Bahnverkehr, die Erschließungsproblematik) u.a.

Wegen der vorab kurz dargestellten und in der Begründung zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes (s. dort) weiterreichend erläuterten Gründe sowie aufgrund der geeigneten Lagebedingungen (s. oben), wurde von der Stadt Hofgeismar entschieden, über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 eine neue Wohnsiedlung am Standort „Auf dem Rennebaum“ zu entwickeln.

#### ▪ **Lenkung und Fortschreibung der Stadtentwicklung mit den Mitteln der Bauleitplanung**

Die Verantwortlichen der Stadt Hofgeismar müssen sich der bestehenden Aufgabe, Wohnbauland anzubieten, stellen und diese gelungen umsetzen, so dass damit eine positive städtebauliche Entwicklung einhergeht. Hierzu gehört die vorausschauende Bewertung möglicher Folgen, verbunden mit der Verhinderung oder der Beförderung von Vorhaben. Ein wichtiges Instrumentarium ist in diesem Zusammenhang die Bauleitplanung. So wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 die Öffentlichkeit, die möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Behörden und andere Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Vorgebrachte Stellungnahmen wurden durch die verantwortlichen Vertreter der Stadt Hofgeismar als Träger der Bauleitplanung mit dem Ziel abgewogen, die dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, dabei das Ortsbild zu erhalten und positiv weiterzuentwickeln.

## 2. Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 64

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 64 ist in der Planzeichnung (s. dort) dargestellt. Er besteht aus den zwei Teilgebieten Geltungsbereich A und Geltungsbereich B:

### Geltungsbereich A:

Den im vorherigen Abschnitt 1. dargestellten Absichten folgend, soll Geltungsbereich A im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und genutzt werden. Die Gesamtfläche von Geltungsbereich A beträgt ca. 5,473 ha. Sie umfasst folgende Grundstücke aus dem aktuellen Kataster der Stadt Hofgeismar:

| Geltungsbereich A:  | Fläche   | Planungsvorgaben/<br>derzeitige Nutzung  | künftige bauliche Nutzung<br>nach Aufstellung Bebauungs-<br>planes Nr. 64   |
|---|--|--|---|
| <b>Stadt Hofgeismar, Gemarkung Hofgeismar (Kernstadt)</b> |  |  |   |
| <b>Flur 11</b>  |  |  |   |
| Flurstück Nr. 163/4                                       | <b>52.855 m<sup>2</sup></b> ,<br>davon anteilig<br>ca. 49.213 m <sup>2</sup><br><br>ca. 3.642 m <sup>2</sup> | Grünfläche, Friedhof (F-Plan) /<br>Acker in Verpachtung<br><br>Grünfläche, Friedhof (F-Plan) /<br>ca. 15 m breiter Abstandsgrün-<br>streifen, von Anliegern im weiteren<br>Sinne gärtnerisch unterhalten | Allgemeines Wohngebiet<br>(Bebauungsplan Nr. 64)<br><br>Öffentliche Fläche für An-<br>pflanzungen<br>(Bebauungsplan Nr. 64) |
| Flurstück Nr. 163/3                                       | <b>610 m<sup>2</sup></b>   | Grünfläche, Friedhof (F-Plan) /<br>privater Garten, eingezäunt   | Allgemeines Wohngebiet<br>(Bebauungsplan Nr. 64)  |
| Flurstück Nr. 288,<br>teilweise                           | <b>1.265 m<sup>2</sup></b>   | Landwirtschaftsfläche (F-Plan) /<br>Landwirtschaftlicher Fahrweg   | Verkehrsfläche<br>(Bebauungsplan Nr. 64)  |
| <b>Gesamtfläche</b>                                       | <b>54.730 m<sup>2</sup></b>  |  |   |



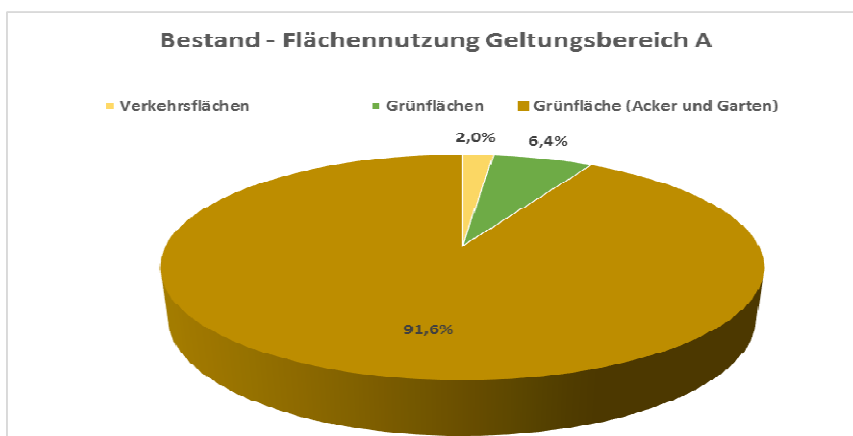
**Abbildung:** Geltungsbereich A – Bestand als Luftbild (2018)

Abgesehen von dem lediglich 610 m<sup>2</sup> großen Grundstück-Nr. 163/3 (s. oben - Abbildung, Ostgrenze) sind alle Flächen des Geltungsbereiches Eigentum der Stadt Hofgeismar.

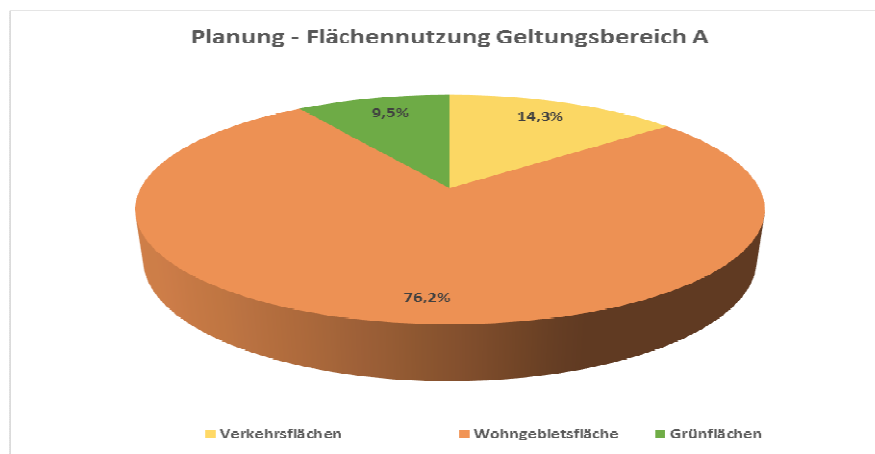
Der Geltungsbereich A liegt auf gut 300 m Länge entlang des "Lamerder Weges", einer Ortsstraße, die östlich an dem Vorhabengebiet entlang verläuft und Anschluss an den Ortsverkehr der Landesstraße L 3212 (nach Hümme bzw. Liebenau) bietet. Die Erschließung der neuen Baufläche durch Verkehr, Ver- und Entsorgungsanlagen wird im Wesentlichen ausgehend vom „Lamerder Weg“ erfolgen. Auf Teilflächen jenseits des „Lamerder Weges“ und auf ganzer Breite südlich des Geltungsbereiches A bestehen Wohnbaugebiete, die wohl im letzten Viertel des vergangenen Jahrhunderts entstanden sind. Hier finden sich ein- und zweigeschossige Häuser auf vergleichbar großen, seinerzeit üblichen Grundstücken von 700 – 1.500 m<sup>2</sup> Fläche. Die Landschaft westlich und nordwestlich des Vorhabengebietes ist vor allem durch landwirtschaftliche Nutzungen (Felder, Wiesen, Fahrwege) geprägt und weitgehend un bebaut. 530 m nordwestlich des Vorhabens befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung, dessen Emissionsquellen jedoch für das geplante Wohnbaugebiet nachgewiesen unkritisch sind [s. Stellungnahme des Landesbetriebes Landwirtschaft Hessen zum Vorentwurf vom 18.06.2018].

In nördlicher Richtung beginnt in kaum 100 m Abstand das geschlossene Gebiet des Hofgeismarer Stadtwaldes. Das Gelände steigt hier bis auf Höhe des „Heuberges“ an und fällt dann in Richtung Diemeltal zu den hier vorhandenen Kalkmagerrasenhängen ab. Aufgrund des beschrie-

benen interessanten Landschaftsbildes, es ist bestimmt durch kleinräumige Übergänge zwischen Siedlung, landwirtschaftlichen Flächen und Wald, ist es nachvollziehbar, dass der Bereich nördlich des Vorhabens von der örtlichen Bevölkerung gern und häufig zu Spaziergängen und zur Naherholung genutzt wird. Diesbezüglich eröffnen sich für die beabsichtigte Wohnbebauung recht günstige Vorgaben. Charakteristisch für den Geltungsbereich A ist seine starke Hanglage mit einer Neigung bis 13 %, die in der Hauptrichtung von Südwest nach Nordost zu abfällt. Diese natürliche Gegebenheit ist für die Bebauung und die spätere Nutzung der Fläche mit ausschlaggebend und folglich bereits bauleitplanerisch und späterhin im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. In grober Übersicht sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 folgende Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich A vor:



Mit dem Bebauungsplan Nr. 64 wird die Nutzung als Wohngebiet und damit verbunden eine deutlich erhöhte Versiegelung der Fläche durch Straßen und Baukörper veranlasst. Dazu wird eine bisher im Flächennutzungsplan als Friedhof vorgesehene und zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Deshalb sind Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft erforderlich, die innerhalb des Geltungsbereiches A zum Bebauungsplan Nr. 64 nicht in ausreichendem Maße vorgenommen werden können:



**Geltungsbereich B:**

Geltungsbereich B dient ausschließlich dazu, die mit dem Bebauungsplan Nr. 64 veranlassten Eingriffe in Schutzgüter wie Natur, Boden und Landschaft auszugleichen. Am Eingriffsort selbst (= Geltungsbereich A) ist das weder in erforderlichem Umfang möglich, noch im Sinne der städtebaulichen Zielrichtung, hier ein Wohngebiet zu schaffen, gewollt.

Geltungsbereich B ist eine externe, ca. 1,84 ha große Fläche im Außenbereich des Stadtteils Hümme. Auch hier ist die Stadt Hofgeismar ist Eigentümerin der Grundstücke:

| <b>Geltungsbereich B:</b>                                   | <b>Fläche</b>         | <b>bisherige Nutzungen</b> (Grundlage)                 | <b>künftige Nutzung</b> nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64                          |
|---|-----------------------|--|--|
| <b>Stadt Hofgeismar, Stadtteil/ Gemarkung Hümme. Flur 8</b> |                       |  |  |
| Flurstücke-Nrn. 22, 102 und 108/1 (alle anteilig)           | 18.395 m <sup>2</sup> | Naturdenkmal "Hümmer Hute" (§ 28 BNatSchG), Teilfläche | Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (B-Plan Nr. 64) <sup>1)</sup> , im Naturdenkmal "Hümmer Hute" |

<sup>1)</sup> Die Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich B (s. Teil B - Umweltbericht) sehen die Wiederherstellung (Freiroden, Entbuschen etc.) einer großen Teilfläche im Naturdenkmal „Hümmer Hute“ vor, ihre dauerhafte Pflege und Entwicklung im Sinne der naturschutzfachlichen und kulturhistorischen Zielsetzungen.

### **3. Einfügung des Vorhabens in vorgeordnete Planungen (§ 8 (2) BauGB)**

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (= vorbereitende Bauleitplanung) abzuleiten. Im zurzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar ist der *Geltungsbereich A* im Wesentlichen als `Grünfläche, Zielbestimmung: Friedhof´ nach § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt. Um den Bebauungsplan Nr. 64 und damit die Absichten für ein Wohngebiet an diesem Standort durchzusetzen, ist also zunächst eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich A erforderlich. Aus diesem Anlass hatte die Stadtverordnetenversammlung von Hofgeismar unmittelbar vor dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 64 „Auf dem Rennebaum“ die Aufstellung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Beide Bauleitplanungsverfahren werden gemäß § 8 (3) BauGB parallel durchgeführt. Mit der 57. Flächennutzungsplanänderung wird der Vorhabenbereich (Geltungsbereich A) künftig im Wesentlichen als `Wohnbaufläche´ (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (1) Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Damit wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) durch den Bebauungsplan Nr. 64 „Auf dem Rennebaum“ vorbereitet und möglich.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die im Flächennutzungsplan bekundete ursprüngliche Zielsetzung, an dem Standort einen neuen städtischen Friedhof zu errichten, seit längerem aufgegeben werden musste (s. hierzu Begründung zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kapitel II.). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich war also bereits schon aus diesem Grund angezeigt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 64 und den hier geplanten Absichten zur Schaffung eines Wohnbaugebiets, ergab sich nun eine konkrete Zielsetzung zur künftigen Einbeziehung der Flächen in die städtebauliche Entwicklung. Sie wurde nunmehr aufgenommen und mit den parallelen Bauleitungsverfahren (57. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64) eingeleitet.

Die 57. Änderung zum Flächennutzungsplan bearbeitet u. a. auch die beabsichtigte Abweichung von Zielen der Regionalplanung (Regionalplan Nordhessen 2009). In diesem Zusammenhang wird zur Durchsetzung der Bauleitplanung ein Flächentausch gemäß RPN-Abschnitt 3.1.1, Ziel 5 vorgenommen (s. Begründung zur 57. Änderung des F-Plans: Teil A - Planungsbericht, Kap. I., Abschnitt 2.)

Der *Geltungsbereich B* zum Bebauungsplan Nr. 64 in der Gemarkung Hümme fungiert als externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche. Für diesen Bereich sind zunächst keine veränderten Darstellungen im Flächennutzungsplan (zurzeit `Fläche für die Landwirtschaft`) erforderlich. Das Baugesetzbuch sieht in § 5 (2a) hierzu Folgendes vor: „Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans können den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.“ Eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich B kann später bspw. im Wege einer allgemeinen Berichtigung des Flächennutzungsplanes geprüft und ggf. vorgenommen werden.

Ähnliches gilt, soweit diesbezügliche Abweichungen auch zu dem geltenden *Landschaftsplan der Stadt Hofgeismar* bestehen sollten. Grundsätzlich findet hier § 4 Absatz 4 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) Anwendung. Demnach sind die Ziele und Maßnahmen der Landschaftspläne bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und soweit geeignet in diese zu übernehmen.

## **II. PLANUNGSINHALTE -**

### **Begründung und Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 64**

(§ 9 BauGB in Verbindung mit BauNVO und § 91 HBO )

Nachfolgend werden die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 64 „Auf dem Rennebaum“ anhand der vorgenommenen baurechtlichen Festsetzungen erläutert und begründet. Diese **Festsetzungen des Bebauungsplanes** sind Bestandteil der Planzeichnung und dort graphisch dargestellt bzw. im Text der Legende verfasst. Sie werden nachfolgend einzeln aufgeführt und durch **Fettdruck** hervorgehoben.

Ergänzend zur Erläuterung der Planinhalte enthält das vorliegende Kapitel auch einige Hinweise, fallweise auch den vorliegenden Stellungnahmen zur Planung entnommen, die vor allem die spätere bauliche Realisierung des Vorhabens auf Grundlage der hier erstellten Bauleitplanung betreffen.

#### **Hinweis:**

Zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 64 können nur Ausnahmen bzw. Befreiungen erteilt werden, wenn die hierfür notwendigen Voraussetzungen gemäß § 31 BauGB bzw. nach § 73 Hessische Bauordnung (HBO) vorliegen. Diese sind hinreichend zu begründen.

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

(§ 9 (7) BauGB)

**Entsprechend der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 64 „Auf dem Rennebaum“ gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.**

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 64 besteht aus den zwei Teilbereichen (s. Planzeichnung): **Geltungsbereich A** (Fläche von ca. 5,47 ha in der Gemarkung Hofgeismar)

**= Allgemeines Wohngebiet „Auf dem Rennebaum“**

und **Geltungsbereich B** (Fläche von ca. 1,84 ha in der Gemarkung Hümme)

**= externe Ausgleichsfläche** im Bereich des Naturdenkmals „Hümmer Hute“.

Der Geltungsbereich A war Bestandteil des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 12. März 2018 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Auf dem Rennebaum“.

Weitergehende Erläuterungen zur Lage, Ausstattung und Nutzung des Geltungsbereiches finden sich in Kap. I., Abschnitt 2. Hier sind auch die katasteramtlichen Flurstücke des Geltungsbereiches einzeln aufgelistet.



## **2. Art und Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung zur Höhenlage**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen im entscheidenden Maße den Inhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes und damit die städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsziele für das Vorhabengebiet.

Absicht der vorliegenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ist es, die grundlegenden Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass sich das neu entstehende Wohngebiet harmonisch in das städtebauliche Gefüge einbinden kann. Zu beachten sind hierbei zwei wesentliche Kriterien:

Zum einen handelt es sich um die Vorgaben für Geltungsbereich A aus den benachbarten Bereichen. Exemplarisch zu nennen sind in diesem Zusammenhang:

die in südlicher Richtung gelegene Siedlungslage, bestimmt durch größere Wohngrundstücke, die für das Vorhaben erschließungswirksame Straßenverkehrsfläche „Lamerder Weg“ entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie der weitgehend unbebaute, meist landwirtschaftlich genutzte Landschaftsraum westlich und nördlich des Vorhabengebietes A.

Ein weiteres planungsrelevantes Kriterium ist die *deutliche Geländeentwicklung* innerhalb des Geltungsbereiches A zum Bebauungsplan Nr. 64. Die entstehende Bebauung, eingeschlossen die Erschließungsstraßen, sollte sich so in die bis zu 13 % geneigte etwa von Nordost in Richtung Südwest ansteigende Hanglage einfügen, dass die Einhaltung wesentlicher städtebaulicher Anforderungen möglich bleibt. Zu nennen sind in diesem Kontext planungsrelevante Aufgaben wie die Minderung nachbarschaftlicher Beeinträchtigungen durch Bauwerke, Höhenversätze an Grundstücksgrenzen, durch gegenseitige Verschattung usw., zugleich die Durchsetzung von sicheren Verkehrsverhältnissen im Quartier mit Durchgängigkeit für alle Verkehrsteilnehmer (bspw. auch für Fußgänger mit eingeschränkter Mobilität/ Rollstuhlfahrer) sowie die Realisierung aller notwendigen Ver- und Entsorgungsanschlüsse bzw. -zufahrten.

### **2.1. Art der baulichen Nutzung**

**Entsprechend der Planzeichnung ist als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.**

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 BauNVO sind darüber hinausgehend grundsätzlich oder ausnahmegebunden auch andere hiermit verträgliche Nutzungen erlaubt.

Für die bauliche Nutzung des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) gilt:

**Gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen bzw. gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:**

- **Gartenbaubetriebe** (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO),
- **Tankstellen** (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO),
- **Läden** (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO).

Mit diesen Festsetzungen schließt die Stadt Hofgeismar für den Geltungsbereich einige Nutzungen aus, die nach BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässig bzw. ausnahmegebunden zulässig wären. Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich zunächst damit, dass die Bauflächen vorrangig zum Wohnen entwickelt und genutzt werden sollen. Hierfür besteht der wichtigste Bedarf in Hofgeismar und folglich Planungsansatz, welchem nachgekommen werden soll und muss. Darüber hinaus sind weitere Gründe für den Ausschluss dieser Anlagen und Nutzungen städtebaulich zu argumentieren. Hier zu nennen sind beispielsweise ihr - bezogen auf die Siedlungslage - unverhältnismäßig großer Flächenanspruch (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), die Tatsache, dass sich möglicherweise erhöhte Belastungen für die künftigen Wohnbereiche durch Lärm und Kundenverkehr einstellen könnten und schließlich, dass im Vorhabenbereich und dem näheren städtebaulichen Umfeld kein nachgewiesener Bedarf besteht bzw. künftig erwartet wird, um hier Nutzungen wie Tankstellen oder Gartenbaubetriebe einzurichten.

Ähnliches gilt für Läden: Entsprechend der verbindlichen Grundlage - *"Einzelhandlungsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt Hofgeismar"* wäre im Geltungsbereich ohnehin der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen der Hofgeismarer Liste ausgeschlossen, überdies auch viele, die hier als nicht-zentrenrelevant eingestuft sind. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) soll bedarfsorientiert auch vorrangig zum Wohnen genutzt werden. Es ist zudem kaum zu erwarten, dass Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, hier wirtschaftlich erfolgreich agieren könnten. Es besteht also auch vorausschauend kein Anlass, Läden im Geltungsbereich zuzulassen.

**Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Nutzungen im Geltungsbereich (WA) ausnahmsweise zulässig:**

- **Anlagen für Verwaltungen** (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO) **sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO).

Die in der BauNVO vorgegebene ausnahmsweise Zulässigkeit von Verwaltungen in Allgemeinen Wohngebieten, wird für den Geltungsbereich auf Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeweitet.

Die Genehmigung ausnahmegebundener Nutzungen setzt eine spezifische Prüfung des Einzelfalles und die damit verbundene positive Entscheidung der Zuständigen voraus. Im vorliegenden Fall wird das für sinnvoll erachtet. Angesichts der Zielsetzung, am Standort möglichst viel

Wohnraum anbieten zu können, ist es im Interesse der Allgemeinheit und somit verantwortungsbewusst, dass Absichten zur Einrichtung von Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke ausgiebig begründet und kritisch hinterfragt werden. Das gilt für Einzelaspekte wie den Flächenanspruch, ihr örtlich nachgewiesenes Erfordernis, die späterhin nachhaltige Nutzung und Frequentierung im Zusammenhang mit den damit verbundenen Folgewirkungen wie Verkehrsaufkommen, Lärm usw.

Der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes wird für das Vorhaben „Am Rennebaum“ gewahrt, trotz der im Bebauungsplan Nr. 64 vorgenommenen Einschränkungen bzw. Ausschlüsse zur Art der baulichen Nutzungen. So bleiben neben dem Wohnen damit verbundene andere Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein bzw. ausnahmegebunden zulässig. In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 13 BauNVO grundsätzlich auch Räume für Freiberufler und artverwandte Gewerbetreibende gestattet. Für diesbezüglich spezielle Vorhaben können sich allerdings Einschränkungen im Rahmen der Rechtsprechung ergeben, so bspw. aus der Definition des Berufsbildes heraus oder durch die Notwendigkeit zur flächenmäßigen Eingrenzung von Vorhaben bzw. Anlagen. Der Stadt Hofgeismar bleibt es darüber hinaus nach § 15 BauNVO unbenommen, einzelne Anlagen bzw. Nutzungen für das Vorhabengebiet auszuschließen, selbst wenn diese nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 zulässig bzw. ausnahmegebunden zulässig wären. Ausschlussgründe ergeben sich beispielsweise bei Vorhaben und Anlagen, die der Eigenart des Baugebietes (in Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung) widersprechen oder von denen begründbar unzumutbare Belästigungen und Störungen zu erwarten sind.

## **2.2. Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung zur Höhenlage**

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmen die städtebauliche Dichte in dem Bauvorhabengebiet sowie die zulässige Größe und Höhe von Baukörpern. In diesem Zusammenhang sind Vorgaben erforderlich, die wirksame und fassbare Beschränkungen für die neue Bebauung in allen drei Raumdimensionen schaffen.

Vor allem aufgrund der Lage der Bauvorhabenfläche (Geltungsbereich A) ergeben sich folgende Grundanforderungen zur Einbindung des Baugebietes:

- Vereinheitlichung insbesondere der Bauhöhen im Wohnquartier angesichts der stark bewegten Geländesituation (Hangneigung bis 13 % von Südwest nach Nordost abfallend),
- Veranlassung eines charakteristischen Erscheinungsbildes des Neubaugebietes sowie seine möglichst unspektakuläre Einfügung in den bestehenden Landschaftsraum.

Demgegenüber ist die notwendige Anbindung an benachbarte Siedlungsflächen im vorliegenden Fall von untergeordneter Relevanz. Grund ist die exponierte Lage des Vorhabengebietes gegenüber der Bebauung im Osten (jenseits des „Lamerder Weges“) sowie seine gegenläufige Geländeneigung zu dem benachbarten Wohngebiet im Süden („Am Hang“, „Höhenweg“, „Heubergweg“). Dadurch ergibt sich eine deutlich herabgesetzte bauliche Korrespondenz.

➤ **Grundflächenzahl, Bebauungsdichte**

**Entsprechend der Planzeichnung ist für alle Flächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) als Obergrenze eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gemäß § 16 und § 19 BauNVO festgesetzt.**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus dem Verhältnis von überbauter Grundfläche zur Fläche des Baugrundstückes. Mit der getroffenen Festsetzung besteht innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets die Möglichkeit, die Grundfläche bis zu 35 % zu überbauen. Dieser Wert liegt etwas unterhalb der Obergrenze von GRZ 0,4 für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 (1) BauNVO. Mit einer GRZ von 0,35 wird eine Baudichte initiiert, die den aktuellen Verhältnisse in der Stadt Hofgeismar entspricht und die ausreichende Möglichkeiten bietet, um dem gegebenen Anspruch und Bedarf nachzukommen, unter effektiver Ausnutzung von Bauland Wohnraum zu schaffen. Zugleich wird damit die Bodenschonungsklausel des BauGB berücksichtigt, nach der mit Grund und Boden verantwortungsvoll umgegangen werden muss.

Die unbebauten Grundstücksflächen besitzen heute in erster Linie Wert für die private Erholung. Der Bewirtschaftungsanspruch, wie noch vor einigen Jahrzehnten üblich, ist inzwischen deutlich in den Hintergrund getreten. Seinerzeit trugen Gärten zumindest im ländlichen Raum noch in wichtigem Maße zur Eigenversorgung bei. Der Grundstückspreis wurde deshalb stärker über die Größe als heute vordergründig über die Lage definiert.

Die nachfolgenden Festsetzungen bestimmen im entscheidenden Maße die Ausdehnung der Baukörper in Höhe und Breite:

➤ **Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse**

**Entsprechend der Planzeichnung sind als Obergrenzen für die Bebauung aller Flächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 16 und § 20 BauNVO festgesetzt:**

**Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,70**

**Vollgeschosszahl (Z) = II.**

Mit diesen Festsetzungen ist sichergestellt, dass die bis zu einer Obergrenze von GRZ 0,35 zugelassene Bebauung der Grundstücksfläche in maximal zwei Vollgeschossen (Z II) erfolgen kann. In § 17 BauNVO ist für die Bebauung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) eine zulässige GFZ von höchstens 1,2 genannt. Die für den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 64 festge-

setzte Geschossflächenzahl von 0,70 schränkt die Bebaubarkeit diesbezüglich ein. Damit wird zum einen die effektive Ausnutzung der Bauflächen durch eine bis zu II-geschossige Bebaubarkeit sichergestellt. Zugleich wird verhindert, dass Gebäude entstehen, die sich aufgrund ihrer Baumasse nicht mehr vertretbar in die bestehende Siedlungslage einbinden würden.

Anzumerken ist diesem Zusammenhang auch der Berechnungsansatz im Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) zur Ermittlung von Wohnsiedlungsbedarf in der Stadt Hofgeismar: Hier wurde von einer Wohndichte von 20 WE/ ha (= Mittelzentrum im Ordnungsraum ohne Verdichtungsraum) ausgegangen. Um diesen Wert zu erreichen, sollten im Geltungsbereich etwa 110 Wohneinheiten entstehen. Das ist dann möglich, wenn auf etwa 50 Grundstücken zweigeschossige Wohnobjekte geschaffen werden. Insoweit begründen sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,35 / GFZ 0,70) in der vorliegenden Bauleitplanung.

**Ausnahmegebunden kann ein zusätzliches Vollgeschoss gemäß HBO im Kellerbereich zugelassen werden soweit das aufgrund der natürlich vorhandenen Geländelage und zur Anpassung an die Höhe von Nachbargebäuden zu begründen ist. Die Geschossfläche dieser Vollgeschosse wird auf die zulässige GFZ nicht angerechnet.**

Mit dieser Festsetzung wird der bestehenden Geländeneigung innerhalb des künftigen Baugebietes von bis zu 13 % Rechnung getragen. So ist bspw. zu erwarten und legitim, dass sich die entstehende Bebauung an die Geländeentwicklung innerhalb der Grundstücke ausrichten wird und die vornehmlich genutzten Wohn- (Wohn- und Arbeitszimmer) und Freibereiche (Terrassen) abhängig von der Sonneneinstrahlung angelegt werden, also in südlicher bzw. westlicher Lage. Die Möglichkeiten hierzu sollen im Rahmen der zulässigen Vorgaben (Festsetzungen des Bebauungsplanes) für alle Bauherren gegeben sein. Aus diesem Hintergrund ist es denkbar, dass sich trotz Einhaltung der zulässigen Firsthöhe (s. im nachfolgenden Text) ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der HBO ergibt, so durch die Anpassung an die Höhe von Nachbargebäuden in Verbindung mit der natürlich vorhandenen Geländelage. Vollgeschosse sind nach § 2 (5) HBO bspw. bereits oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Um Verhinderungstatbestände bei Baugenehmigungen zu vermeiden, werden solcherart entstehende Vollgeschosse im Kellerbereich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 ausnahmsweise zugelassen. Ihre Geschossfläche wird auf die zugelassene GFZ von 0,70 nicht angerechnet, um über einem solchem Kellerausbau eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen, sofern dies im Rahmen der zugelassenen Bauhöhen möglich wird.

Die Festsetzung der ausnahmegebundenen Zulässigkeit sichert die Prüfung des Einzelfalls im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

➤ **Höhe der Baukörper; Festsetzung zur Höhenlage** (§ 9 (3) BauGB)

Um die vertikale Dimensionierung der Bebauung im Geltungsbereich - über die festgesetzte Geschossflächen- (GFZ) und Vollgeschosszahl (Z) hinausgehend - zu konkretisieren und abzuschließen, werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 64 aufgenommen:

**Gemäß § 18 BauNVO ist für die Gebäudehöhen im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt:**

- für Teilbereich WA 1 eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 7,0 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 10,50 m,
- für Teilbereich WA 2 eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 7,25 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 11,0 m,
- für Teilbereich WA 3 eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 11,0 m.

Mit Blick auf die zugelassenen Höhen von Baukörpern ist der Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes in drei Teilbereiche (WA1, WA2, WA3 - s. Planzeichnung) aufgegliedert. Damit wird auf die unterschiedliche Höhenentwicklung innerhalb der Grundstücke in diesen Bereiche reagiert. Für Grundstücke, wo der Geländeanstieg innerhalb der überbaubaren Fläche steiler ist, wird hieran angepasst eine etwas höhere Bebauung (Traufhöhe/ Firsthöhe) zugelassen. Das gilt vor allem deshalb, weil für die einheitliche Bemessung der Baukörperhöhen folgende baurechtliche Festsetzung gilt:

**Festsetzung zur Höhenlage**

**Untere Bezugsebene für die festgesetzten Gebäudehöhen (TH und FH) ist die Geländeoberfläche am tiefsten Punkt, welcher der oberflächigen Gebäudeaußenwand anliegt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien sind verbindlich zur Feststellung der unteren Höhenbezugsebene. Zwischen zwei Höhenmeterlinien gelegene untere Bezugsebenen sind linear zu interpolieren. Geländeänderungen wie Aufschüttungen oder Abgrabungen bleiben unberücksichtigt.**

**Der obere Bezug zur Ermittlung der First- bzw. Traufhöhe ist der höchstgelegene Gebäudepunkt an der First-/ Dachoberkante bzw. an der Traufe.**

Städtebauliche Zielsetzung ist die weitgehende Vereinheitlichung der maximalen Baukörperhöhen im Geltungsbereich, angepasst an die gegebene Geländeentwicklung. Damit verbunden ist die Absicht, negative Beeinträchtigungen durch benachbarte Baukörper (Beschattung (insbesondere südseitig), Sichtbeeinträchtigungen usw.) einzuschränken bzw. wenn möglich zu verhindern. Darüber hinaus soll die Wirkung der Neubauten im Vorhabengebiet harmonisiert und ihre Einbindung in den bestehenden Siedlungs- und Landschaftsraum erreicht werden.

Im Rahmen der zugelassen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) können Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen (Z II) untergebracht werden, auch unter Berücksichtigung der Geländeentwicklung, einer weitgehend flexiblen Dachneigung sowie der Ausbildung von (niedrigen) Sockeln und Drempeln.

**Hinweis:**

Die für die Bereiche WA1 und WA2 festgesetzten Traufhöhen stellen sicher, dass der Ausbau oberhalb des letzten zugelassenen Vollgeschosses eingeschränkt ist. So bleibt die Errichtung von Geschossen, die gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt sind (sogenannte Staffelgeschosse) und von Geschossen mit wenigstens einer geneigten Dachfläche (Pulte) auf Grund des folgenden Sachverhaltes beschränkt: "Die Traufhöhe, die ein Bebauungsplan festsetzt, bemisst sich bei einem Staffelgeschoss nach der oberen Dachhaut des obersten Geschosses auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist." [Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Mecklenburg-Vorpommern, verkündet am 22.08.2006, Aktenzeichen: 3 M 73/06]. Durch die Festsetzung von Traufhöhen werden also für die Teilbereiche WA1 und WA2 massive Gebäudkörper, deren Außenwandhöhe bis nahe der Traufe reicht, verhindert.

Für den Teilbereich WA3 gestaltet sich die Situation davon etwas abweichend. In zentraler Lage sind hier größere Baugrundstücke vorgesehen, auf denen eine zweigeschossige Bebauung mit aufgesetztem Staffelgeschoss durchaus gewollt und städtebaulich vertretbar ist. Insoweit wird im Teilbereich WA3 auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet. Die zulässige Firsthöhe (FH) orientiert sich an Vorgaben, die für die anderen Teilbereiche im WA gelten.

**Hinweis:**

Aufgrund der Tatsache, dass die allein durch unterschiedlich zugelassene Baukörperhöhen bestimmten Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes (WA1, WA2 und WA3) in erkennbaren Teilflächen verortet sind (durch Straßen getrennt), wird in der Planzeichnung auf eine abtrennende Darstellung (als Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung (Perlschnurlinie)) für die unterschiedlichen Nutzungsmaße (§ 16 (5) BauNVO) verzichtet.

### **3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

#### **Entsprechend der Planzeichnung ist für den Geltungsbereich die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.**

Die offene Bauweise gilt für das gesamte Allgemeine Wohngebiet (WA). Städtebauliche Zielsetzung ist es, dadurch eine vergleichmäßigte Bebauung innerhalb der neuen Siedlung und somit einen vornehmlich 'geordneten' Eindruck zu erreichen. Das betrifft in erster Linie die Anordnung von Baukörpern und ihre Abstände zueinander.

Die offene Bauweise mit ihren seitlichen Grenzabständen bildet zudem eine ausreichende heute meist übliche Vorgabe zur Bebauung von Wohngebieten im ländlichen und kleinstädtischen Raum. Baukörper großer Länge (über 50 m), verbunden mit ihrer oft negativen optischen Wirkung, sind dadurch ausgeschlossen.

Auf eine Beschränkung der zulässigen Bebauung auf bestimmte Hausformen wird verzichtet. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie auf Grundlage weiterer gesetzlicher Vorgaben ist es im Geltungsbereich möglich, sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen zu errichten. Die heute erweiterten Angebote zur architektonischen Gestaltung, zur nutzungs- und auch zur vermarktungsrelevanten Bebauung von Grundstücken sowie zur Aufteilung in den Wohngebäuden, bleiben dadurch unbenommen. Gleiches gilt für gestalterische Vorgaben, die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nur zurückhaltend vorgenommen werden (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 11. - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

#### **Entsprechend der Planzeichnung sind die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.**

Um ein weitgehend einheitliches jedoch innerhalb des Quartiers aufgelockertes Siedlungsgefüge zu ermöglichen, werden für den gesamten Geltungsbereich A ausschließlich Baugrenzen und keine Bebauungslinien festgesetzt. Zur besseren Lesbarkeit sind die Abstände der dargestellten Baugrenzen zu anderen Nutzungen (Verkehr, Anpflanzungen, Geltungsbereichsgrenze) in der Planzeichnung (s. dort) vermaßt. Sie richten sich, unter Beachtung der zugelassenen Baukörperhöhen, vor allem nach der Nutzung bzw. Inanspruchnahme der benachbarten Flächen. So sind die Bautiefen bspw. gegenüber dem "Lamerder Weg" (mit 9,0 m) und den beiden Zufahrten in das Vorhabengebiet (mit 5,0 m) größer als gegenüber den Erschließungsstraßen bzw. -wegen im Wohngebiet (allgemein in 4,0 m bzw. 3,0 m Abstand). Gegenüber der an der Südgrenze des Vorhabenbereiches festgesetzten Anpflanzung (s. Kap. II., Abschn. 10.) ist der Bauabstand (Baugrenze) mit wenigstens 6,0 m vorgegeben.



Die Baugrenzen sind geschlossen. Sie bilden damit insgesamt sieben Baufelder im Geltungsreich aus, die entlang der künftigen Erschließungsstraßen liegen (s. Planzeichnung). Auf seitliche Baugrenzen innerhalb dieser Baufelder wird verzichtet, um eine flexible Baukörpersituierung in den Siedlungsquartieren zu ermöglichen; außerdem auch deshalb, weil sich die in der Planzeichnung aktuell dargestellte Grundstückseinteilung lediglich als unverbindlicher Gestaltungsvorschlag versteht (s. hierzu Kap. II. Abschnitt 4.). Die Anordnung der Baukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist bei Einhaltung der GRZ grundsätzlich freigestellt.

#### **Hinweise:**

Die Tiefe der Abstandsflächen von Gebäuden ist in den landesrechtlichen Vorschriften, hier dem § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO), bestimmt. Demgegenüber können sich Abweichungen zu den im Bebauungsplan Nr. 64 über Baugrenzen festgesetzten Bauabständen ergeben. In diesem Fall gilt folgende Regelung nach § 6 (11) der HBO: „ ... *Festsetzungen eines Bebauungsplans, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen*“, haben Vorrang.

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO wie Terrassen, Freisitze oder Gewächshäuser, Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Festsetzungsgebietes sowie sonstige nach der HBO zulässige Anlagen wie bspw. Garagen, Einfriedungen, Stützmauern usw. sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 (5) BauNVO) zugelassen, wenn hierfür die Erforderlichkeit nachgewiesen werden kann.

Verzichtet wird auf Vorgaben zur Ausrichtung der Gebäude, beispielsweise durch Eintragung einer vorgeschriebenen Firstrichtung in der Planzeichnung. Aufgrund dessen, dass die dargestellte Grundstückseinteilung (s. Kap. II. Abschnitt 4.) lediglich Vorschlagscharakter besitzt, wären solcherart Festsetzungen verfrüht. Eine zum Licht ausgerichtete Gebäudeplatzierung dürfte ohnehin im Interesse des Bauherrn sein, um helle Wohnräume und Freisitze zu schaffen. Darüber hinaus ist eine Gebäudeanordnung zu empfehlen, die eine optimale Ausnutzung von Sonnenenergie zur hausbezogenen Wärme- und/ oder Stromgewinnung ermöglicht.

Die Ausgestaltung, der im Bebauungsplan getroffenen baulichen Vorgaben, bleibt letztendlich eine Frage der weiteren architektonischen und freiraumplanerischen Umsetzung. Der Charakter einer Siedlungseinheit bestimmt sich über eine Reihe von Gestaltungsebenen, wobei der Bebauungsplan nur den städtebaulichen Rahmen liefert, innerhalb dessen sich die Bautätigkeit vollzieht.

#### **4. Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken [PLANUNGSVORSCHLAG]**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Um die ausreichende Flexibilität zur Bebauung und Vermarktung der Wohngebietsflächen zu erhalten, sind im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 64 keine Mindest- oder Höchstmaße für die Größe von Baugrundstücken festgesetzt. Das gilt besonders auch unter dem Gesichtspunkt, dass im Bebauungsplan keine Festlegung auf Hausformen erfolgt (möglich sind Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser).

In der Planzeichnung (s. dort) eingetragen sind denkbare künftige Grundstücksaufteilungen. Sie gliedern die verfügbare Baufläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in ähnlich groß zugeschnittene Parzellen. Dabei orientiert sich die vorgeschlagene Aufteilung zunächst an Lage und Verlauf der im Geltungsbereich festgesetzten und anschlussrelevanten Verkehrsflächen (s. hierzu Kap. II. Abschnitt 6.). Darüber hinaus sprechen für die vorgeschlagene Aufteilung auch ökologische Erwägungen wie der schonende Umgang mit Boden und somit die sparsame, zielgerichtete Inanspruchnahme von Flächen zur Umsetzung von Wohnbauvorhaben.

##### **Hinweis:**

Bei der planzeichnerisch dargestellten Grundstücksaufteilung handelt es ausdrücklich um einen unverbindlichen Gestaltungsvorschlag, von dem im Zuge der baulichen Realisierung jederzeit und uneingeschränkt abgewichen werden kann, so beispielsweise um den individuellen Wünschen von Bauherren in Bezug auf die Grundstücksgröße und -lage oder die Wohngebäudegestaltung (bspw. Hausgruppen oder Doppelhäuser) nachzukommen.

##### **Hinweis:**

Zur erforderlichen Neuordnung der Grundstücks- und Eigentumsstruktur (insbesondere mit Blick auf das Flurstück 163/3 - derzeit ein privater Garten) ist ein Bodenordnungsverfahren nach §§ 80 ff. BauGB zu empfehlen [Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement zum Vorentwurf vom 21.06.2018].

## **5. Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf die Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) ist im Bebauungsplan Nr. 64 allein schon deshalb verzichtet worden, weil keine baurechtlich verbindlichen Vorgaben zur künftigen Grundstücksaufteilung bestehen (vgl. Kap. II., Abschnitt 4.). Die weitgehende Gestaltungsfreiheit des Bauherrn soll gewahrt bleiben und nicht durch Vorgaben zur Anordnung von Nebenanlagen beeinträchtigt werden. Die Einhaltung der geltenden rechtlichen Vorgaben (s. nachfolgende Hinweise) bleibt davon unbenommen.

### **Hinweise:**

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist über die §§ 12 und 14 BauNVO sichergestellt. Das betrifft auch die Anlage von Stellplätzen und Garagen. Diese sind in Allgemeinen Wohngebieten nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge über 3,5 t Eigengewicht und deren Anhänger sind in diesem Zusammenhang in Allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht erlaubt. Auch auf die in WA-Gebieten grundsätzlich möglichen Stellplätze und Garagen für Lkw und Busse sowie deren Anhänger sollte im Interesse der Wohnqualität verzichtet werden.

Da der Bebauungsplan Nr. 64 keine Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 festsetzt, obliegt die Wahl der Standorte für Nebenanlagen zunächst dem Bauherrn.

Die allgemeine Herstellungspflicht und örtliche Zulässigkeit von Nebenanlagen ergibt sich aus den landesrechtlichen Vorschriften (Hessische Bauordnung):

- Für die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und anderen Nebenanlagen entlang der Nachbargrenzen von Baugrundstücken gelten die Abstandsflächenbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).
- Die Stadt Hofgeismar hat auf Grundlage der HBO sowie im Zusammenhang mit der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) eine „*Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge erlassen*“, die auch für die Erstellung von Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 gilt und folglich verbindlich anzuwenden ist.
- Eine weitere landesrechtliche Regelung zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen ist mit der Hessischen „*Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen*“ gegeben. Hier finden sich u. a. auch Regelungen zu Zufahrten, möglichen Rampen, Fahrgassen usw. die mittelbar Einfluss auf die Verkehrssicherheit im Wohngebiet haben können.

Das zuvor angeführte Regelwerk reicht im Allgemeinen aus, weshalb im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 64 auf ergänzende Festsetzungen verzichtet wird.

Die nachfolgenden **Hinweise** betreffen die spätere bauliche Gestaltung von Nebenanlagen:

- Auf den Privatgrundstücken sind die Stellplätze und Garagen (hierzu zählen nach der HBO auch Carports) möglichst in räumlicher Nähe zu den öffentlichen Verkehrsflächen (erschließungswirksame Straßen) anzuordnen, um lange Fahrwege zu vermeiden und damit die Flächenversiegelung im Sinne des Bodenschutzes gering zu halten. Zugleich ist im Interesse der Verkehrssicherheit eine ausreichende Vorfahrtstiefe zu öffentlichen Straßen einzuhalten. Die Garagenverordnung sieht hier 3 m vor (zumindest für Garagen).
- Grundstückszufahrten sind durch möglichst rechtwinkligen Anschluss an die öffentliche Straße herzustellen. Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten sind auf das nutzungsbezogen erforderliche Maß zu beschränken.
- Auf Alternativen bei der Gestaltung von Nebenanlagen und ihren Zufahrten wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang werden u. a. angeregt:
  - Dachbegrünung von Carports und Garagen (s. hierzu auch Kap. II., Abschnitt 11.),
  - Anlage von Stellplätzen aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien zur Versickerung von Niederschlag soweit das von den speziellen Nutzungsanforderungen (Fahrbelastung, Geländeneigung, Versickerungsfähigkeit des Bodenkörpers) her möglich ist,
  - gestalterische Einbindung von Nebenanlagen bspw. durch Umgrünung mit Gehölzen,
  - Zusammenfassen der Zufahrten von Nachbargrundstücken.

## **6. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Entsprechend der Planzeichnung sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 64 festgesetzt.**

Bei den nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung handelt es sich um die erschließungsnotwendigen Straßen für den Anlieger- und Durchgangsverkehr im späteren Wohngebiet. Der besseren Lesbarkeit wegen, sind die festgesetzten Straßenbreiten in der Planzeichnung (s. dort) vermaßt.

Die gewählte Verkehrsführung ergibt sich zunächst aus den möglichen Anschlussverhältnissen an den Ortsverkehr. Hierzu werden, ausgehend von der Ortsstraße "Lamerder Weg", zwei jeweils 8,0 m breite Anschlüsse in den Geltungsbereich verlegt. Zwischen diesen beiden kurzen Anbindungen wird ein Erschließungsring aufgebaut. An dessen südöstlichem Ende setzt eine weitere Erschließungsstraße an. Sie verläuft parallel zu der südlichen Grenze des Geltungsbereiches und endet in einer Wendeanlage, die für die zügige Umfahrt eines dreiachsigen Müllfahr-

zeuges ausgelegt ist. Ein 6,5 m breiter Streifen ab dieser Wendelage, bis zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist gleichfalls als Verkehrsfläche festgesetzt. Hier kann sofern erforderlich - bspw. bei einer späteren baulichen Nutzung, der im Westen angrenzenden Fläche - ein Straßenverkehrsanschluss in Regelausbaubreite, dieser beträgt für die Erschließungsstraßen im Geltungsbereich 6,5 m, vorgenommen werden.

Mit der beschriebenen Verkehrsführung wird erreicht, dass alle (möglichen) Grundstücke im Geltungsbereich direkt an den öffentlichen Verkehr angeschlossen werden können. Die Verkehrserschließung des Geltungsbereiches wurde in längeren Diskussionen innerhalb der Stadtverwaltung unter Beteiligung des Bauamtes abgestimmt. Ein wesentliches Argument dafür, die Erschließungsstraßen im Geltungsbereich vornehmlich in Ost-West-Richtung zu bauen, ist der Tatsache geschuldet, dass es bei dieser quasi in das Gelände (Hangneigung von Nord nach Süd bis 13 %) eingearbeiteten Lage am besten möglich ist, Steilstücke innerhalb der Straßenführung zu vermeiden.

Durch die baurechtliche Festsetzung der Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 erfolgt lediglich ihre planungsrechtliche Sicherstellung. In der Planzeichnung (s. dort) ist in diesem Zusammenhang ergänzend vermerkt:

**Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand ihrer Festsetzung.**

Die Ausgestaltung, der im Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung, erfolgt also erst im Ergebnis der späteren Fachplanung bzw. aufgrund von straßenbehördlichen Anweisungen. Fachtechnisch zu planen bzw. behördlich zu bestimmen sind dabei beispielsweise:

- der belastungsbezogene Straßenaufbau,
- die Auslegung der Straßengradienten,
- die wirksame Straßenentwässerung,
- die Aufteilung des Straßenraums mit möglicher Trennung einzelner Verkehrsarten,
- die sichere Abwicklung, der zu erwartenden Begegnungsfälle,
- die Straßenbeleuchtung,
- die mögliche Festlegung von Fahrtempobeschränkungen.

Ergänzend sollten weitere Aspekte der Verkehrsgestaltung von den verantwortlichen Planern und Dienststellen diskutiert werden, um dahingehende Entscheidungen anzuregen wie bspw.

- die unbehinderte Mobilität,
- die Auswahl von zukunftsweisenden Oberflächenbelägen,
- die Minderung von Verkehrsemissionen und Fahrgeräuschen,
- eine energiesparende Straßenbeleuchtung,
- die Erreichbarkeit und Durchgängigkeit des Gebietes mit dem Fahrrad, mit Rollstühlen und Kinderwagen,
- die Einrichtung öffentlicher Fahrrad-Abstellplätze.

Innerhalb der Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung sind Baumstandorte eingetragen, die nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt sind. Ihre Funktion im Straßenraum ist in Kap. II. Abschnitt 10.) erläutert.

**Entsprechend der Planzeichnung sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für den Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung festgesetzt: - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.**

Durch diese Vorgaben werden private Ein-/ Ausfahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung für Bereiche ausgeschlossen, an denen dies bspw. aus Gründen der Verkehrssicherheit ungeeignet wäre. Das betrifft Zufahrten auf die Anschlüsse an den Ortsverkehr zum „Lamerder Weg“ bzw. auf eine kleine Stichstraße, die speziell für den Anschluss der Anliegergrundstücke konzipiert ist (s. Planzeichnung).

**Entsprechend der Planzeichnung sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Geltungsbereich öffentliche Verkehrsflächen mit folgenden besonderen Zweckbestimmungen festgesetzt: Fuß- und Radweg bzw. Fußweg.**

Die als 'Fuß-' bzw. als 'Fuß- und Radweg' festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung schaffen im Vorhabenbereich zusätzliche und verkürzte Durchgänge/ Durchfahrten für Fußgänger bzw. Radfahrer oder den Anschluss an den benachbarten Ortsbereich südlich des Vorhabens. Die weitere Ausgestaltung dieser besonderen Verkehrsflächen erfolgt im Zuge der späteren Fachplanung bzw. aufgrund von entsprechenden straßenbehördlichen Widmungen.

**Entsprechend der Planzeichnung ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Geltungsbereich eine öffentliche Verkehrsfläche mit folgender besonderer Zweckbestimmung festgesetzt: Landwirtschaftlicher Fahrweg.**

An der nördlichen Grenze des Vorhabenbereiches verläuft eine ca. 10,3 m breite Parzelle (Flurstück-Nr. 288) ohne straßentechnischen Ausbau, die als landwirtschaftlicher Fahrweg dient. Dieser Feldweg wird auch gern von Spaziergängern benutzt. Soweit der Weg entlang des Vorhabens verläuft, ist er in den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 64 aufgenommen worden. Das begründet sich aus folgenden Absichten: Der Feldweg schließt im östlichen Bereich an den Ortsverkehr im „Lamerder Weg“ an. An dieser Stelle soll auch der Vorhabenbereich an den öffentlichen Verkehr angebunden werden. Darüber hinaus ist es denkbar, dass sich die Notwendigkeit ergibt, diesen landwirtschaftliche Weg später als Straßenverkehrsfläche auszubauen bspw. als Anschlussalternative für die Grundstücke an der Nordgrenze des Vorhabenbereiches oder bei einer eventuellen Erweiterung des Baugebietes in westlicher Richtung (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 6.).

**Hinweise:**

Bei Einbeziehung des an der Nordgrenze des Vorhabens vorhandenen Weges in die Erschließungsplanungen, sind die Belange des landwirtschaftlichen Fahrverkehrs mit zu betrachten und soweit möglich zu berücksichtigen. Konflikte bspw. zwischen dem Anliegerverkehr und dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr sind frühzeitig zu vermeiden, so durch eine dahingehend ausgerichtete Fachplanung und Ausgestaltung der nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Fläche.

Alle bestehenden öffentlichen Verkehrsanlagen und ihre Benutzung haben Bestandsschutz. Das schließt ein, dass ausgehend von den Absichten und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 64 keinerlei Forderungen oder Entschädigungsansprüche (aktive Lärmschutzmaßnahmen, Rückbau von Anlagen oder dgl.) gegenüber der Straßenverkehrsbehörde oder betroffenen Dritten abgeleitet und eingefordert werden können.

**Hinweise:**

Die mit vorliegendem B-Plan festgesetzte Anbindung des Vorhabengebietes an den Straßenverkehr über den „Lamerder Weg“ ergibt sich aus den örtlichen Möglichkeiten. Damit gehen erhöhte Fahrbelastungen für die bestehenden Anliegerbereiche einher, selbst wenn von einer gewissen Aufteilung des Verkehrsstroms über mehrere der hier vorhandenen Straßen auszugehen ist. Darüber hinaus ergeben sich angesichts veränderter Bedingungen, insbesondere durch die Aufgabe des Krankenhausstandortes, neue Aufgaben für die Stadtentwicklung am nordwestlichen Rand der Kernstadt. Sollten diese städtebaulichen Möglichkeiten aufgegriffen und weiterverfolgt werden, kann das nur geschehen, indem zugleich eine komplette Neubetrachtung der örtlichen Verkehrssituation vorgenommen wird. Vorschläge gibt es hierzu bereits. Sie wurden auch im Rahmen der Stellungnahmen zu dem vorliegenden Bauleitplanungsverfahren insbesondere von Bürgern eingebracht. Beispielhaft zu nennen ist an dieser Stelle der Ausbau des „Schanzenweges“ zur Verkehrsentlastung [s. Stellungnahmen der Bürger zur Offenlegung des Vorentwurfs und des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 64.]. Die vorgeschlagenen Anregungen werden von der Stadtverwaltung, außerhalb des Bauleitplanungsverfahrens, in weiterreichende Betrachtungen und Planungen zur Siedlungs- und Verkehrsentwicklung einbezogen, fallweise dann weiterverfolgt und umgesetzt.

Der Straßenbaulastträger Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Kassel behält sich vor, von der Stadt Hofgeismar als Trägerin der Bauleitplanung Maßnahmen, auch baulicher Art zur Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich „Lamerder Weg“ / Anschluss „Hinter den Eiche“ abzufordern, wenn sich Verkehrsprobleme durch den Ziel- und Quellenverkehr für das Vorhabengebiet ergeben sollten.

An Planungen von Verkehrskonzepten (bspw. die angeregte nordwestliche Ortsumfahrung, s. oben) ist Hessen Mobil zu beteiligen [s. Stellungnahme Hessen Mobil zum Entwurf vom 26.03.2019].

## **7. Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 13 BauGB)

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 64 ist zurzeit im Wesentlichen eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Soweit bekannt gibt es im Gebiet keine Ver- und Entsorgungsanlagen oder -leitungen. Der Anschluss für das geplante Allgemeine Wohngebiet muss also komplett neu hergestellt werden. In diesem Zusammenhang wird folgende Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB in den Bebauungsplan Nr. 64 aufgenommen:

**Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Ausnahmegebunden können oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zugelassen werden.**

Versorgungsträger können prinzipiell selbst über die Verlegung ihrer Anlagen und Leitungen entscheiden. So ist es denkbar, dass eine unterirdische Verlegung bspw. aus Kostengründen abgelehnt wird. Dieser Tatbestand war bei konkreten Bauvorhaben in der Vergangenheit bereits aufgetreten. Aus diesem Hintergrund heraus erfolgt im Bebauungsplan Nr. 64 eine bindende Festsetzung zur vorrangig unterirdischen Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Die ausnahmegebundene und so für den Einzelfall zu prüfende Zulassung einer oberirdischen Verlegungsweise kann bspw. für bestimmte Anlagen oder Anlagenteile sinnvoll sein, die aus wartungstechnischen Gründen oberirdisch besser anzuordnen sind (z. B. Druckerhöhungsstation, Strom-/Telekommunikationsverteilerkasten etc.).

Die zur Erschließung des Vorhabengebietes vorzusehenden öffentlichen Leitungen und Anlagen werden aller Voraussicht nach innerhalb der im Verfahren nach § 9 (1) Nr. 11 festgesetzten Verkehrsflächen (s. Kap. II. Abschnitt 6.) eingebaut. Ihre genaue Trassierung wird im Zuge späterer Fachplanungen entwickelt und festgelegt. Aus diesen Grund ist in der Planzeichnung darauf verzichtet worden, Versorgungsflächen und die Führung von künftigen Versorgungsanlagen und -leitungen einzutragen und somit ihren Standort bzw. ihre Lage schon jetzt verbindlich festzusetzen.

### **Hinweis:**

Nebenanlagen, die der Versorgung des Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Fernmeldetechnik etc. dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, können im Geltungsbereich gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für diese im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, gegebenenfalls auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 (5) BauNVO.



Die nachfolgenden **Hinweise** dienen in erster Linie zur Vorinformation im Zusammenhang mit der späteren Erschließung des Vorhabengebietes:

⇒ **Trinkwasserversorgung- und Brandschutz**

Die Wasserversorgung erfolgt ausgehend vom öffentlichen Trinkwassernetz, zuständig ist die Stadt Hofgeismar. Der voraussichtliche Anschluss ist die Trinkwasserhauptleitung im „Lamerder Weg“. Hiervon ausgehend sind die zur Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) erforderlichen Leitungsstränge der Trinkwasserversorgung unterirdisch, innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen. Um einen Ringschluss vorzunehmen, bietet sich – analog zum Straßenanschluss - eine zweiseitige Anbindung an die bestehende Hauptversorgungsleitung im „Lamerder Weg“ über den Aufbau von Schieberkreuzen an. Durch die Verlegung von Leitungen in den Straßen des Baugebietes wird es möglich, hiervon ausgehend alle Baugrundstück des Allgemeinen Wohngebietes (WA) an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Es ist davon auszugehen, dass das bestehende kommunale Versorgungssystem ausreichende Anschlussverhältnisse hinsichtlich der verfügbaren Trinkwassermenge und –qualität sowie der notwendigen Druckverhältnisse bereithält. Insoweit handelt es sich bei dem Anschluss des Vorhabengebietes um eine unwesentliche Netzerweiterung, die voraussichtlich keine wasserrechtliche Genehmigung nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) erfordern wird.

Auch die **Löschwasserversorgung** ist vollständig über das öffentliche Trinkwassernetz sicherzustellen. Externe Entnahmestellen wie Zisternen, Flachbrunnen oder Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und standortbedingt nicht herstellbar.

Die allgemeingültigen brandschutztechnischen Grundsätze sind bei der Bereitstellung der öffentlichen Löschwasserversorgung sowie der baulichen Erschließung und Gestaltung des Vorhabengebietes zu berücksichtigen. Der zuständige Kreisbrandinspektor ist anzuhören. In diesem Sinne kommen u. a. folgende Bestimmungen zur Anwendung:

- Die Löschwassermenge ist unter Berücksichtigung des Hessischen Brandschutzgesetzes und unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung, Rohrnetz/ Löschwasser, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ - DVGW Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten. Für die Absicherung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind für Löschfälle im WA-Gebiet stündlich mindestens 48 m<sup>3</sup> Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen. Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen (hier vorgesehen Unterflurhydranten) untereinander sollte nicht mehr als 120,0 m betragen; der Abstand der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt nicht mehr als 80,0 m.
- Zu- und Durchfahrten bzw. Durchgänge, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehren sind auf Grundlage von § 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) zu schaffen.

- § 14 Abs. 2 HBO fordert, dass für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein müssen.
- Die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (s. Kap. II. Abschnitt 6.) stellt die problemlose Abwicklung (Zufahrt, Aufstellung) des Rettungsverkehrs sicher. Darüber hinaus könnten Grundstückszufahrten als zusätzliche Aufstellfläche mit benutzt werden. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist in diesem Zusammenhang anzuwenden. Die Zufahrtsmöglichkeiten von öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Absenkung der Bordsteine deutlich zu machen.

⇒ **Energieversorgung**

Zuständig für den Strom- und Gasanschluss ist in Hofgeismar die EnergieNetz Mitte GmbH (ENM), die an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 beteiligt wurde. Für die Erschließung werden Baukostenzuschüsse auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen erhoben und entsprechende Anschlusskosten berechnet.

Die Nutzung von Erdgas als einem vergleichsweise umweltfreundlichen fossilen Energieträger ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Weite Bereiche der Kernstadt sind an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit, ist der Anschluss des Bauvorhabengebietes an die Gasversorgung zu prüfen und ggf. vorzunehmen.

[Stellungnahme der ENM zum Vorentwurf mit Schreiben vom 14.06.2018]:

Der Anschluss des Vorhabengebietes an die Strom- und Gasversorgung kann ausgehend von vorhandenen Versorgungsleitungen im „Lamerder Weg“ und im „Grünen Weg“ erfolgen. Auf Anfrage stellt die ENM entsprechende Planunterlagen zur Verfügung (ohne Gewähr der Richtigkeit). Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen ist erforderlichenfalls durch Handschachtungen in Abstimmung mit der ENM, Regionalbereich Hofgeismar zu ermitteln. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen der ENM sind zuvor zwingend bei dem Versorgungsträger anzumelden. Bei Busch- und Strauchanpflanzungen im Bereich von Versorgungskabeln der ENM sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Kabelleitungen zu beachten. Baumanpflanzungen haben einen lichten Abstand von wenigstens 2,5 m zu Gasversorgungsleitungen einzuhalten.

⇒ **Fernmeldetechnische Anschlüsse, Internet**

Zuständig für die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes ist die Deutsche Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens aber vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Grundsätzlich gibt es derzeit in diesem Versorgungssegment - insbesondere was Angebote und Möglichkeiten für den modernen Internetanschluss anbetrifft - große Bewegungen und erweiterte Möglichkeiten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt und geprüft werden sollten.

⇒ **Abwasserableitung** (Schmutz- und Regenwasser)

Der zuständigen Fachbehörde beim RP Kassel ist vor Beginn der Erschließung ein Entwurf zur Genehmigung der Kanalisation vorzulegen.

Diesbezügliche Fachplanungen, die auch hydraulische Berechnungen zur Regenwasserableitung einschließen sollten, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Nach Aussagen, der für die Abwasserbeseitigung zuständigen Stadt Hofgeismar, soll die Entwässerung des Vorhabenbereiches wenn möglich im Trennsystem erfolgen. In Grundzügen bietet sich folgende Möglichkeit zur Abwasserableitung/ -behandlung an:

Das innerhalb des Festsetzungsgebietes infolge von Nutzungen anfallende Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) ist zu sammeln und in unterirdischen Kanälen abzuleiten, die an das vorhandene kommunale Entsorgungsnetz der Stadt Hofgeismar anschließen. Das häusliche **Schmutzwasser** ist auf diese Weise der kommunalen Kläranlage zuzuführen und hier mechanisch-biologisch zu reinigen. Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Kanalnetz bestehen im „Lamerder Weg“. Die Lage des Vorhabengebietes sowie der vorgesehene Straßenverlauf stellen die Ableitung in Freigefälleleitungen sicher. Gleiches dürfte auch für die notwendigen Hausanschlüsse möglich sein. Die mit dem erschlossenen Baugebiet erhöhte Menge an abzuleitendem und zu behandelndem Schmutzwasser, kann von dem städtischen Abwassersystem aller Voraussicht nach aufgenommen werden, ohne dass hierzu bauliche oder technologische Veränderungen erforderlich sind. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass voraussichtlich ausschließlich häusliches Abwasser zu erwarten ist, für das keine Vorbehandlung vor Einleitung in den öffentlichen Kanal erforderlich wird.

Es ist sicherzustellen, dass kein schädlich verunreinigtes **Niederschlagswasser** in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser eingeleitet wird. Der Stand der Technik ist bei der Niederschlagswasserbehandlung einzuhalten, dabei sind u. a. folgende Unterlagen der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) anzuwenden:

Merkblatt 153 – Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser

Arbeitsblatt 117 – Bemessung von Regenrückhalteräumen

Arbeitsblatt 118 – Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen.

Wasserrechtliche Erlaubnisbeanträge sind beim RP Kassel, Dezernat 31.5 - Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe zu stellen.

Das Niederschlagswasser aus dem künftigen Wohngebiet soll möglichst in einem separaten, vom häuslichen Schmutzwasser abgetrennten Kanal abgeleitet werden. Es bietet sich an, das

Regenwasser in einem Rückhaltebecken unmittelbar außerhalb/ unterhalb des Vorhabenbereiches zu sammeln, hier zwischenzuspeichern und gedrosselt an den nahen Vorfluter abzuschlagen, der nördlich des Vorhabengebietes abfließt (Zufluss zum Fließgewässer „Esse“).

Mit Blick auf die Schonung natürlicher Ressourcen, werden folgende **Anregungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung** für die spätere Erschließung des Planungsgebietes aufgenommen:

Anlagen und Einrichtungen zur Sammlung und Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die hierbei erforderlichen Notüberläufe sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die nachfolgend dargestellten Alternativen zur Regenwasserableitung in die Kanalisation sind aus ökologischen Gründen und im Zusammenhang mit der Grundwasseranreicherung bzw. der Trinkwassereinsparung grundsätzlich positiv zu bewerten. Über ihre praktische Umsetzbarkeit muss der Bauherrn im Einzelfall entscheiden:

- Nutzung von Niederschlag für Brauchwasserzwecke

Als wirksame Wassersparmaßnahme kann Niederschlagswasser von Dachflächen - soweit nicht schadstoffbelastet und bautechnisch möglich - in geeigneten Einrichtungen (z. B. in Zisternen, Becken, Regenwassertanks) zurückzuhalten und für Brauchwasserzwecke (Toilettenspülung, Freianlagenbewässerung u. a.) genutzt werden. Behälter zum Sammeln von Niederschlagswasser sind im Regelfall baugenehmigungsfrei. Auch nach den wasserrechtlichen Bestimmungen bedarf das Sammeln von Niederschlag keiner Genehmigung oder Erlaubnis. Um gesundheitliche Gefährdungen bei der Nutzung von Niederschlagswasser zu verhindern, müssen mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten sein. Durch Kontrollen u. a. beim Anschluss des Wasserzählers ist sicherzustellen, dass durch den Betrieb von Brauchwasseranlagen keine Rückwirkungen in das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz möglich werden.

Für auftretende Abflussspitzen ist ein Überlaufanschluss von der Regenwasserspeicheranlage an den Niederschlagswasserkanal erforderlich. Die Nutzung von Regenwasser als innerhäusliches Brauchwasser verlangt die Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation und gegebenenfalls eine gesonderte Gebührenabrechnung.

- Dezentrale Versickerung von Niederschlag

Die nachfolgenden Anregungen stehen im Einklang mit den Grundsätzen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG):

Die Niederschlagswasserversickerung dient zur gewünschten Anreicherung von Grundwasservorräten. Eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Wohngrundstücken ist nach den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen erlaubnisfrei, wenn es nicht schädlich verunreinigt ist und der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,5 m beträgt. Im gesamten Vorhabenbereich dürfte das sicher der Fall sein. Für den Geltungsbereich sind die Möglichkeiten der dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlags im Einzelfall, das heißt in Abhängigkeit von Grundstücksnutzung, Geländelage, Grundwasserstand und Bodenverhältnissen zu prüfen und gegebenenfalls anzuwenden. Neben der Ver-

sickerung in Vegetationsflächen können spezielle Anlagen zur dezentralen Niederschlagsversickerung verwendet werden wie Rigolen, Versickerungsmulden oder perforierte Rohre. Sie müssen nach dem Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Arbeitsblatt 138 geplant und ausgeführt werden.

Darüber hinaus sind befestigte Grundstücksfreiflächen wie Zufahrten, Wege, Stell- und Lagerplätze sowie Terrassen - soweit möglich und für die betreffende Nutzung geeignet - mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien bzw. Verlegungsarten auszubilden sofern dem nicht wasserrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Sollten flüssige Mineralstoffe bspw. Heizöl gelagert und umgeschlagen werden, so wird auf die unaufgeforderte Pflicht zur Anzeige und Prüfung solcher Anlagen gemäß § 41 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 40 der Anlagenverordnung - wassergefährdende Stoffe (VAWS) hingewiesen. Zuständig ist der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für Errichtung und Betrieb von Erdwärmesonden eine Erlaubnispflicht gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel zu stellen.

Insbesondere im Zusammenhang mit den zu erwartenden Bau- und Erschließungsarbeiten wird darauf hingewiesen, dass die Reinigung von Fahrzeugen nur an dazu zugelassenen Waschanlagen bzw. Waschplätzen vorgenommen werden darf. Einleitungen von unbehandeltem oder unzureichend vorbehandeltem Abwasser in Oberflächengewässer und/ oder das Erdreich sind grundsätzlich verboten. Bei Transport, Lagerung und Handhabung gefährlicher Stoffe sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Verwiesen wird ausdrücklich auf das Wasserhaushaltsgesetz.

#### ⇒ **Abfallentsorgung**

Die Erschließung des Baugebietes und die Baudurchführung sind unter Einhaltung der Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/ AbfG) zu organisieren und vorzunehmen. Die nach Landesrecht zuständige Körperschaft für die Abfallentsorgung und deren Organisation ist der Landkreis Kassel, Eigenbetrieb Abfallentsorgung. Er hat die gültige Abfallsatzung erlassen. Darüber hinaus sind die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen“ des Eigenbetriebes Abfallentsorgung bei der Planung, Erschließung, Bebauung und späteren Nutzung des Baugebietes zwingend einzuhalten. Die festgesetzten Verkehrsflächen (s. hierzu Kap. II. Abschnitt 6.) stellen die reibungslose und verkehrssichere Zu- und Abfuhr von dreiachsigen Müllfahrzeugen zu allen Grundstücken im Geltungsbereich sicher.

Um Abfall zu minimieren und Energie zu sparen, sollten Langlebigkeit und Natürlichkeit entscheidende Kriterien für die Verwendung von Baustoffen sein.

Folgender Wortlaut ist bei der Erteilung von Baugenehmigungen in den Bauschein aufzunehmen: Entsprechend den Bestimmungen des KrW-/ AbfG sind Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch getrennt auf der Baustelle zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und der geregelten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Schadstoffbelastete Baurestmassen sind als gefährliche Abfälle einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Entsorgungsvorgänge sind den Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und der Nachweisverordnung (NachwV) gemäß zu dokumentieren. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde ausschließlich in elektronischer Form vorzulegen. Der Abfallerzeuger hat sich vor Übergabe der Abfälle an den Abfallbeförderer davon zu überzeugen, dass dieser eine für die betreffende Abfallart und für das jeweilige Territorium gültige Genehmigung zum Einsammeln und Befördern der betreffenden Abfälle gemäß Abfallgesetz hat.

Leistungsanforderungen in den Ausschreibungen der öffentlichen Träger (bspw. bei Erschließungsarbeiten) haben entsprechende Anforderungen zur Abfallbeseitigung in ihre Vorbemerkungen aufzunehmen und in der späteren Bauüberwachung zu gewährleisten.

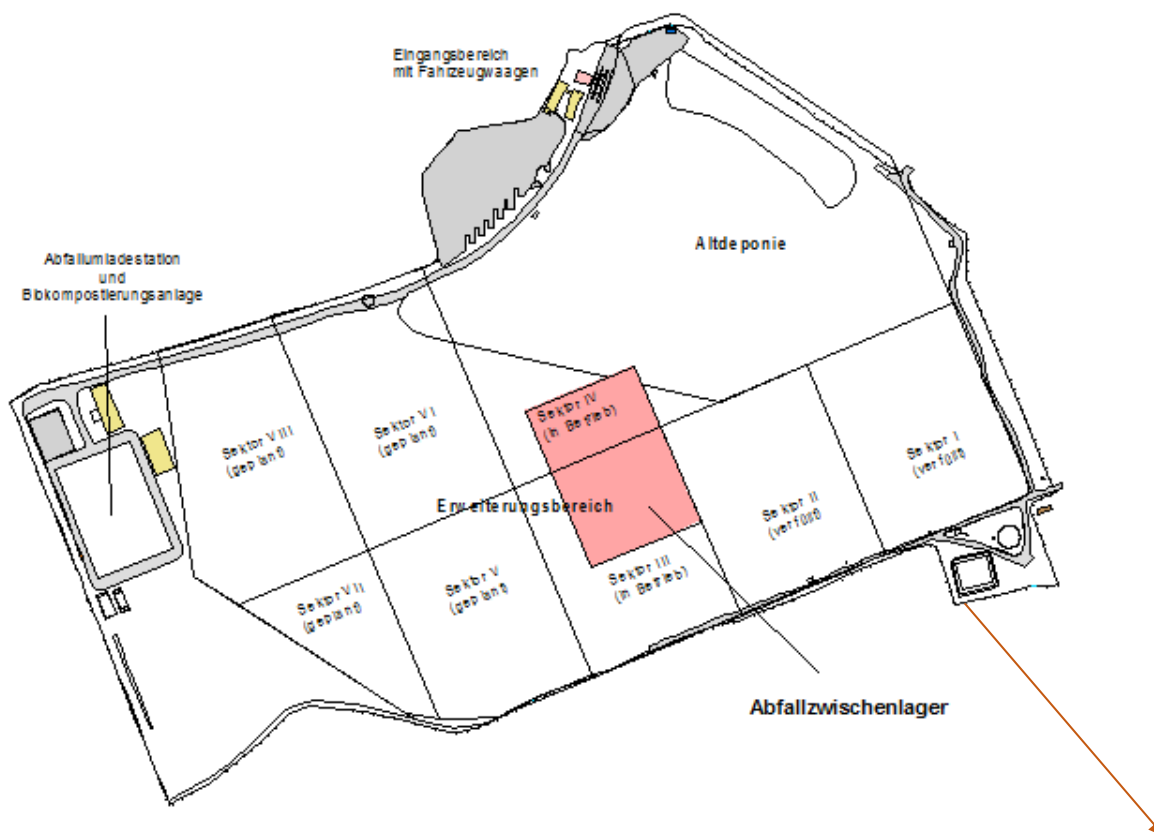
#### ➤ **Entsorgungszentrum Kirschenplantage Hofgeismar (Kreisabfalldeponie)**

##### **Hinweis:**

Im Abstand ab 443 m und weiter, vom Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 64 aus gesehen in nordwestlicher Richtung, beginnt die Kreisabfalldeponie „Kirschenplantage“. Sie hat Bestandschutz und muss – wie genehmigt - mindestens für die nächsten 50 – 100 Jahre uneingeschränkt bewirtschaftet und betrieben werden können. Das bedeutet, die im Rahmen von Genehmigungen bestehenden Anlagen und ihr Betrieb, eingeschlossen deren zugelassene Entwicklungen bleiben uneingeschränkt erhalten, auch unabhängig von dem mit vorliegender Bauleitplanung eingeleiteten baulichen Nutzungen des Geltungsbereiches. Insoweit sind von der Bewirtschaftung der Deponie ausgehenden Belastungen (Verkehr, Bauarbeiten, Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, Erschütterungen etc.) hinzunehmen soweit sie regelkonform üblich und nicht gesundheitsschädlich sind sowie auf Grundlage der bestehenden Genehmigungen erfolgen.

##### **Anlagenbeschreibung**

Auf dem Gelände eines ehemaligen Kalksteinbruches wird bereits seit den 1950er Jahren Abfall aus der Stadt Hofgeismar abgelagert. Seit 1987 betreibt der Landkreis Kassel die Deponie. Ein Planfeststellungsbeschluss für die Anlagen durch das Regierungspräsidiums Kassel besteht seit 1989. Er bildet die rechtliche Grundlage für die Sanierung der Altdeponie und die Erweiterung und den Betrieb der Neudeponie, den sogenannten Erweiterungsbereich. Die Deponie hat eine Fläche von 28 ha. Davon entfallen ca. 9 ha auf die seit 1989 verfüllte und inzwischen endabgedeckte Altdeponie, ca. 1 ha auf Verkehrsflächen und ca. 18 ha auf den Erweiterungsbereich.



443 m Richtung Südosten bis zum  
Geltungsbereich B-Plan Nr. 64

Die Deponie "Kirschenplantage" ist gemäß der Verordnung über Deponien und Langzeitlager (Deponieverordnung - DepV vom 27. April 2009) als Deponie der Deponieklasse 2 (DK 2) klassifiziert. Bis zum 31.05.2005 wurden Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle entsorgt, die die Zuordnungswerte der Deponieklasse 2 einhielten, jedoch mit Ausnahme der Organik-Parameter unter Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4.03 (Anhang 2, DepV). Seit dem 01.06.2005 werden nur noch Abfälle deponiert, die die Zuordnungswerte der DK 2 einhalten.

Der Ausbau des Erweiterungsbereiches erfolgt in Ablagerungssektoren, die abschnittsweise nach dem jeweils aktuellen Stand der Deponiebautechnik ausgebaut, verfüllt und mit einer Oberflächenabdichtung versehen werden:

Auf Grundlage eines geschätzten Abfallaufkommens in Höhe von jährlich 30.000 Mg (entspricht 20.000 m<sup>3</sup>) steht unter Berücksichtigung des derzeitigen Restvolumens von 1.690.793 m<sup>3</sup> theoretisch noch eine Deponielaufzeit von ca. 81 Jahren zur Verfügung.

**Baumaßnahmen auf der Deponie**

| Planungsstand<br>31.12.2018                  | Ablagerungssektor |              |                                |                                |                                |                                |                |                |
|--|-------------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------|
|  | Sektor<br>1       | Sektor<br>2  | Sektor<br>3.1<br>Sektor<br>4.1 | Sektor<br>3.2<br>Sektor<br>4.2 | Sektor<br>5.1<br>Sektor<br>6.1 | Sektor<br>5.2<br>Sektor<br>6.2 | Sektor<br>8    | Sektor<br>7    |
| jährliche Ablage-<br>rungsmenge 30.000<br>Mg |                   |              |                                |                                |                                |                                |                |                |
| Restkapazität (Stand<br>31.12.2018)          | 0 m³              | 0 m³         | 0 m³                           | 185.20<br>0 m³                 | 310.00<br>0 m³                 | 616.16<br>4 m³                 | 379.42<br>9 m³ | 200.0<br>00 m³ |
| Verfüllzeit in Jahren                        | 0,0               | 0,0          | 0,0                            | 9,3                            | 15,5                           | 30,8                           | 19,0           | 10,0           |
| Verfüllende                                  |                   |              | 2024                           | 2024                           | 2040                           | 2071                           | 2090           | 2100           |
| Herstellungsjahr Basis<br>(Baubeginn)        |                   |              |                                |                                | 2019                           | 2034                           | 2064           | 2082           |
| Inbetriebnahmejahr<br>Basis (01.01.XX)       | 1989              | 1991         | 1998                           | 2000                           | 2020                           | 2035                           | 2065           | 2083           |
| Fläche Basis                                 | 35.000<br>m²      | 25.000<br>m² | 30.000<br>m²                   | 30.000<br>m²                   | 24.000<br>m²                   | 25.000<br>m²                   | 15.000<br>m²   | 20.00<br>0 m²  |
| Fläche Oberflächen-<br>abdichtung (OAD)      | 35.000<br>m²      | 25.000<br>m² | 30.000<br>m²                   | 30.000<br>m²                   | 25.000<br>m²                   | 25.000<br>m²                   | 15.000<br>m²   | 20.00<br>0 m²  |
| Herstellungsjahr OAD<br>(Baubeginn)          | 2021              | 2022         | 2026                           | 2026                           | 2042                           | 2073                           | 2092           | 2102           |
| Fertigstellungsjahr<br>OAD (01.01.XX)        | 2021              | 2023         | 2027                           | 2027                           | 2043                           | 2074                           | 2093           | 2103           |

**Tabelle 1:** Planung von Bau- und Verfüllzeiten auf der Deponie Kirschenplantage

Aus Tabelle 1 können der Zeitpunkt und der Umfang (Baufeldgröße) der geplanten Deponiebaumaßnahmen entnommen werden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Planungshorizont von einer jährlichen Einlagerungsmenge in Höhe von 30.000 Mg (entspricht 20.000 m³), ausgeht. Bei einer Erhöhung bzw. Verringerung dieser Mengen verändern sich die Zeitpunkte der Bauausführung entsprechend.



➤ Basisabdichtung

Die Flächen der noch auszubauenden Sektoren V bis VIII können auf dem Standort erst nach dem Ausbeuten des Kalk- / Mergelsteines angelegt werden. Dazu sind vor dem Aufbau der Basisabdichtung die Profilierungen am Standort durch Abbau des anstehenden Kalk-/ Mergelsteines vorzunehmen. Insgesamt sind hier noch ca. 500.000 m<sup>3</sup> abzubauen, wobei der Abbau i. d. R. kontinuierlich über die Jahre erfolgen wird. Die so abgebauten Kalkschottermengen werden

- als Profilierungs- bzw. Auflagerschicht aufgearbeitet und auf eine Körnung von etwa 0/45 mm gebrochen,
- als Rekultivierungsmaterial innerhalb der Deponie verwendet (s. unten - Oberflächenabdichtung),
- sowie an Interessenten abgegeben.

Unter Anwendung der Regelungen des Planfeststellungsbeschlusses, der Deponieverordnung sowie ihrer mitgeltenden technischen Vorschriften wird die Basisabdichtung in den jeweiligen Sektoren als Mehrkomponentensystem aufgebaut. Eine geologische Barriere ist aufgrund der Standortgegebenheiten nicht vorhanden und muss daher durch eine geotechnische Barriere kompensiert werden. Diese soll mit einer Schichtstärke von 0,5 m gemäß den Anforderungen der Deponieverordnung aufgebaut werden. Im Anschluss wird als erste Dichtungssystemkomponente eine zweilagige mineralische Abdichtung in Gesamtdicke von 0,5 m aufgetragen. Darüber soll dann als zweite Dichtungssystemkomponente eine zweiteilige Asphaltabdichtung (Asphalttragschicht und Asphaltabdichtungsschicht) als Konvektionssperre hergestellt werden. Als Drainageschicht ist ein 0,5 m mächtiger Flächenfilter mit einer Körnung 16/32 mm und aufliegendem Geotextil als filterstabile Trennung zum Deponat vorgesehen. Für alle Baustoffe gilt, dass diese per Lkw zur Baustelle angeliefert werden müssen. Somit müssen für den Bau der Ablagerungssektoren V.1 bis VIII insgesamt 84.000 m<sup>3</sup> mineralisches Dichtungsmaterial, 8.400 m<sup>3</sup> Asphalt und 42.000 m<sup>3</sup> Drainagekies angeliefert bzw. innerhalb der Baustelle „Erweiterungsbereich“ verbaut werden.

➤ Oberflächenabdichtung

Die gesamte Deponie ist gemäß DepV mit einer Oberflächenabdichtung zu versehen. Im Bereich des Altteils der Deponie ist bereits die Oberflächenabdichtung im Zuge der Deponiesanierung 1989 aufgebracht worden. Die weiter herzustellende Oberflächenabdichtung dient den nachfolgenden Zielen:

- Verhinderung von Oberflächenwasserzutritten in den Deponiekörper und Minimierung der Sickerwassermenge,
- Vermeidung von unkontrollierten Gasemissionen aus dem Deponiekörper,
- Rekultivierung des Standortes zur Schaffung eines möglichst naturnahen Landschaftsbildes.

Die Oberflächenabdichtung wird in mehreren Bauabschnitten erstellt. Hierbei werden immer Profilierungsarbeiten am Deponiekörper sowie umfangreiche Erdbewegungen durchgeführt. Darüber hinaus findet kontinuierlich ein Bodenmanagement statt (Annahme von unbelastetem Erdaushub), welches die für die Rekultivierung erforderlichen Bodenmengen auf der Fläche des Sektors 8 zwischenlagert, um dann in der Baumaßnahme Verwendung zu finden.

Der erste Bauabschnitt wird auf den Ablagerungssektoren 1 und 2 in den Jahren 2012 bis 2023 durchgeführt. Hierfür wird auf einer Fläche von 64.000 m<sup>2</sup> die dort vorhandene temporäre Rekultivierungsschicht zurückrückgebaut (Rückbaumenge ca. 30.000 m<sup>3</sup>) und auf dem Deponiegelände zwischengelagert. Auf der profilierten Oberfläche wird dann eine mineralische Dichtungsaufschicht von 25 cm, eine Kunststoffdichtungsbahn, eine Drainagematte als Entwässerungsschicht und abschließend eine Rekultivierungsschicht in Dicke von 2,0 m hergestellt. Insgesamt werden so in diesem Bauabschnitt über 140.000 m<sup>3</sup> Erdmaterialien, verbunden mit den erforderlichen Lkw-Bewegungen, eingebaut.

Für die Rekultivierung (Oberflächenabdichtung) der restlichen Deponieabschnitte werden zu den entsprechenden Zeitpunkten (s. Tabelle 1) insgesamt 290.000 m<sup>3</sup> Rekultivierungsböden eingesetzt.

### **Deponiebetrieb**

Derzeit wird von einer jährlichen Anliefermenge in Höhe von 30.000 Mg (entspricht 20.000 m<sup>3</sup>) ausgegangen. Bei den Abfällen handelt es sich i. d. R. um erdige oder schlackenähnliche Materialien, die hinsichtlich ihrer Belastung (Verschmutzung) den Grenzwerten der Deponieklasse 2 entsprechen. Auf dem Deponiekörper befindet sich zusätzlich ein genehmigtes Abfallzwischenlager für eine Jahreskapazität von 70.000 Mg (entspricht ca. 45.000 m<sup>3</sup>). Hier werden regelmäßig Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zwischengelagert und auch wieder zurückgebaut. Im Verlaufe eines Jahres erfolgen Einlagerung und Rückbau der Abfälle i. d. R. über einen Zeitraum von jeweils drei Monaten. Hierbei sind sporadisch auftretende Geruchsemissionen möglich.

### **Weitere Anlagen am Deponiestandort und ihre Bewirtschaftung**

Auf dem Gelände der Deponie "Kirschenplantage" befinden sich neben dem eigentlichen Deponiebetrieb auch

- ein Zwischenlager für Hausmüll,
- eine Abfallumladestation,
- eine Biokompostierungsanlage,
- ein Recyclinghof und
- die Zentralwerkstatt.

Weiterhin sind hier die Abfalleinsammlung und der Containerservice der Abfallentsorgung Kreis Kassel stationiert.

Auf der Abfallumladestation werden jährlich ca. 30.000 Mg bis 40.000 Mg (entspricht 20.000 m<sup>3</sup> bis ca. 25.000 m<sup>3</sup>) Abfälle aus privatem Bereich (Hausmüll) sowie aus gewerblicher Herkunft umgeschlagen. Darüber hinaus werden auf dieser Anlage ca. 3.000 Mg (entspricht 2.000 m<sup>3</sup>) Bioabfälle (Biotonne) im offenen Mietenverfahren kompostiert. Die Handhabung der Abfälle sowie die Verarbeitung der Bioabfälle können zu zeitweiligen Geruchsemissionen führen.

**Hinweis:**

Mögliche Auswirkungen der Deponie auf das Schutzgut – Mensch sind im Teil B - Umweltbericht erläutert.

⇒ **Ablagerungen und Altlasten; Boden- und Grundwasserschutz**

Sollten bei der Erschließung des Gebietes Kampfmittel oder andere Altlasten aufgefunden werden, was allerdings nicht zu erwarten ist, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern; die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt sind zu verständigen. Sollte Sanierungsbedarf vonnöten sein, ist eine geeignete Konzeption zu entwickeln und abzuarbeiten. Mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wurde eine bundesweit einheitliche, rechtliche Basis für die Anforderungen an den Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen und die Sanierung von Altlasten geschaffen. Darüber hinaus enthält das BauGB eine Vielzahl von Aussagen zum Bodenschutz, so dass sich der direkte Anwendungsbereich des BBodSchG im Rahmen der Bauleitplanung als relativ gering erweist.

- Bei der Erschließung und Bebauung des Baugebietes sind die bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten und einzuhalten. Die Bodenschonungsklausel des BauGB § 1 Abs. 5, nach welcher mit Grund und Boden schonend umgegangen werden soll, ist einzuhalten. Die Vermeidung nicht erforderlicher Totalversiegelungen sowie einer nicht bedarfsgerechten Parallelführung von Trassen ist im Zusammenhang mit dem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden geboten. Unbelasteter Bodenaushub, der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfällt, kann auf den Baugrundstücken zur Profilierung verwendet werden. Dadurch entstehende Aufschüttungen sind auch entlang der Grundstücksgrenzen möglich. Sie lösen Abstandsflächen im Sinne der HBO nicht aus. Soweit die Verwertung oder Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs nicht Gegenstand anderer Vorschriften ist und die Auf-/ Einbringungsmenge einer Maßnahme über 600 m<sup>3</sup> beträgt, ist hierüber eine Anzeige beim Landkreis Kassel, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz gemäß § 4 (3) HAltBodSchG vorzulegen.
- Gemäß § 3a des Hessischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes ist für jede einzelne Baumaßnahme ein Erdmassenausgleich bzw. eine sinnvolle Verwertung überschüssiger Erdmassen nachzuweisen.
- Der Schutz des Bodens vor Erosionen, Verdichtung und Verschlammung ist während der Bauphase sicherzustellen. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (ergänzt durch DIN 18 920) ist im Rahmen von Baugenehmigungen festzuschreiben, dass Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

## **8. Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**Entsprechend der Planzeichnung ist im Bebauungsplan Nr. 64 eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB folgender Zweckbestimmung festgesetzt:**

- **Siedlungsgrünanlage mit Kinderspielplatz.**

Innerhalb der neuen Wohnsiedlung wird eine etwa 1.675 m<sup>2</sup> große Fläche von den baulichen Nutzungen ausgenommen und als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: 'Siedlungsgrünanlage mit Kinderspielplatz' festgesetzt. Der zentral gelegene Bereich mit dem hier einzurichtenden Kinderspielplatz ist für die Allgemeinheit besonders die Bewohner der Siedlung vorzusehen und entsprechend zu gestalten. Das schließt die durchgängige Begehbarkeit der Anlage mit ihren Zugängen ein, eingeschlossen die unbehinderte Mobilität (Rollstuhlfahrer usw.).

Die baurechtliche Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB unterstreicht, dass der 'grüne Charakter', der im öffentlichen Besitz verbleibenden Fläche, überwiegen muss - bspw. im Unterschied zu Sportplätzen oder Spielanlage mit entsprechender Ausstattung. Zu erreichen ist das durch eine dementsprechende Gestaltung, Nutzung und Pflege der Fläche. Charakteristisch sind in diesem Zusammenhang der weitreichende Verzicht auf Flächenversiegelungen, die durchgehende Eingrünung durch Grasansaat, Stauden- und Gehölzanpflanzungen sowie die gärtnerische Pflege und Unterhaltung der Fläche möglichst unter Verzicht auf den Einsatz von Düngern und Herbiziden.

## **9. Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft und Artenbestand**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. BNatSchG)

Die im Bebauungsplan Nr. 64 festgesetzten Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen vordergründig dazu, naturschutzrechtlich geforderte Ausgleiche für Eingriffe in Schutzgüter wie Natur, Landschaft und Boden herbeizuführen, die mit der vorliegenden Bauleitplanung veranlasst werden. Die hiermit einhergehenden Folgen durch die Inanspruchnahme von bisher un bebauten Freiflächen, insbesondere auf das Schutzgut – Boden, können im Geltungsbereich A - hier findet der Eingriff statt - nicht ausreichend kompensiert werden. Die hier zur Verfügung stehenden Freiflächen sollen in erster Linie zur Wohnbebauung ausgewiesen und in diesem Sinne effizient genutzt werden.

Es war deshalb notwendig und sinnvoll, in den Bebauungsplan Nr. 64 einen externen Geltungsbereich B speziell für Ausgleichsmaßnahme aufzunehmen, für den folgende rechtsverbindliche Festsetzungen vorgenommen werden:

### **Externe Kompensationsfläche - Geltungsbereich B**

**Das durch die Bauleitplanung veranlasste Ausgleichserfordernis ist auf den Flurstücken Nrn. 108/1, 102 und 22 (alle anteilig) in Flur 8, Gemarkung Hümme auszugleichen. Die als Geltungsbereich B festgesetzten Flächen im Bereich des Naturdenkmals "Hümmer Hute" (§ 28 Bundesnaturschutzgesetz) sind im Sinne ihrer Schutzziele zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Die Hutefläche ist durch einmaliges Mulchen wiederherzurichten, danach jährlich zwischen April und Oktober intensiv (Schafe/ Ziegen) zu beweiden. Ausgebliebene Hainbuchen sind im Abstand von ca. 20 m x 20 m nachzupflanzen bzw. aus der Naturverjüngung zu übernehmen und durch fachgerechte regelmäßige Schnitte (im Turnus von 3 bis 10 Jahren, stets in der Vegetationszeit nach Laubaustrieb) als Schneitelhainbuchen zu erziehen.**

#### **Hinweis:**

Die rechtliche Absicherung der Ausgleichsmaßnahme und ihrer Durchführung erfolgt durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Hofgeismar.

Bei Einhaltung der vorgenannten Festsetzungen zur Pflege und Unterhaltung der Flächen werden spätere Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde nur noch in Ausnahmefällen nötig. Im Sinne des historischen Bewirtschaftungsansatzes zur Gewinnung von Laubfutter wird empfohlen, sich hinsichtlich der Verwertung des Schneitelgutes mit geeigneten Abnehmern bspw. dem Tierpark Sababurg in Verbindung zu setzen.

### **HINWEIS: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME** (§ 9 (6) BauGB)

In der Planzeichnung (s. dort) ist für den Geltungsbereich B nachrichtlich gemäß § 9 (6) BauGB dargestellt: **Fläche des Naturdenkmals "Hümmer Hute"**

Um die räumliche Lage des Geltungsbereiches B (Ausgleichsfläche) innerhalb der "Hümmer Hute" besser einordnen zu können, ist die gesamte Fläche des Naturdenkmals in der Planzeichnung dargestellt.

Die Inhalte und Ziele, der im Geltungsbereich B festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, sind im Teil B – Umweltbericht, auf den an dieser Stelle verwiesen wird, ausführlich begründet.

Die katasteramtliche Lage des Geltungsbereiches B wurden in Kapitel I, Abschnitt 2. genannt.

### **Hinweis:**

Im aktuellen Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich B teilweise als 'Vorbehaltsgebiet – Lagerstätten, Sandstein' dargestellt. Zuständigkeitshalber wurde hierzu das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 beteiligt.

### **Hinweis:**

Grundsätzlich vorgesehen ist es, die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Schutzgütern ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen, insbesondere der Landwirtschaft, zu erreichen. Sollte sich im weiteren Verfahren dennoch die Notwendigkeit aufzeigen, bisherige landwirtschaftliche Nutzflächen für Kompensationsmaßnahmen zu verbrauchen, so wird um vorherige Abstimmung mit dem Landkreis Kassel – FB 83 Landwirtschaft gebeten [Stellungnahme des Landkreises Kassel, FB Landwirtschaft zum Vorentwurf mit Schreiben vom 04.07.2018].

### **Maßnahmen und Festsetzungen zum Artenschutz**

Aufgrund der Lage und Ausstattung des Vorhabengebietes, gemeint ist hier Geltungsbereich A, als einer landwirtschaftlich genutzten Offenlandfläche am Siedlungsrand, ist nach einhelligen Aussagen der Naturschutzbehörden [s. Stellungnahmen der oberen und unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf] von einer örtlich vorhandenen Feldlerchenpopulation (ein bis zwei Brutpaare) auszugehen. Die Feldlerche (*Alauda arvensis*) ist eine im Rückgang befindliche, naturschutzrechtlich geschützte heimische Vogelart. Durch das mit dem Bebauungsplan Nr. 64 eingeleitete Vorhaben wird die Verdrängung dieser Lerchenpopulation vom Standort eingeleitet.

Um dadurch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zu vermeiden und den Bebauungsplan Nr. 64 „Auf dem Rennebaum“ als Satzung beschließen zu können, sind vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures)) zum Erhalt der Lerchen zwingend erforderlich und rechtlich abzusichern. In diesem Zusammenhang enthält der vorliegende Bebauungsplan folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. BNatSchG:

**Feldlerchen nutzen den Geltungsbereich möglicherweise als Brutrevier. Basierend auf dem hierzu vorgelegten artenschutzrechtlichen Gutachten [Dipl.-Biologe Torsten Cloos], wird vom Vorhabenträger als vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) das Flurstück-Nr. 52/30, Flur 2 in der Gemarkung Kelze zur Verfügung gestellt, anteilig als Blühwiese entwickelt und als solche erhalten. Zur rechtlichen Absicherung der CEF-Maßnahme wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Hofgeismar und der unteren Naturschutzbehörde geschlossen.**

Die Thematik des Artenschutzes, das in diesem Zusammenhang erstellte biologische Gutachten und die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sind im Teil B – Umweltbericht, Abschnitt 2.4.2., Punkt C. detaillierter dargestellt und erläutert.

## **10. Anpflanzungen und deren Erhalt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für den Geltungsbereich A, also das neue Wohnbaugebiet, haben Festsetzungen zur Eingrünung und Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 BauGB bzw. § 91 HBO) vorrangig eine städtebauliche Bedeutung. Neben der Verbesserung bzw. Wahrung ökologischer Funktionen im Siedlungsraum, dienen die grünordnungsplanerischen Maßnahmen vor allem

- zur städtebaulichen Aufwertung des Wohnumfeldes (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB),
- zur Unterstützung bei der Befriedigung sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) sowie
- zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).

Anpflanzungen und sonstige Eingrünungen im Siedlungsraum können dazu beitragen, ökologische Folgen, die mit der Ausweisung von Baugebieten zugelassen werden, in ihrer negativen Auswirkung zu mindern bzw. in begrenztem Maße auszugleichen. In diesem Zusammenhang sind folgende rechtsverbindliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 64:

## **Pflanzenliste**

**Für die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzanpflanzungen** (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB bzw. § 91 HBO) **ist aus folgender Pflanzenliste zu wählen:**

**I. Bäume im Verkehrsraum**

**Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Robinie, Mehlbeere;**

**II. Gehölzpflanzungen in Feldgehölzen und auf Privatgrundstücken**

**als Bäume oder Heister: Vogel-Kirsche, Feld-Ulme, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Weißbuche, Wildobst- und hochstämmige Kulturobst-Bäume;**

**als Sträucher: Rotbuche, Hainbuche, Gemeiner Liguster, Sal-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Weißdorn, Gemeine Hasel, Blutroter Hartriegel, Holz-Apfel, Schwarzer-Holunder, Gemeiner Schneeball, Wildrosen.**

Die Pflanzenliste enthält im Wesentlichen standortheimische Laubgehölze, die für die festgesetzten Anpflanzungen im Gebiet geeignet sind.

**Gemäß Planzeichnung werden für den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 64 folgende Anpflanzung und deren Erhaltung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt:**

⇒ **Bäume im Straßenraum - anpflanzen und erhalten**

**Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) sind Hochstämme der Pflanzenliste I., Stammumfang mind. 14 - 16 cm auf wenigstens 4 m<sup>2</sup> großen, offenen Pflanzscheiben anzupflanzen und zu erhalten. Qualität und Anzahl der dargestellten Bäume sind verbindlich. Hinsichtlich ihres Standortes im Verkehrsraum kann von der Plandarstellung abgewichen werden.**

Für die neu entstehenden Verkehrsflächen im Geltungsbereich sind Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Absichten dieser Anpflanzung im Straßenraum sind im Teil B – Umweltbericht (s. dort) ausführlich erläutert.

Die Mindestanzahl und -qualität der gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Bäume sind einzuhalten. Vertretbare Abweichungen von den dargestellten Standorten könnten z. B. die Lage von Einfahrten, die Anordnung der Straßenbeleuchtung oder der Verlauf unterirdischer Leitungen sein. Zu achten ist darüber hinausgehend auf das Beschattungsbild der Bäume gegenüber den benachbarten Wohngrundstücken. Der Einbau geeigneter Sicherheitsmaßnahmen zum Schutz der Baumanpflanzung (bspw. Dreibock, Anfahrtschutz, Schrammborde) ist zu prüfen und ggf. vorzunehmen.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsleitungen sind Standorte, Baumart und ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen im Wurzelbereich mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.



⇒ **Feldgehölzhecke - anpflanzen, entwickeln und erhalten**

**Die nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzte Fläche ist mit Arten der Pflanzenliste zu bepflanzen, als überschirmte Feldgehölzhecke zu entwickeln und zu erhalten. Pflanzdichte: ein Strauch je m<sup>2</sup>, ein Heister je 2 m<sup>2</sup>, ein Baum je 4 m<sup>2</sup>.**

Die 15 m breite als Feldgehölzhecke festgesetzte Fläche verläuft fast durchgängig entlang der Südgrenze des Vorhabenbereiches. Sie ist Eigentum der Stadt Hofgeismar, zurzeit jedoch nicht gesondert parzelliert sondern Bestandteil des Flurstücks-Nr. 163/4, welches bekanntlich den weitaus größten Teil des Geltungsbereiches A einnimmt. Um die Fläche, ausgehend von den Absichten des Flächennutzungsplanes (s. dort), stärker in die städtebauliche Entwicklung einzu beziehen, erfolgt im Bebauungsplan Nr. 64 ihre Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB. Damit sind folgende Ziele verbunden:

Vorgesehen ist die Gestaltung eines Abstandstreifens durch Anpflanzen standortheimischer Gehölze und seine Entwicklung zu einer überschirmten Feldgehölzhecke. Die Hecke schafft die gewünschte Trennung zwischen dem Siedlungsbestand (südlich) und dem neuen Baugebiet. Sie übernimmt dabei wichtige Funktionen wie Sicht-, Lärm- sowie Staubschutz und trägt zur Schö nung und Aufwertung des Siedlungsumfeldes bei. Zugleich bietet die Anpflanzung einen geeigneten Rückzugsraum für Vögel, Nager und andere Kleintiere. Sie schafft damit einen örtlichen Teilausgleich für Eingriffe in den Naturraum, die Landschaft, den Boden und das Mikroklima.

**Hinweis:**

Die Festsetzung der Fläche nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB im Bebauungsplan Nr. 64 schafft die bau- und naturschutzrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Feldgehölzhecke als Abstandsgrünstreifen. Zur Durchsetzung dieser Absichten sind darüber hinausgehend weitere Abstimmungen zwischen den hierbei Betroffenen erforderlich. Zu nennen sind an dieser Stelle die Stadt als Eigentümerin der Fläche, die Naturschutzbehörden und -verbände sowie die künftig beidseitigen Anlieger. In diesem Zusammenhang sollten konkrete und tragfähige Festlegungen vorgenommen werden. Das betrifft bspw. die Niederschrift von Vorstellungen zur künftigen Gestaltung und Entwicklung der Fläche, zum Umfang und Ziel ihrer Pflege, zu den Ansprüchen der Öffentlichkeit (wie Durchgang etc.) und ggf. der Grundstücksanlieger und schließlich die konkrete Abstimmung, wer in diesem Zusammenhang welche Verantwortlichkeiten und Aufgaben übernehmen möchte und kann.

## **11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen ausschließlich städtebauliche Ziele.

Grundansatz der vorliegenden Planung war es, bauordnungsrechtliche Festsetzungen und damit verbunden meist einschränkende Vorgaben, nur in dem soweit erforderlichen Maße vorzunehmen wie es gestalterisch und mit Blick auf die harmonische Einbindung des Baugebietes tatsächlich angezeigt ist. Jede Überregulierung ist zu vermeiden, insbesondere um spätere Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 64 nicht zu verkomplizieren bzw. zu erschweren und um die spätere Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen notwendigenfalls unter vertretbarem Aufwand überwachen zu können.

### **Hinweis:**

Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 86 HBO. Sie können als solche geahndet werden!

### ⇒ **Dachgestaltung**

Die nachfolgenden Festsetzungen schränken die Gestaltungsfreiheit im Dachbereich auf das hier städtebaulich sinnvolle und vertretbare Maß ein. Sie tragen zu einer gewissen Vereinheitlichung innerhalb des Quartiers und zur Anbindung an die Bebauung in benachbarten Wohngebieten bei:

**Doppelhäuser und -garagen müssen jeweils einheitlich in ihrer Dachgestaltung sein.**

**Dächer von untergeordneten Nebenanlagen und Garagen ab 30 m<sup>2</sup> Oberfläche und mit Dachneigungen von 0° bis 8° (Flachdächer) sind extensiv zu begrünen.**

**Dachgauben und Zwerchgiebel sind erst ab Dachneigungen > 38° zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchgiebeln darf höchstens die Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite einnehmen.**

Massiven Ausbauten im Dachbereich wird durch einschränkende Vorgaben zu Dachgauben und Zwerchgiebeln entgegengewirkt. Die Begrünung der Flachdächer von größeren Garagen und anderen Nebenanlagen schafft begrenzte örtliche Ausgleiche für Natur und Klima. Sie trägt zudem zu einer gestalterischen Aufwertung des Siedlungsbildes bei.

Dessen ungeachtet bleibt die architektonische Gestaltungsfreiheit für die oberen Gebäudebereiche mit ihren Dächern weitgehend gewahrt. Das betrifft die Verwendbarkeit unterschiedlicher Dachformen ebenso wie den Einsatz neuer Baumaterialien, die Solarenergie- und Regenwassernutzung, die Wärmedämmung im oberen Gebäudebereich usw.

⇒ **Einfriedungen**

**Einfriedungen von Grundstücken entlang der Straße "Lamerder Weg" sind bis 1,8 m Höhe zulässig. Zäune/ Zaunanlagen sind durch straßenseitige Gehölzabpflanzungen zu verdecken. Mauern als Grundstückseinfriedungen sind hier unzulässig.**

Sinn dieser Festsetzungen ist es zum einen, den Anliegern am „Lamerder Weg“ Grundstückseinfriedungen zu ermöglichen, die ausreichenden Schutz vor Lärm, Staub und sonstigen Verkehrsbeeinträchtigungen bieten. Andererseits soll die optische Wirkung dieser Einfriedungen, sie liegen auf erhöhtem Gelände entlang der Ortsdurchfahrt, durch entsprechende Eingrünung herabgesetzt und verbessert werden. Alle Grundstückseinfriedungen auch lebende Hecken entlang des „Lamerder Weges“ sind innerhalb des einzufriedenden Grundstückes anzulegen und zu erhalten.

**Einfriedungen von Grundstücken entlang den Straßen im Geltungsbereich sind als lebende Hecken oder Zäune bis 1,25 m Höhe zulässig. Mauern zur Grundstückseinfriedung sowie Zäune und lebende Hecken im Einmündungsbereich von Straßen sind bis 0,8 m Höhe zulässig. Sichtfelder für den Straßenverkehr sind freizuhalten.**

Diese Festsetzungen entsprechen den weithin üblichen Vorgaben für Wohngebiete in der Stadt Hofgeismar. Ziel ist auch hier die optische Wirkung von Grundstückseinfriedungen, insbesondere von Zäunen und Mauern entlang der Erschließungsstraßen, zu mildern. Der Eigentümer hat durch Rückschnitt etc. dafür Sorge zu tragen, dass die Grundstückseinfriedung keine Sichtbehinderung für den Verkehr bildet.

**Hinweis:**

Eigentümer von Grundstücken, die an Freiflächen außerhalb des Vorhabenbereiches oder an festgesetzte Grünflächen (s. Kap. II., Abschnitt 8.) angrenzen, aber auch Grundstücksnachbarn innerhalb des Quartiers sollten prüfen, ob die Notwendigkeit zur Einfriedung besteht und falls erforderlich, ob diese bevorzugt mit lebenden Naturhecken ausgeführt werden kann. Wenn möglich ist in diesen Bereichen auf die Errichtung von Zäunen und Mauern zu verzichten. Die Pflanzenliste, II. (s. Kap. II. Abschnitt 10.) bietet einen geeigneten Artenkatalog zur Anpflanzung von Grundstückseinfriedung bspw. als erziehbare Hecken oder als Feldgehölzhecken.

⇒ **Aufschüttungen und Stützmauern**

**Gemäß HBO zulässige Anlagen wie Aufschüttungen und Stützmauern zum Abfangen bzw. Angleichen von Höhenunterschieden sind zwischen den Grundstücken bis 1,5 m Höhe und gegenüber Straßen bis 0,8 m Höhe zulässig. Stützmauern sind in Naturstein bzw. mit Natursteinverblendung auszuführen oder sichtseitig vollflächig zu begrünen.**

Diese Festsetzungen dienen dazu, Höhenausgleichen im Gebiet gestalterisch zu vereinheitlichen und in ihren negativen optischen Wirkungen einzuschränken. Das gilt insbesondere im Zusammenhang mit folgenden Gegebenheiten:

Zum einen besteht im Geltungsbereich ein deutliches Geländegefälle mit Neigungen bis zu 13%. Geländeabstufungen verbunden mit Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind deshalb bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes zu erwarten. Das gilt für die Übergänge an Grundstücksgrenzen ebenso wie zwischen Grundstücken und den fertig ausgebauten Erschließungsstraßen. Zum anderen ist von einer individuellen und damit zeitlich versetzten Bebauung der einzelnen Grundstücke auszugehen. Die Festsetzungen verhindern in diesem Zusammenhang willkürliche Vorgriffe einzelner Grundstückseigentümer bei der Gestaltung von Geländeversprüngen. Damit reduziert wird zugleich das Potential an Nachbarschaftskonflikten.

⇒ **Eingrünung privater Grundstücksflächen**

Grünordnungsplanerischen Aspekten ist bei der Gestaltung der Wohngrundstücke in vertretbarem Umfang, auch mit Blick auf die Gestaltungsfreiheit des Eigentümers, Rechnung zu tragen. In diesem Zusammenhang werden folgende gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO für den Geltungsbereich aufgenommen:

**Private Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten oder sonstigen Bauwerken, die nach HBO zugelassen werden können, überbaut wurden, sind zu mind. 75 % gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Funktionelle Flächen wie Naturhecken zur Grundstücksumgrenzung, Dach- und Fassadenbegrünungen werden hierbei angerechnet.**

**Je angefangenen Gesamtgrundstücksflächen von 400 m<sup>2</sup> ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste (s. Kap. II., Abschnitt 10.) anzupflanzen und zu erhalten.**

Die vor allem städtebaulich begründeten Anforderungen zur Eingrünung von unbebauten Privatgrundstücke sind im Teil B – Umweltbericht (s. dort) erläutert.

Auf konkretere Vorgaben zur Anlage und Nutzung der gärtnerisch zu pflegenden Freiflächen wird mit Blick auf das Gestaltungsrecht der Grundstückseigentümer verzichtet.

**Hinweis:**

Mit dem Bauantrag ist ein zugehöriger Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die vorgegebene Eingrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche nachgewiesen sein muss. Der Freiflächengestaltungsplan wird nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung.

---

## **TEIL B - Umweltbericht (§ 2a BauGB)**

### **1. Einleitung**

Der vorliegende **Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB)** ist **Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 64 „Auf dem Rennebaum“** der Stadt Hofgeismar und dessen Begründung als Teil B beigefügt. Er beschreibt die zum Zeitpunkt der Planaufstellung frühzeitig ermittelten und voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, des mit der Bauleitplanung eingeleiteten Vorhabens. Grundlage ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, die alle relevanten und derzeit bekannten Belange des Umweltschutzes berücksichtigt.

Der Umweltbericht enthält zunächst eine schutzgutbezogene Bestandsanalyse. Danach erfasst und bewertet er, die durch das Vorhaben eingeleiteten und damit möglich werdenden Umweltauswirkungen und deren Folgen. Als Entgegnung hierauf werden schließlich geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation der Eingriffsfolgen genannt, bewertet und Ausgleichsflächen zugeordnet. Die im Umweltbericht angeregten Ausgleichsmaßnahmen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 64 "Auf dem Rennebaum" baurechtlich festgesetzt. Sie sind Bestandteil der Satzung.

Der Umweltbericht wurde der Öffentlichkeit im Rahmen des bauleitplanerischen Aufstellungsverfahrens (Offenlegungen nach § 3 (1) und (2) BauGB) zugänglich gemacht. Für jeden Bürger, die Träger öffentlicher Belange (Beteiligungen nach § 4 (1) und (2) BauGB) und die Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB) bestand dadurch die Möglichkeit, Stellungnahmen zu dem Vorhaben unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf Schutzgüter abzugeben. Der Umweltbericht war damit Bestandteil aller Entscheidungen hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit des Vorhabens. Er gibt der Stadt Hofgeismar ein wichtiges Instrumentarium für die Abwägung der Belange nach den §§ 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB an die Hand.

#### **1.1. Inhalt und wesentliche Ziele des Bebauungsplanes Nr. 64**

Die Stadtverordnetenversammlung von Hofgeismar hat am 12. März 2018 Beschlüsse zur Aufstellung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 64 „Auf dem Rennebaum“ gefasst. Mit diesen Bauleitplanungen, sie werden im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zur Rechtskraft gebracht, wird die Ausweisung eines neuen etwa 5 ha großen Allgemeinen Wohngebietes (WA) am nordwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Hofgeismar vorbereitet und durchgesetzt.

Die beanspruchte Fläche war bisher als Standort für einen neuen Stadtfriedhof vorgesehen und dementsprechend im Flächennutzungsplan als 'Grünfläche' dargestellt. Dieses Vorhaben wurde inzwischen aufgegeben (s. hierzu: 57. Flächennutzungsplanänderung - Begründung, Kap. II.). Die damit wieder anderweitig verfügbare öffentliche Fläche wurde nun als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um damit dem Wunsch der zahlreichen Bausuchenden nachkommen zu können. Der unbelastete Standort ist von seiner Lage her zum Wohnen geeignet. Die städtebaulichen Absichten sind in der Begründung Teil A – Planungsbericht ausführlich dargelegt und begründet. Sie formulieren sich in den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 "Auf dem Rennebaum". Standortalternativen für neue Wohngebiete wurden in Hofgeismar eingehend geprüft, es gibt sie zurzeit realistischer Weise nicht (s. hierzu Teil A – Planungsbericht, Kap. I., Abschn. 1.).

Zum Ausgleich von Eingriffen in Schutzgüter, die für den Vorhabenbereich des Allgemeinen Wohngebietes mit der vorliegenden städtebaulichen Planung veranlasst und erlaubt werden, ist dem Bebauungsplan Nr. 64 "Auf dem Rennebaum" ein **Geltungsbereich B** zugeordnet. Dabei handelt es sich um eine externe Fläche im Außenbereich des Stadtteils/ der Gemarkung Hümme. Für den Teilbereich B, er liegt im Naturdenkmal "Hümmer Hute", werden mit dem Bebauungsplan Nr. 64 Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese tragen dazu beitragen, die naturschutzrechtlich und kulturhistorisch bedeutsame Hutefläche wiederherzustellen, zu pflegen und künftig im Sinne der Schutzziele des Naturdenkmals zu entwickeln.

## **1.2. Für den Vorhabenbereich in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes**

### ⇒ **Allgemeine Umweltziele in der Bauleitplanung**

Die wichtigste bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachtende Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB). In **§ 1 (6) Nr. 7 BauGB** sind Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung benannt, die speziell die Einhaltung von Umweltschutzziele betreffen. Demnach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* zu berücksichtigen. Im Einzelnen werden genannt:

- a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit,*
- d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*

- e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.*

Der hier vorgelegte Umweltbericht dient im Besonderen zur Berücksichtigung dieser Belange. Darüber hinaus behandelt er die in § 1a BauGB integrierte Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. In diesem Zusammenhang sind im Umweltbericht die mit der Planung eingeleiteten naturschutzrechtlichen Eingriffe bewertet und ihnen konkrete Kompensationsmaßnahmen (zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich) gegenübergestellt, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 64 aufgenommen wurden.

⇒ **Umweltschutzziele aus bestehenden fachplanerischen Vorgaben**

Zurzeit ist der Geltungsbereich A im Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar noch als 'Grünfläche, Zielbestimmung: Friedhof' dargestellt. Mit der, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64, stattfindenden 57. Änderung des Flächennutzungsplanes werden große Teile dieses Bereiches künftig als 'Wohnbaufläche' dargestellt. Damit wird vorbereitet, dass der Geltungsbereich A des Bebauungsplans Nr. 64 rechtsgültig als „Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 Baunutzungsverordnung) ausgewiesen werden kann.

Im Zusammenhang mit der Abhandlung von Zielen des Umweltschutzes - insbesondere der Inanspruchnahme von Freiflächen/ Boden - wird an dieser Stelle zunächst auf den **Umweltbericht** in der Begründung zur **57. Änderung des Flächennutzungsplanes** hingewiesen. Die hier genannten Ziele werden im vorliegenden Umweltbericht aufgegriffen, dabei angepasst und erweitert, schließlich konkretisiert und in baurechtliche Festsetzungen gefasst, welche Bestandteil der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Auf dem Rennebaum" sind.



⇒ **Besondere Umweltschutz- und Erhaltungsziele**

Folgende speziellen Erhaltungsziele und Schutzzwecke mit den darauf basierenden Satzungen, Verordnungen etc. sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 **nicht betroffen**:

- Ausgewiesene **Natur- und Landschaftsschutzbereiche** und -objekte (Nationalparks, gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe; Biotope der Hessischen Biotopkartierung, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile; Naturschutzgebiete, Naturparks und Erholungswald),
- **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), **Flora-Fauna-Habitate** (FFH-Gebiete) und weitere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung,
- **Wasser-, Heilquellen- und Überschwemmungsgebiete**,
- Kulturdenkmale und Gesamtanlagen, die dem **Denkmalschutz** unterliegen, Bodendenkmale.
- Überschreitung von **Immissionsgrenzwerten** durch Verkehr oder Anlagen nach den einschlägigen Vorgaben (DIN 18005, TA-Lärm, BImSchV).

Auch die nächstliegend ausgewiesenen Schutzgebiete (bspw. Naturschutzgebiet „Mittelberg/ Dingel, Eberschützer Klippen“; Wasserschutzgebiet „Quelle in der Käsgrund um den Heuberg“) sind von dem Vorhaben so weit entfernt, dass keine relevanten Einflussnahmen bzw. Konflikten zu prognostizieren sind.

Der **Geltungsbereich B** zum Bebauungsplan Nr. 64 (= Kompensationsfläche) ist Teilbereich der "Hümmer Hute", einem ausgewiesenes **Naturdenkmal**. Der Schutz begründet sich durch die Seltenheit und Eigenart dieses Lebensraumes. Es handelt sich um eine historische Hutefläche mit alten Schneitelbäumen (Hainbuchen). Der Bereich ist nicht nur für den Naturschutz wertvoll sondern auch von heimatkundlichem Interesse mit Blick auf die Darstellung historischer Nutzungs- und Bewirtschaftungsweisen. Die Einbeziehung der Fläche als Geltungsbereich B in den Bebauungsplan Nr. 64 und die damit verbundenen baurechtlichen Festsetzungen werden dazu beitragen, das Naturdenkmal "Hümmer Hute" zu erhalten und zu entwickeln.

## **2. Umweltprüfung**

### **Beschreibung und Bewertung, der von dem Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen**

#### **2.1. Erwartungshorizont - Abschätzung zu den Auswirkungen des Vorhabens**

Vorab werden die infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes veranlassten und damit üblicher Weise zu erwartenden Wirkfaktoren angeführt und vorausschauend verbal abgeschätzt, ob und inwieweit sie im vorliegenden Fall Beeinträchtigungen und Störungen erwarten lassen:

##### **• Baubedingte Wirkfaktoren/ Wirkprozesse**

Die Bewertung erfolgt aufgrund der allgemein bekannten Wirkungen und Einflüsse einer Baumaßnahme dieses Umfangs:

- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen  
Bewertung: üblicher Umfang und Dauer/ temporär, lokal und nicht nachhaltig,
- Veränderung des Wasserhaushalts/ ggf. Wasserhaltung  
Bewertung: nicht anzunehmen,
- Bodenverdichtung durch vorübergehende Auflagerung von Baustraßen/ Erschütterungen  
Bewertung: vorhabensbedingt üblich, aufgrund der Geländelage etwas erhöht, weitgehende spätere Nutzung der Baustraßen als Verkehrsflächen möglich,
- Lärm, Staub- und Abgasemissionen durch Baumaschinen  
Bewertung: temporär durch Bauarbeiten mit geringer Störung für die benachbarten Siedlungen („Heubergweg“/ „Höhenweg“), jedoch aufgrund der gegenläufigen Hanglage des Vorhabensbereiches deutlich herabgesetzt,
- optische Wirkung der Baustelle (Fahrzeugbewegungen, Lichtreize)  
Bewertung: weitgehend unbedeutend, keine Nachtbaustelle etc.

##### **• Anlagenbedingte Wirkprozesse**

Als Anlage ist hierbei das neue Wohngebiet mit seiner Nutzung und infrastrukturellen Anbindungen (Straßen, Ver- und Entsorgungsanlagen) zu verstehen:

- Zerschneidungs- und Trennwirkung durch die habitatfremden Strukturen der Bauwerke für den freien Raumwechsel von Tieren  
Bewertung: keine einschneidenden Veränderungen zum Bestand (Acker),

- Veränderung des Mikroklimas  
Bewertung: geringfügig negative Veränderungen zum Bestand,
- Veränderung der Geländeoberfläche  
Bewertung: geringfügige Veränderungen, unerheblicher Auswirkung, geminderte Erosionsneigung
- Flächeninanspruchnahme (Überbauung) und Bodenversiegelung  
Bewertung: wichtigster anlagenbedingter Eingriff, langfristig und nachhaltige Veränderung, Flächenverbrauch knapp 5 ha, Nutzung des Bereiches als Friedhof war bereits im bestehenden F-Plan Bereich reklamiert.

- **Betriebsbedingte Wirkprozesse/ Wirkfaktoren**

Die betriebsbedingten Wirkprozesse ergeben sich infolge der späteren Wohnnutzung, verbunden mit den hierbei üblichen und bekannten Belastungen.

- Lärmemission durch Fahrzeuge  
Bewertung: kalkulierbar erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Bewohner,
- Nutzungsbedingter Eintrag von Schad- und Nährstoffen (Abgase, Staub etc.)  
Bewertung: gering, wie für Wohnnutzungen üblich,
- Betriebsbedingte Mortalität (Kollisionsrisiko) infolge des Straßenverkehrs  
Bewertung: bei verkehrssicherem Ausbau keine Veränderungen zum Bestand,
- Optische Wirkung (Siedlungs- und Landschaftsraum)  
Bewertung: städtebaulich gestaltbar (Hanglage), keine negativen Veränderungen,
- Auswirkungen auf die bestehende Sicherheit und Funktionalität  
Bewertung: keine Veränderungen.

Die Auswirkungen des Vorhabens werden vorab wie folgt abgeschätzt:

- Die zu erwartenden *baubedingten Wirkfaktoren/ Wirkprozesse* sind temporär gegeben und nicht nachhaltig.
- Die *anlagenbedingten Wirkfaktoren* sind wesentlich für die Bewertung, des mit dem Bebauungsplan Nr. 64 eingeleiteten Eingriffs in Schutzgüter. Nachhaltig ist die Ausweisung und damit **Inanspruchnahme von knapp 5 ha** Freifläche als neues Wohnbaugebiet, die bisher als Grünbereich, Friedhof optioniert war.
- Die zu erwartenden *betriebsbedingten Wirkfaktoren/ Wirkprozesse* sind für Wohnnutzungen gemeinhin üblich, abgesehen von der Erhöhung des Verkehrsaufkommens vergleichsweise unerheblich und gut kalkulierbar.

## **2.2. Alternativen/ anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan Nr. 64 leitet die Inanspruchnahme einer fast 5 ha großen unversiegelten, städtischen Fläche für künftige Wohnnutzungen ein, die bisher ackerbaulich genutzt wurde. Deshalb wurden bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (hier: 57. Änderung des Flächennutzungsplanes) Planungs-/ Standortalternativen geprüft. Die vorliegenden Ergebnisse werden in den Bebauungsplan Nr. 64 übertragen:

### ➤ **Innerörtlich verfügbare Baulücken, Nachverdichtung, Leerstände**

Nach den Bestimmungen des § 1a (2) Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. In diesem Zusammenhang ist die Notwendigkeit zur Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauland, unter Betrachtung der bestehenden alternativen Möglichkeiten in der Innenentwicklung, zu begründen. Vor Einleitung des Bauleitplanungsverfahrens hat die Stadt Hofgeismar eingehend überprüft, ob und welche innerörtlichen Kapazitäten vorhanden bzw. aktivierbar sind, um so der bestehenden Nachfrage nach Wohneigentum gerecht werden zu können. Grundlage war das Leerstandskataster des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK). Der ZRK hat ein sogenanntes 'Zukunftskataster' erstellt, an dem sich auch die Stadt Hofgeismar beteiligt. Das Zukunftskataster bildet eine Datengrundlage über Veränderungen in den betrachteten Kommunen, die zukünftig erwartet werden. Nach einer Pilotphase, die im September 2011 abgeschlossen werden konnte, erfolgte anschließend die Datenerhebung in den beteiligten Kommunen des Landkreises Kassel, so auch bezüglich der Situation in der Stadt Hofgeismar mit ihren Stadtteilen. Erfasst wurden Leerstände, Baulücken und Infrastrukturpotentiale. Das Leerstandskataster wird regelmäßig aktualisiert. Die Unterlagen werden im Bauamt der Stadt Hofgeismar vorgehalten.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den vom ZRK zuletzt 2018 erfassten Bestand an Baulandpotential (Wohn- und Gewerbeflächen) und Gebäudeleerständen in der Kernstadt von Hofgeismar. Gleichlaufende Untersuchungen liegen auch für die noch weitgehend ländlich geprägten Stadtteile vor:

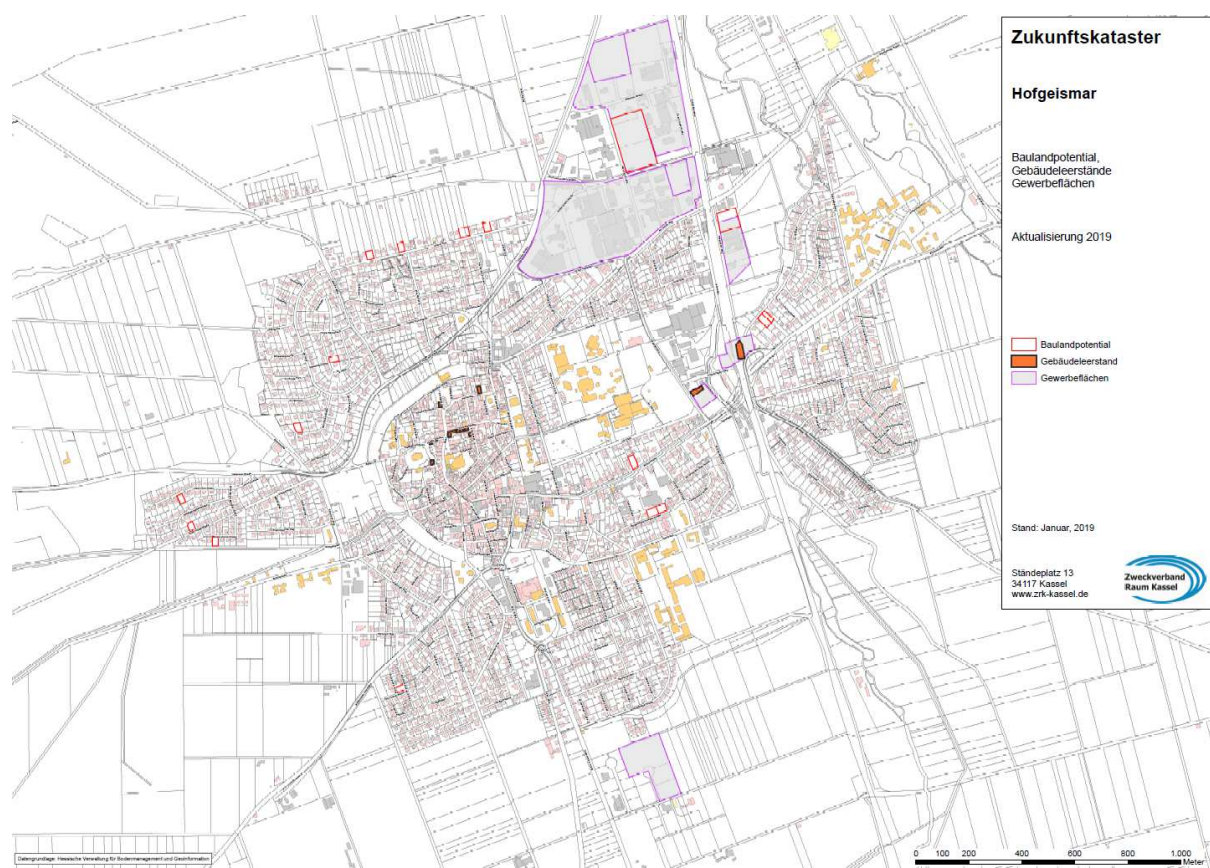


Abb.: Stadt Hofgeismar, Kernstadt – Zukunftskataster des ZRK (Stand: 2018)

Mit Blick auf die Abbildung (s. oben) wird deutlich, dass es in der Kernstadt innerstädtische Baulücken derzeit nur in sehr eingeschränkter Kapazität von insgesamt ca. 1,3 ha Größe gibt. Die erfassten Flächen verteilen sich dabei auf mehrere, ausnahmslos private Einzelgrundstücke. Die Stadt selbst besitzt keine innerörtlichen Flächen, die zur Wohnbebauung benutzt werden können. Die tatsächliche Inanspruchnahme der wenigen innerörtlichen Baulücken ist zudem aus verschiedenen Gründen schwierig. Zu nennen sind an dieser Stelle zunächst die Eigentumsverhältnisse und die damit oft verbundene erschwerte Zustimmung zu Baumaßnahmen. Fallweise ist auch die Erschließung dieser Einzelflächen technisch und finanziell gesehen aufwendig oder es liegen Belastungen vor (Immissionen, Boden etc.).

Zu erwähnen ist an dieser Stelle auch, dass die Stadt zudem die Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung - wenn immer möglich und sinnvoll – aufgegriffen und vorgenommen hat.

In der Innenstadt stehen mehrere Wohnobjekte leer (s. oben, Abb. – Zukunftskataster). Hierbei handelt es sich überwiegend um ältere Gebäude in der Altstadt mit angegriffener bzw. mehr oder weniger sanierungsbedürftiger Bausubstanz. Zur Aktivierung ihrer Nutzung hat die Stadt Hofgeismar am 07. Mai 2018 u. a. die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes und eine neue Sanierungssatzung beschlossen. Parallel hierzu läuft das Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbe-

reiche“. Dessen ungeachtet wird es auch künftig schwierig bleiben, die Nutzung aller leerstehenden Gebäude in Hofgeismar zu erreichen.

Es bleibt festzustellen, dass der Bestand an innerörtlichen Baulücken und Wohnungsleerständen in Hofgeismar so gering ist, dass hiermit der derzeit bestehenden Nachfrage nach Flächen für die Wohnbebauung auch nicht annähernd nachgekommen werden kann.

➤ **Alternative Standorte –  
im Regionalplan als ´Vorranggebiet, Siedlung, Planung´ dargestellte Flächen**

Die Regionalplan für die Planungsregion Nordhessen 2009 (RPN) sind In Abschnitt 3.1.1, Ziel 2 Obergrenzen für die von den Städten und Gemeinden für Wohnsiedlungszwecke in Anspruch zu nehmenden Flächen aufgelistet. Gemeint sind hierbei Bereiche, die über einzelne Baulücken im Siedlungsbestand hinaus für Wohnbauzwecke nutzbar sind bzw. hierfür in Bebauungsplänen neu ausgewiesen werden können. Für die Stadt Hofgeismar wird im Zeitraum von 2002 bis 2020 ein Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf von 16 ha genannt. Davon wurden durch die Ausweisung von Wohngebieten (s. Bebauungspläne Nr. 42 (anteilig), Nr. 52 und Nr. 54) bisher ca. 6,3 ha am südlichen Rand der Kernstadt beansprucht. Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach dem geltenden RPN 2009 sind also noch nicht ausgeschöpft.

Die Nutzung, der im RPN 2009 als ´Vorranggebiet Siedlung, Planung´ dargestellte Flächen als Alternativen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 wurden im Einzelnen geprüft (s. Begründung Teil A – Planungsbericht, Kap. I., Abschn. 3.), das Ergebnis war durchweg negativ:

- *Fläche im Bereich der Gemarkung Kernstadt, nordöstlich „Gesundbrunnen“*

Die Fläche liegt größtenteils innerhalb des geforderten Mindestabstandes von 400 m zu der oberirdischen Trasse einer 300 kV-Hochspannungsleitung, die östlich der Kernstadt vorbeiführt. Die Nutzung dieses ´Vorranggebietes Siedlung, Planung´ als Wohnbauland in erforderlicher und mit dem Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 64 vergleichbarer Größe ist nicht möglich.
- *Fläche im Bereich der Gemarkung Hümme, westlich an die Siedlungslage grenzend*

Die Fläche liegt innerhalb des geforderten Mindestabstandes von 400 m zu der oberirdischen Trasse der 300 kV-Hochspannungsleitungen, die östlich der Kernstadt vorbeiführt. Die Nutzung dieses ´Vorranggebietes Siedlung, Planung´ als Wohnbauland in erforderlicher und mit dem Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 64 vergleichbarer Größe ist nicht möglich. Hinzu kämen Konflikte durch die nahe Bahnstrecke, insbesondere den nächtlichen Güterverkehr. U. a. aus diesen Gründen wird die Nutzung der Flächen für Wohnzwecke ausgeschlossen.

- *Fläche im Südosten der Kernstadt, Bereich „Sudheimer Graben“*  
Die Fläche eignet sich aus verschiedenen Gründen (Geländeentwicklung und damit verbunden schwierige Erschließungsverhältnisse, benachbarte Gewerbeflächen mit Erweiterungspotential, vorgesehener Krankenhausstandort, hochwertige Ackerflächen, Möglichkeiten zur Erweiterung des Grünzugs „Sudheimer Graben“) nicht als alternativer Wohnstandort anstelle des Vorhabenbereiches.
- *Fläche im Südwesten der Kernstadt, Bereich „Kelzer Berg“*  
Die noch verbliebene Restfläche des 'Vorranggebiets Siedlung, Planung' - hier wurde bereits ein Wohnbaugebiet ausgewiesen - ist deutlich kleiner als der Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 64 und schon deshalb nicht als Alternative anzusehen. Erweiterungsmöglichkeiten bspw. in südlicher Richtung zur Arrondierung des Siedlungsbildes sind aus eigentumsrechtlichen Gründen schwierig und aufgrund der notwendigen Abstandsflächen zu den hier befindlichen Landwirtschaftsbetrieben mit Nutztierhaltung (Geruchsemissionen etc.) nicht realisierbar.

Aufgrund der örtlichen Lage des Vorhabens sind u. a. folgende Vorteile herauszustreichen, die das Gebiet für Wohnnutzungen prädestinieren:

- Arrondierung der Siedlungslage am nordwestlichen Ortsrand von Hofgeismar,
- gute infrastrukturelle Anbindung an die Ver- und Entsorgung sowie an den Ortsverkehr,
- weitgehend belastungsfreie Wohnlage (attraktive Sichtbeziehungen, direkter Zugang in die Natur),
- die Fläche ist Eigentum der Stadt Hofgeismar und entsprechend verfügbar.

Alternative und möglicherweise besser geeignete Flächen für die Wohnbebauung, stehen in der Kernstadt von Hofgeismar gegenwärtig nicht zur Verfügung. Darüber hinaus wäre die Problematik der Bodeninanspruchnahme ähnlich einzuschätzen.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Das Planungsgebiet ist verpachtet und wird zurzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich (intensiver Ackerbau) genutzt. Die bestehenden Bedingungen (Lage, Boden, Wasser etc.) sind hierfür grundsätzlich geeignet. Es ist also davon auszugehen, dass diese Bewirtschaftungsweise beibehalten würde, sofern das beabsichtigte Vorhaben nicht zum Tragen käme. Die im Flächennutzungsplan angestrebte Nutzung als neuer Friedhof ist nach heutigem Ermessen sehr unwahrscheinlich.

Die weitergehenden Auswirkungen bei Nichtdurchführung des B-Plans Nr. 64 sind im Wesentlichen schon in Teil A der Begründung dem Planungsbericht genannt worden. Sie werden an dieser Stelle nochmals in aller Kürze zusammengefasst:

- Aufgrund der örtlichen Lage des Vorhabens sind u. a. folgende Vorteile herauszustreichen, die das Gebiet für die Wohnnutzung prädestinieren: Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Hofgeismar. Es handelt sich um eine weitgehend unbelastete Fläche (Lärm, Schadstoffe usw.) in attraktiver Wohnlage, mit nahem Zugang zum Stadtwald um den „Heuberg“. Zugleich ist der Anschluss des Baugebietes an den Ortsverkehr sowie die öffentliche Ver- und Entsorgung auf kurzen Wegen und damit kostengünstig und ressourcenschonend realisierbar.
- Die Nachfrage nach Bauplätzen ist in Hofgeismar seit Jahren anhaltend hoch, zurzeit gibt es fast 200 Anfragen. Sollte das Vorhaben nicht durchgeführt werden, verliert die Stadt (Mittelzentrum) als Wohnstandort an Interesse. Bauwillige würden sich verstärkt zu anderen Gemeinden hin orientieren. Auch eine Abwanderung der Wohnbevölkerung, insbesondere junger Familien, wäre eine wahrscheinliche Folgewirkung.
- Vergleichbare oder möglicherweise besser geeignete Flächen, die für die Wohnbebauung genutzt werden könnten, gibt es zurzeit in Hofgeismar (Kernstadt) nicht bzw. sie stehen aus unterschiedlichen Gründen (Eigentumsrecht, Umweltschutz, Emissionsbelastungen, im Abstandsbereich zu Hochspannungsleitungen etc.) nicht mehr zur Verfügung. Darüber hinaus wären die Problematik der Flächeninanspruchnahme und damit die Eingriffe in Schutzgüter insbesondere den Boden kaum anders zu bewerten als wie für das Vorhaben.
- Geprüft wurde vom Vorhabenträger in diesem Zusammenhang auch, inwieweit innerörtliche Freiflächen bestehen, die ggf. bebaut werden könnten. Es wurden ca. 1,3 ha an innerstädtischen Baulücken in der Kernstadt festgestellt, die sich allerdings auf mehrere Einzelflächen verteilen. Das ist nicht annähernd die Größenordnung, um der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland nachkommen zu können.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen (s. Abschn. 2.6.) auf die meisten Schutzgüter. Es besteht kein Anlass, das Vorhaben bspw. aus Gründen des Natur-, Landschafts- oder Artenschutzes aufzugeben. Den mit der Bauleitplanung veranlassten Auswirkungen auf Schutzgüter kann durch geeignete Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle des Stadtgebietes (Geltungsbereich B) entgegengewirkt werden.



## 2.4. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 64

### Vorgehensweise und angewendete Methodik

Die Bestandsbewertung und die Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgen für die einzelnen Schutzgüter zunächst getrennt voneinander. Zutreffender Weise werden die Belange des Umweltschutzes auch durch die Darlegung von Wechselwirkungen erklärt.

Vorgenommen wird eine Bewertung der anzunehmenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter soweit sich diese mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 begründen lassen. Sie werden der Bestandssituation gegenübergestellt. Mit Bestand gemeint, sind die für das Betrachtungsgebiet zugelassenen Nutzungen bzw. Umweltschutzziele und die damit einhergehenden Auswirkungen auf Schutzgüter. Für den Bebauungsplan Nr. 64 (Geltungsbereich A) ist das die im Flächennutzungsplan bisher dargestellte und somit städtebaulich vorbereitete Nutzung als Friedhof.

Im Umweltbericht ist die Beschreibung wichtiger Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung vorzunehmen sowie Hinweise auf Schwierigkeiten zu geben soweit solche bei der Zusammenstellung der Angaben auftraten:

Bei der Bearbeitung gab es keine planungsrelevanten Schwierigkeiten bezüglich der Zusammenstellung von Sachverhalten. Mit Blick auf die Bewertungsverfahren wird in dem vorliegenden Umweltbericht überwiegend auf verbal-argumentative und ökologische Wirkungsanalysen zurückgegriffen. Die Ableitung der klassifizierenden Bewertungsstufen wird nach dem Verfahren der sogenannten 'Ökologischen Risikoanalyse' vorgenommen. Hierbei wurde [angelehnt an: „Ökologisch orientierte Planung“, JESSEL u. TOBIAS 2002], aus der Ermittlung der vorhabenbezogenen Beeinträchtigungssintensität sowie der Bewertung von Schutzwürdigkeit bzw. Empfindlichkeit, das 'ökologische Risiko' oder anders ausgedrückt das spezifische Konfliktpotential in Form der folgenden mehrstufigen Ordinalskala bewertet:

*Risiko/ Beeinträchtigung – sehr hoch* (-3)

= erheblich nachhaltige Umweltauswirkung mit Überschreitung von gesetzlichen bzw. untergesetzlich normierten Grenz- oder Orientierungswerten

*Risiko/ Beeinträchtigung – hoch* (-2)

= nachhaltige Beeinträchtigungen ohne Überschreitung gesetzlich oder untergesetzlich normierter Grenz- oder Orientierungswerte

*Risiko/ Beeinträchtigung - gering bis mittel* (-1)

= erkennbare Auswirkung auf das betroffene Schutzgut, einhergehend mit der Einschränkung seiner Leistungs- bzw. Funktionsfähigkeit

*Risiko/ Beeinträchtigung – ohne bzw. rückführbar* (0)

= keine Auswirkungen auf das Schutzgut bzw. solche, die temporär vorhanden, jedoch hinsichtlich ihrer Schwere, Nachhaltigkeit und räumlichen Auswirkung korrigierbar, irrelevant und im Ergebnis unerheblich sind

*positive Auswirkung* (+1)

= punktuell positive Auswirkung mit wahrnehmbarer und dauerhafter Verbesserung der Situation für einzelne Schutzgüter

*sehr positive, komplex und nachhaltige Wirkung* (+2)

= deutliche erkennbare, nachhaltige Verbesserung der Umweltsituation, auch in der Komplexität mehrerer Schutzgutfaktoren bzw. Schutzgüter.

Die Bewertung von Auswirkungen auf Schutzgüter erfolgt im Hinblick auf eine effektive Umweltvorsorge nach Maßgabe der geltenden Gesetze. Grundsätzlich lassen sich hierbei folgende Bewertungsmaßstäbe unterscheiden:

- Rechtsverbindliche Grenzwerte der Fachgesetze und ihrer Ausführungsbestimmungen,
- sonstige nicht gesetzlich normierte Orientierungswerte,
- sonstige vorsorgeorientierte Maßstäbe unter Berücksichtigung des Einzelfalls.

Das technisch-methodische Vorgehen in diesem Umweltbericht stellte sich unter den beschriebenen Voraussetzungen dann wie folgt dar:

Die Beschreibung des Bestandes und die Bewertung der Auswirkungen erfolgten in einer tabellarischen Aufstellung. Dabei wird zunächst die schutzgutbezogene Bestandsanalyse durchgeführt. Als Vergleichsebene für die Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wird der Bestandszustand vorab kurz charakterisiert. Die Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgt dann in Verbindung mit den Wirkfaktoren, die unter dem Hintergrund der Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 64 kritisch betrachtet werden. Im letzten Schritt werden die anzunehmenden Umweltauswirkungen anhand der oben beschriebenen qualitativen Abstufung eingeschätzt.

Im Folgenden werden die durch das Vorhaben eingeleiteten und folglich zu erwartenden Umweltauswirkungen für die Schutzgüter einzeln aufgezeigt und abgeschätzt:

| <b>Schutzgut: Mensch/ Gesundheit - Umweltauswirkungen</b>  |   | <b>[ 0 ]</b>     |
|--|---|------------------|
| <p><b><u>Bestandsanalyse</u></b> = Ausgangsebene</p> <p><b><u>Geltungsbereich A</u></b></p> <p>* anthropogene Nutzung: Landwirtschaft (Acker) ohne Einschränkung, vorgesehen: öffentlicher Friedhof (F-Plan), Freizeit (Spaziergänger auf den Feldwegen),</p> <p>* Vorbelastungen: durch Bewirtschaftung/ Nutzung (gering als Lärm/ Schadstoffe, landwirtschaftlicher Verkehr Straßenverkehr in Nachbarbereichen ("Lamerder Weg", Wohnsiedlungen (südlich, östlich))</p> <p><b><u>Geltungsbereich B</u></b></p> <p>* historische Nutzungen im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Erwerb (Hute, Hainbuchen, Streu), weitgehend im Einklang mit der Natur, Fläche heute verbuscht und nicht mehr in diesem Sinne genutzt (Außenbereich)</p> |   |                  |
| <b>Mögliche Auswirkungen - Bebauungsplan Nr. 64</b>  | <b>Umweltauswirkungen</b>   | <b>Bewertung</b> |
| Beeinträchtigung durch Wohnnutzung   | <p>Vorhabensbedingt übliche Veränderungen:</p> <p>* Anliegerverkehr, Emissionen und Lärm, Ver- und Entsorgung,</p> <p>* Bebauungsdichte bis max. 20 WE/ ha</p> <p>Die Beeinträchtigung auf das Schutzgut - Mensch sind für Wohngebiete üblich und durch Vorgaben im B-Plan sowie durch darauffolgende Fachbeiträge (Verkehrskonzeption) einzuschränken. Von der allgemeinen Akzeptanz ist auszugehen bzw. diese ist abzufordern.</p>  | (-1)             |
| Zufahrtsverkehr, Unfallrisiken und Beeinträchtigung von Verkehrsabläufen des Ortsverkehrs  | <p>Verkehrsflächen für Zufahrt und Anschluss an den Ortsverkehr sind im B-Plan festgesetzt. Darauf aufbauend erfolgt später eine Verkehrsfachplanung zur Schaffung der Verkehrssicherheit und zur Berücksichtigung der Belange aller Verkehrsteilnehmer eingeschlossen Fußgänger, Radfahrer, beeinträchtigte Personen.</p> <p>Der Verkehrsanschluss des Vorhabens ist über die Ortsstraße „Lamerder Weg“ gegeben. Das Verkehrsaufkommen wird sich vorhabensbedingt erhöhen. Dessen ungeachtet wird die Verkehrssicherheit, eine fachgerechte Planung vorausgesetzt, erhalten. Zu beachten ist, dass das ständige Verkehrsaufkommen auf dem „Lamerder Weg“ und seinen nachgeordneten Verkehrsflächen (bspw. Anschlussbereich „Hinter den Eichen“) – auch unter Berücksichti-</p> | (0)              |

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <p>Zu-/ Abfahrt zur Kreisdeponie „Kirschenplantage“</p>              | <p>gung des derzeitigen Ausbaus des „Lamerder Weges“ (Breite, Verkehrsnutzungen, Zustand) - bereits jetzt relativ hoch ist. Insoweit sind, über die Bauleitplanung hinausgehend, Überlegungen zur künftigen Verkehrsabwicklung für den nordwestlichen Bereich der Kernstadt anzustellen und hierfür ggf. Fachplanungen zu entwickeln. In diesem Zusammenhang bietet sich bspw. die Öffnung des „Schanzenweges“, zunächst für den Schwerlastverkehr (Baustellenverkehr zur Gebietserschließung) an und ggf. der spätere verkehrstechnische Ausbau der Strecke als Nordwestumfahrung der Siedlungslage (über den "Kantor-Rohde-Park").</p> <p>Nach Aussagen der Kreisabfallbehörde ist die offizielle Zu-/ Abfahrt für sämtliche Lkw-Fahrbewegungen der Deponie allein der „Westerbergweg“ (durch den Wald). Dadurch werden Vorhaben aufgrund des B-Plans Nr. 64 nicht betroffen. Auch Pkw-Anfahrten der privaten Anlieferung benutzen zumeist den „Westerbergweg“. Lediglich ein untergeordneter Anteil privater Anlieferer (Orstkundige aus der Stadt Hofgeismar) nutzen andere Zufahrten, so vor allem die Straße „Deichhöfe“ (mind. 200 m nördlich des Vorhabenbereiches). Bewirtschaftungsbedingt werden einzelne Deponieflächen regelmäßig eröffnet, nach Einlagerung wieder verschlossen und den Regeln entsprechend abgedeckt. In diesem Zusammenhang kann sich das übliche Fahraufkommen, verbunden mit Lärm-, Staub- und Abgasentwicklung, temporär erhöhen.</p> | <p>(0)</p> |
| <p>Landwirtschaftliche Immissionen</p>                               | <p>Vom Vorhaben aus in nordöstlicher Richtung, etwa 530 m entfernt gibt es an der Straße „Deichhöfe“ einen landwirtschaftlichen Hof mit Milchviehhaltung, auf dessen Bestandsschutz hinzuweisen ist. Die Emissionsquellen dieses Betriebes wurden nach Aussagen des Landesbetriebes für Landwirtschaft überprüft; sie sind für das beabsichtigte Wohngebiet unkritisch [s. Stellungnahme zum Vorentwurf vom 18.06.2018].</p>   | <p>(0)</p> |
| <p>Gefahrstoffe und Gifte, gefährliche Technologien</p>              | <p>Bei Einhaltung der Vorschriften keine erhöhten Risiken (gilt für den Neubau und die spätere Wohnnutzung)</p>  | <p>(0)</p> |
| <p>Auswirkungen der <b>Kreisabfalldeponie „Kirschenplantage“</b></p> | <p>Ab 443 m entfernt, vom Vorhaben aus gesehen in nordwestlicher Richtung, beginnt die <b>Kreisabfalldeponie „Kirschenplantage“</b> (s. hierzu Beschreibung in Teil A - Kap. II., Abschnitt 7. unter Anstrich „Entsorgungszentrum Kirschenplantage Hofgeismar“).</p>   | <p>(0)</p> |

|  |   |            |
|--|---|------------|
| <p>Lärm-/ Erschütterungen, Abgas- und Staubbelastungen etc. (durch Verkehrsbewegungen wie Zu- und Abfahrten zur Deponie und auf der Deponie sowie an Abfallumladestation auf der Deponie, durch Materialabbau (Kalk-/ Mergelschotter ) zur Erschließung von Deponiefeldern</p> | <p>Eingelagert werden nur noch Stoffe nach Deponieklasse 2. Die Deponie hat Bestandsschutz. Nachfolgend werden mögliche Auswirkungen auf das Vorhaben genannt und abgeschätzt:</p> <p>Jährliche Einlagerungsmenge bis 20.000 m<sup>3</sup> (30.000 Mg), zusätzlich ein genehmigtes Abfallzwischenlager (Hausmüll, hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) für eine Jahreskapazität von ca. 45.000 m<sup>3</sup> (70.000 Mg), damit verbundene Transporte (Verkehrslärm, Staubentwicklung etc.). Nach Aussagen der Kreisabfallbehörde ist die offizielle Zu-/ Abfahrt für sämtliche Lkw-Fahrbewegungen der Deponie allein der „Westerbergweg“ (durch den Wald). Dadurch werden Vorhaben aufgrund des B-Plans Nr. 64 nicht betroffen. Auch Pkw-Anfahrten der privaten Anlieferung benutzen zumeist den „Westerbergweg“. Lediglich ein untergeordneter Anteil privater Anlieferer (Orstkundige aus der Stadt Hofgeismar) nutzen andere Zufahrten, so vor allem die Straße „Deichhöfe“ (mind. 200 m nördlich des Vorhabenbereiches). Die regelmäßige, mindestens in den nächsten 50 Jahren stattfindende Bewirtschaftung der Deponie erfolgt über Ablagerungssektoren, die abschnittsweise nach dem jeweils aktuellen Stand der Deponiebautechnik ausgebaut, verfüllt und mit einer Oberflächenabdichtung versehen werden. Die hierbei stattfindenden Baumaßnahmen (Abbau und Umlagerung Kalk-/ Mergelschotter, Basis- und Oberflächenabdichtung, Rekultivierung etc.) dauern in der Regel über mehrere Wochen und sind mit Lärm-, Verkehrs-, Staub- und Geruchsemissionen verbunden. Es ist abzuschätzen, dass aufgrund der Entfernung der Erweiterungsfläche (&lt; 500 m) und aufgrund der einzuhaltenden Genehmigungsvorgaben keine unzumutbaren Belastungen für den geplanten Wohnbereich (B-Plan Nr. 64) eintreten.</p> | <p>(0)</p> |
| <p>Geruchsimmissionen (Deponiebetrieb sowie Abfallumladestation und Biokompostierungsanlage auf der Deponie)</p> <p>“</p>  | <p>Nach Angaben des Deponiebetreibers können sporadische Geruchsbelastungen bei der Einlagerung (bis 30.000 Mg/a) und beim Rückbau von Abfällen (Hausmüll, hausmüllartiger Gewerbeabfall) auf der Deponie über Zeiträume von bis zu drei Monaten eintreten sowie zeitweilige Geruchsbelastungen bei der Handhabung und Verarbeitung von Biomüllabfall (Kompostierungsanlage ca. 3.000 Mg/a). Die zuständige Abfallentsorgung des Landkreises Kassel weist in ihrer Stellungnahme vom 08.04.2019 darauf hin, dass</p>  | <p>(0)</p> |

|   |   |             |
|---|---|-------------|
|   | <p>das Vorhaben in der zweithäufigsten Windrichtung von der Deponie (West) liegt. Mit Inkrafttreten der Deponieverordnung (01.06.2005) dürfen nur noch Abfälle abgelagert werden, die einen sehr niedrigen Organik-Anteil aufweisen, damit der eingelagerte Abfall nicht mehr nennenswert zu einer Deponiegasbildung beiträgt. Infolgedessen ist die betrieblich bedingte Geruchsentwicklung seither deutlich zurückgegangen. Die zuständige Abfallentsorgung des Landkreises Kassel weist in ihrer Stellungnahme vom 08.04.2019 allerdings darauf hin, dass noch eine Genehmigung für ein Langzeitlager von unvorbehandelten Abfällen mit hohem Organikanteil besteht und es bei dessen Betrieb (in den letzten Jahren ca. 5.000 t Hausmüll/a) zu erhöhten Geruchsemissionen kommen kann.</p> <p>Temporäre Geruchsbelastungen sind nicht auszuschließen. Diese werden allerdings als zumutbar und unkritisch abgeschätzt [s. a. Stellungnahme des RP Kassel zum Entwurf vom 17.04.2019].</p> |             |
| <p>Erholungs- und Freizeitnutzung/<br/>Heimatkundliche Aspekte</p>  | <p>Die Attraktivität und der naturschutzfachliche Wert des Naturdenkmals "Hümmer Hute" werden durch die Umsetzung, der im B-Plan Nr. 64 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zunehmen.</p>   | <p>(+1)</p> |
| <p><b>Schutzgut: Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt - Umweltauswirkungen</b> [ 0 ]</p> <p><b>Hinweis:</b> siehe auch unter Abschn. 2.4.2. – Flächen und Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen</p>  |   |             |
| <p><b>Bestandsanalyse</b> = Ausgangsebene</p> <p><b>Geltungsbereich A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* möglicherweise nach BNatSchG geschützte Vogelarten (Feldlerche), keine geschützten Biotope,</li> <li>* kein Naturschutz-, FFH- oder Vogelschutzgebiet</li> </ul> <p><b>Landwirtschaftliche Fläche, intensiv genutzt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* derzeitige pflanzliche Ausstattung: Ackerland mit jährlichem Umbruch, intensiv genutzt unter Einsatz von Dünger Pflanzenschutzmitteln etc., artenarm (Einjahreskräuter)</li> <li>* Fauna: ständig bodenlebende Kleintiere, in Randbereichen (je nach Anbaukultur) auch Insekten, Spinnen, Nager (Mäuse), Vögel als Durchzügler aber auch als Bodenbrüter (möglich Feldlerche !)</li> <li>* Vernetzungswirkung: gering, durch dreiseitige Umgrenzung mit Straßen/ Fahrwegen gestört bzw. unterbrochen.</li> </ul> <p><b>Grünstreifen an der Südgrenze:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* derzeitige pflanzliche Ausstattung: willkürlich durch Eingriffe/ Anpflanzungen der Anlieger bestimmt (Beete, Rasen, Walnuss-Bäume, kleinflächige Schlehen-Hecken, Pflege individuell und uneinheitlich, ohne Konzeption</li> <li>* Fauna: ständig bodenlebende Kleintiere, auch Insekten, Spinnen, ggf. Kleinsäuger (Nager, Insektenfresser), möglicherweise Singvögel in den Hecken, auch als Hecken-/ Bodenbrüter</li> <li>* Vernetzungswirkung: gering, Lage zwischen Ackerflächen und Wohngebieten</li> </ul> |   |             |

| <p><b><u>Geltungsbereich B</u></b></p> <p>* frühere Hutefläche mit Schneitelhainbuchen, stark verbuscht</p> <p>* Naturdenkmal, im Bestand gefährdet, kein FFH- oder Vogelschutzgebiet,</p> <p>* Fauna: ständig im Boden lebende Kleintiere, vergleichsweise artenreich und vielfältig (waldnahe Fläche), Nistvögel, Säugetiere - auch größere als Durchzügler (Rehwild, Hase etc.),</p> <p>* Vernetzungswirkung: potentiell gegeben, Entwicklungspotenzial vorhanden und erweiterbar</p> |   |                            |
|--|---|----------------------------|
| <p><b>Mögliche Auswirkungen -<br/>Bebauungsplan Nr. 64</b></p>   | <p><b>Umweltauswirkungen</b></p>  | <p><b>Bewertung</b></p>    |
| <p>Zerschneidung/ Beeinträchtigung von Biotopvernetzungen und benachbarten Lebensräumen</p>  | <p>bereits unterbrochene Vernetzungswirkung, keine erheblichen zusätzlich negativen Einflüsse durch das Vorhaben, auch nicht zu Nachbarbereichen,.</p>  | <p>(0)</p>                 |
| <p>Entwicklungsperspektiven aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes</p>   | <p>Eine weiterreichende Bedeutung des Vorhabengebietes für den Naturschutz ist aufgrund seiner Lage, Ausstattung und Nutzung nicht gegeben. Das gilt für die Bestandssituation und auch nach Umsetzung des Bauvorhabens.</p>  | <p>(0)</p>                 |
| <p>Beeinträchtigung der biologischen Diversität, Artenzahl und –vielfalt</p>   | <p>Umwandlung einer knapp 5 ha großen unbebauten Fläche in ein Wohngebiet, Entwicklung der Artenvielfalt ambivalent: einerseits flächige Versiegelung (GRZ 0,35), andererseits festgesetzte Eingrünungen und Bepflanzungen auf Privatgrundstücken sowie als Bestandserhalt und Neuanlage (Heckenanpflanzung an der Südgrenze, Quartiersgrün mit Spielplatz)</p> <p><u>Geltungsbereich B = externe Kompensationsfläche:</u><br/>Festsetzung als Ausgleichsfläche (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), Maßnahmen zur Erhaltung (Entbuschen etc.) und Pflege des Naturdenkmals im Sinne der naturschutzfachlichen Zielsetzungen</p> <p>&gt;&gt; Für Geltungsbereich B ergeben sich verbesserte Möglichkeiten zur Entwicklung der Artenvielfalt (Tiere und Pflanzen). Der besondere Lebensraum wird erhalten und erfährt eine Aufwertung. Aus Sicht des Naturschutzes ist das höher einzuschätzen (siedlungsfern, vernetzungswirksam, großflächig etc.) als die vorhabensbedingt verlustige Ackerfläche im Geltungsbereich A Die zu erwartenden positiven Folgen auf die hier betrachteten Schutzgüter, können zur <b>Kompensation</b> der Auswirkung des Vorhabens beitragen (biologische Diversität usw.).</p> | <p>(-1/+1)</p> <p>(+2)</p> |

|  |  |                         |
|--|--|-------------------------|
| <p>Beeinträchtigung von geschützten und/ oder bedrohten Lebensräumen, Tier- und Pflanzenarten</p>  | <p>Im Geltungsbereich (A und B) und den Nachbarbereichen gibt es keine geschützten Lebensräume. Das Naturdenkmal in Geltungsbereich B wird erhalten und entwickelt.</p> <p>möglicher Verlust von Brutplätzen bodenlebender Vögel (hier: Feldlerchen!), CEF-Maßnahmen zum Individuenschutz erforderlich, um Verbotstatbestand zu verhindern (s. hierzu Abschn. 2.2.2., Schwerpunktbereich C.)</p>   | <p>(-1)</p>             |
| <p><b>Schutzgut: Boden</b> - Umweltauswirkungen</p> <p>Hinweis: <b>siehe auch unter Abschn. 2.4.2. – Flächen und Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen</b></p>   |  | <p>[ -1 ]</p>           |
| <p><b><u>Bestandsanalyse</u></b> = Ausgangsebene</p> <p><b><u>Geltungsbereich A</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Flächenversiegelung: derzeit ca. 2 % (Fahrweg), unversiegelt ca. 98 %, (Landwirtschaft, Abstandsgrün)</li> <li>* Bodenbelastung: Landwirtschaft (= gilt als unbelastet),</li> <li>* Erosionsneigung: hoch, Hang bis 13 % geneigt,</li> <li>* Acker-/ Grünlandzahl 40 ... 70, Ertragspotential: mittel ... sehr hoch,</li> <li>* Empfindlichkeit: euhemerob, Feldkapazität: sehr gering bis hoch,</li> <li>* Nitratrückhaltevermögen: in oberer Geländelage gering, nahe Tallage sehr hoch</li> </ul> <p><b><u>Geltungsbereich B</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* unversiegelte Fläche im Außenbereich, waldnah,</li> <li>* Erosionsneigung: höchstens gering (vollständiger Bewuchs),</li> <li>* Bodenbelastung: keine (keine Nachweise, keine Bodennutzung)</li> </ul> |  |                         |
| <p><b>Mögliche Auswirkungen -<br/>Bebauungsplan Nr. 64</b></p>   | <p><b>Umweltauswirkungen</b></p>   | <p><b>Bewertung</b></p> |
| <p>Bodenverlust</p> <p>natürliche Bodenfunktionen:<br/>Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,<br/>Bestandteil des Naturhaushalts, (Wasser-/ Nährstoffkreislauf),<br/>Ertragspotenzial des Bodens,<br/>Wasserspeicherfähigkeit,<br/>Nitratrückhaltevermögen</p>  | <p><u>Geltungsbereich A</u>: Das Vorhaben ermöglicht den dauerhaften Verlust von bisher unbebautem Boden für Wohnbauzwecke (Baugebiet etwa 5 ha, GRZ 0,35).</p> <p>Die Lebensraumfunktion des Bodens bleibt auf großen Flächen im Geltungsbereich langfristig gestört, vor allem durch Bodenabtrag/ -umlagerung, Flächenversiegelung und -verfestigung. In die Funktion des Bodens für den Wasserhaushalt wird (gering) nachteilig eingegriffen (Unterbrechung der Versickerung, Versiegelung etc., Bodenaustausch im Bereich tieferliegender Bodenhorizonte (drainierend wirkende Leitungsräben, Straßenunterbau, Fundamentgräben etc.)). Der Einfluss auf den Grundwasserhaushalt ist zu</p> | <p>(-1)</p> <p>(-1)</p> |



|  |   |                  |
|--|---|------------------|
| Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte   | vernachlässigen. Maßnahmen zur ökologischen Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung und Nutzung von Regenwasser) sind im Zuge der baulichen Umsetzung zu prüfen und anzustreben.<br><br>Die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte wird nicht beeinflusst, Bodendenkmale sind nicht zu vermuten (Denkmalschutz bei Bodenarbeiten beteiligen!).   | (0)              |
| Anderweitige Ansprüche   | Die künftige Nutzung der Fläche als Wohngebiet führt zum Verlust von landwirtschaftlicher Pachtfläche. Die öffentliche Fläche war als Friedhof vorgesehen (Darstellung im F-Plan) insofern können landwirtschaftliche Ansprüche nicht begründet werden.<br><br>Für die Ausgleichsmaßnahmen (Geltungsbereich B) werden bewusst keine landwirtschaftlichen Flächen benutzt. | (0)              |
| Bodenerosion   | Der Geltungsbereich A hat eine Hanglage bis 13% Neigung. Oberflächige Gewässer gibt es nicht. Die Erosionsneigung (derzeit Acker) nimmt bei Nutzung als Wohngebiet ab.  | (0)              |
| Schadstoffeinträge und Altlasten, sonstige Beeinträchtigung durch Einträge in den Boden  | Nach vorliegenden Kenntnissen bestehen keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht. Unter Voraussetzung der regelkonformen und umweltschonenden Erschließung und späteren Nutzung des Wohngebietes, sind keine Beeinträchtigungen des Bodens durch Einträge zu erwarten. Das gilt auch für die Wirkungspfade Boden-Mensch sowie Boden-Nutzpflanze.                    | (0)              |
| <b>Schutzgut: Wasser - Umweltauswirkungen</b>  |   | <b>[ 0 ]</b>     |
| <p><b><u>Bestandsanalyse</u></b> = Ausgangsebene</p> <p><b><u>Geltungsbereich:</u></b></p> <p>Die Geltungsbereiche (A und B) liegen nicht in Wasserschutzgebieten. Bestehende Beeinträchtigungen des Grundwassers sind auszuschließen. Über die unbefestigte Bodenoberfläche versickert Niederschlag zurzeit weitgehend am Ort des Anfalls, also im belebten Oberboden. Der Grundwasserabstand ist allgemein groß (&gt; 10 m).</p> |   |                  |
| <b>Mögliche Auswirkungen - Bebauungsplan Nr. 64</b>  | <b>Umweltauswirkungen</b>   | <b>Bewertung</b> |
| Beeinträchtigung des Grundwassers  | Bei sachgerechter Bebauung, Erschließung und späterer Nutzung ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers/ von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten ausgeschlossen.  | (0)              |

|   |   |                  |
|---|---|------------------|
| Beeinträchtigung der Versickerungsneigung   | Durch Versiegelung wird die natürliche Oberflächenwasserversickerung am Anfallort gestört/ verhindert. Maßnahmen zur Niederschlagswasserbehandlung (Versickerung auf den Grundstücken, Regenwassernutzung, Speicherung und getrennte Ableitung in Oberflächengewässer) sind anzustreben. Steigende Verdunstung infolge der Flächenversiegelungen. | (0)              |
| Beeinträchtigung von Oberflächengewässern (Wassergüte, Gewässerstruktur), Abflussspitzen  | kein Oberflächengewässer im Planungsgebiet (Geltungsbereiche A und B), Bei der Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Vorhabengebiet in Oberflächengewässer sind die wasserrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.  | (0)              |
| <b>Schutzgüter: Luft und Klima - Umweltauswirkungen</b>   |   | <b>[ 0 ]</b>     |
| <p><b><u>Bestandsanalyse</u></b> = Ausgangsebene</p> <p><b><u>Geltungsbereich A</u></b></p> <p>* gemäß RPN 2009 (großmaßstäbliche Darstellung) möglicherweise im 'Vorbehaltsgebiet Klimafunktion '</p> <p>* deutliche Hanglage, unbebaut Fläche Größe 5 ha, siedlungsnah</p>  |   |                  |
| <b>Mögliche Auswirkungen -<br/>Bebauungsplan Nr. 64</b>   | <b>Umweltauswirkungen</b>   | <b>Bewertung</b> |
| Beeinträchtigung von Luftleitbahnen/ Wärmeabstrahlung   | Luftleitbahn mit Kaltlufttransport in die Stadt (vornehmlich NW/ SO) werden durch die Bebauung gestört, allerdings wohl nicht durchgehend unterbrochen (nach Norden steil abfallender Hang). Die zu erwartende Wärmeabstrahlung (knapp 5 ha großes Baugebiet) betrifft das lokale Mikroklima negativ.   | (-1)             |
| Emissionen  | üblich zu erwarten für Allgemeine Wohngebiete, gleichmäßig, Anwendung emissionsarmer Heizsysteme etc.   | (0)              |
| <b>Schutzgut: Landschaft - Umweltauswirkungen</b>   |   | <b>[ 0 ]</b>     |
| <p><b><u>Bestandsanalyse</u></b> = Ausgangsebene</p> <p><b><u>Geltungsbereich A</u></b></p> <p>* im Flächennutzungsplan (alt) als Landschaftsschutzgebiet dargestellt, jedoch aktuell nicht belegbar,</p> <p>* unbebaute Fläche am Siedlungsrand von Hofgeismar, an der Straße gelegen,</p> <p>* Übergang zur freien Landschaft, Ortsrandtypisch, Fläche starkhängig,</p> <p>* keine Zielvorgaben aus dem Landschaftsplan</p> |   |                  |

| Mögliche Auswirkungen -<br>Bebauungsplan Nr. 64   | Umweltauswirkungen  | Bewertung    |
|---|---|--------------|
| Beeinträchtigung von Orts- und<br>Landschaftsbild   | Die von der Umsetzung des B-Plans Nr. 64 zu erwartenden<br>Veränderungen sind unerheblich, bedingt durch die einseitig<br>hängige Lage der Fläche. Bei gelungener Gestaltung werden<br>sich die neuen baulichen Anlagen vergleichsweise unauffällig<br>am Ortsrand, zwischen bestehender Siedlungslage (gegen-<br>läufiger Hang) und freier Landschaft einfügen lassen. | (0)          |
| Bedeutsame Sichtbeziehungen<br>- Unterbrechung/ Störung   | Bei Realisierung des Vorhabens sind keine Veränderungen<br>hinsichtlich bedeutsamer Sichtbeziehungen zu erwarten.   | (0)          |
| Beeinträchtigung von natur-<br>raumtypischen Besonderhei-<br>ten, Landschaftsschutzgebie-<br>ten o.ä.                         | Bestehende Landschaftsschutzgebiete, prägende Land-<br>schaftsräume oder naturraumtypische Besonderheiten sind<br>durch das Vorhaben nicht betroffen. Für das Schutzgut -<br>Landschaft sind keine Defizite zu prognostizieren  | (0)          |
| <b>Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter - Umweltauswirkungen</b>   |   | <b>[+1 ]</b> |
| <b>Bestandsanalyse</b> = Ausgangsebene  |   |              |
| <b>Geltungsbereich A:</b> * Fläche unbebaut, landwirtschaftlich genutzt, Bodendenkmale etc. nicht bekannt                     |   |              |
| <b>Geltungsbereich B:</b> * Fläche einer alten Hute, als historische regionaltypische Bewirtschaftungsform                    |   |              |
| Mögliche Auswirkungen -<br>Bebauungsplan Nr. 64   | Umweltauswirkungen  | Bewertung    |
| Gefährdung/ Beeinträchtigung<br>von Bau- oder Bodendenkma-<br>len sowie sonstigen, kulturhis-<br>torisch bedeutsamen Objekten | <b>Geltungsbereich A:</b> Es sind keine diesbezüglichen Auswir-<br>kungen durch das Vorhaben zu prognostizieren. Das gilt<br>auch für vorhandene Kultur- und Sachgüter in der Ortslage.   | (0)          |
|   | <b>Geltungsbereich B:</b> Die für den Geltungsbereich B geplanten<br>Ersatzmaßnahmen tragen zur Wiederherstellung von heimat-<br>kundlich bedeutsamen, historischen Nutzungsflächen bei.  | (+1)         |

| <b>Schutzgüter in ihren Wechselwirkungen</b>  |   | <b>[ 0 ]</b>     |
|---|---|------------------|
| <p>Unter Wechselwirkungen im Sinne der EG-Richtlinie und des UVP-Gesetzes lassen sich erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser verstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können. Die Wirkungen lassen sich anhand bestimmter Pfade verfolgen, aufzeigen und bewerten oder sind bedingt als Auswirkungen auf das Gesamtsystem bzw. als Gesamtergebnis darstellbar.</p> |   |                  |
| <b>Mögliche Auswirkungen<br/>Bebauungsplan Nr. 64</b>   | <b>Umweltauswirkungen</b>   | <b>Bewertung</b> |
| <p>Wechselwirkungen - Wirkungsgefüge zwischen einzelnen der Schutzgüter</p>   | <p>Erhebliche, bezüglich der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens relevante Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern, sind für den Vorhabensbereich weder erkennbar noch werden diese durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 verhindert oder gestört.</p> | <p>(0)</p>       |

## **2.5. Maßnahmen und Flächen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **2.5.1 Vorgaben und Anregungen zur Vermeidung bzw. Verringerung von Umweltauswirkungen**

*Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen* sind bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes sowie seiner späteren Nutzung anzuwenden, um die zu erwartenden negativen Umweltwirkungen vorab bereits auf das notwendige Maß einzugrenzen bzw. verträglich abzumildern. Die Verpflichtung zur Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen und der in diesem Zusammenhang auftretenden Konfliktfolgen besitzt gemäß § 8a BNatSchG Vorrang gegenüber Ausgleichsmaßnahmen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der Umweltauswirkungen wurden zum Teil bereits im Teil A - Planungsbericht (s. dort) beschrieben. Wesentlich handelt es sich um entsprechender Vorgaben (Festsetzungen und Hinweise) des Bebauungsplanes Nr. 64 für den Geltungsbereich. Der Übersicht halber sind diese Festsetzungen nachfolgend nochmals aufgelistet:

⇒ *Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung*  
(s. hierzu TEIL A – Planungsbericht, Kap. II., Abschnitt 2.)

Unter dem Vorsatz, die neu entstehende Bebauung möglichst harmonisch in das Wohnumfeld und den Landschaftsraum einzubinden, wurden Obergrenzen für die zulässige Bebauung festgesetzt. Hierzu gehören die Vorgaben einer Grundflächenzahl (GRZ), Festsetzungen zur Situierung, Höhe und Gestaltung von Baukörpern. Damit werden Einschränkungen für die zulässige Bebauung vorgenommen, die einerseits eine optimierte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet und zugleich eine verträgliche Einbindung des Wohngebietes in den Landschaftsraum ermöglicht.

Im Sinne des Bestandsschutzes werden im Bebauungsplan Nr. 64 Nutzungen ausgeschlossen, von denen möglicherweise erhebliche Störungen ausgehen könnten, so auf die Wohnqualität oder für ortsansässige Betriebe. Beispielhaft seien hier Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Läden genannt.

⇒ *Anlage von Grünflächen im Geltungsbereich A*  
(s. hierzu TEIL A – Planungsbericht, Kap. II., Abschnitt 8.)

Im Geltungsbereich A zum Bebauungsplan Nr. 64 wird eine ca. 1.650 m<sup>2</sup> große, zentrale Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Damit ist ihre bauliche Inanspruchnahme ausgeschlossen. An dieser Stelle soll ein öffentlicher Kinderspielplatz entstehen. Mit Festsetzung der Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 wird ausdrücklich der 'grüne' Charakter dieser Anlage betont. Gestaltung, Pflege und Erhalt der Fläche haben das sicherzustellen.

⇒ *Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (s. hierzu TEIL A – Planungsbericht, Kap. II., Abschnitt 11.)*

Im Bebauungsplan Nr. 64 enthalten sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Sie betreffen die spätere Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken. Damit ergeben sich Vorgaben, die dazu beitragen, dass vor allem nachbarschaftliche Konflikte im Geltungsbereich, aber auch negative Auswirkung auf das Siedlungsbild vermieden werden.

Weitere Maßnahmen und Vorgaben zur Vermeidung bzw. Verringerung der Umweltauswirkungen sind der Erschließung und Bebauung oder gar der späteren baulichen Nutzung im Wohngebiet vorbehalten. Auf sie wird - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - im Teil A - Planungsbericht hingewiesen. Zu nennen sind hier beispielhaft:

- Anregungen zu einer nachhaltigen und umweltschonenden Erschließung (Verwertungsgebot von Bodenaushub, Bodenschonungsklausel, Verwendung nachhaltiger Baustoffe und Materialien),
- Hinweise zur Nutzung von umweltfreundlichen Ressourcen wie Sonnenenergie und Niederschlagswasser.
- Hinweise zum Schutz von Boden und Grundwasser.

## **2.5.2 Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Schutzgüter**

### **A. Schwerpunktbereich – Schutzgüter: Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist seit dem 01.01.1998 in das BauGB (§ 1a (3)) integriert und wird dort fortgeschrieben. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe: *„Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“.*

Der naturschutzrechtliche Eingriffstatbestand und folglich Ausgleichsbedarf, der sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 ableiten lässt, wurde im Rahmen der Umweltprüfung in Abschnitt 2.3. schutzgutbezogen dargestellt. Die wesentlichen Eingriffstatbestände sind:

- *Festsetzung des Geltungsbereiches A zur Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA),*
- *Festsetzung von Verkehrsflächen für die Erschließung und den Anschluss an den öffentlichen Straßenverkehr.*

Die hiermit einhergehenden Folgen lassen eine Zunahme der Oberflächenversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches A von derzeit ca. 2 % auf bis zu einem flächenanteilig ca. 40 % zu. Dadurch ergeben sich nachteilige Umweltauswirkungen - betroffen ist in erster Linie das Schutzgut Boden.

Es ist erforderlich, bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 - also zum Zeitpunkt der Vorbereitung von Eingriffen in Schutzgüter - die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln und im Bebauungsplan baurechtlich festzusetzen. Die nachfolgend dargestellten und erläuterten **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** sind in **Fettdruck** hervorgehoben. Dabei handelt es sich um **verbindliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB), die Bestandteil der Satzung zum Bebauungsplanes Nr. 64** werden.

#### **Hinweis:**

Die Sicherstellung aller im Bebauungsplan Nr. 64 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zum Artenschutz erfolgte durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages. Vertragspartner sind die Stadt Hofgeismar und die untere Naturschutzbehörde.

#### **Geltungsbereich A:**

##### **Anpflanzungen und deren Erhaltung; Begrünung von Privatgrundstücken**

(§ 9 (1) Nr. 25 und (4 ) BauGB i. V. m. § 91 HBO)

Der Geltungsbereich A wird im Bebauungsplan Nr. 64 zum größten Teil als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dieser Vorgabe entsprechend wird es weder möglich noch gewollt sein, an dem Standort die Kompensation von Eingriffen in Schutzgüter zu erreichen. Die Bauflächen stehen in erste Linie der späteren Wohnnutzung zur Verfügung.

Dessen ungeachtet, wurden im Bebauungsplan Nr. 64 - soweit das auf den verbleibenden Freiflächen möglich ist - Anpflanzungen angeregt und baurechtlich festgesetzt. Sie dienen hier vor allem funktionalen Zwecken. Im Straßenraum können das die Verkehrsberuhigung sein, die Orientierung oder Beschattung. Auf den Privatgrundstücken tragen Begrünungen erheblich zur Verschönerung der Grundstücke bei; sie fungieren als Umgrenzung, Sicht-, Lärm- und Staubschutz sowie zur Beschattung. Darüber hinaus werden kleinflächige Teilausgleiche geschaffen. In diesem Zusammenhang sind im Bebauungsplan Nr. 64 gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO festgesetzt:

#### ⇒ **Pflanzenliste**

**Für die im Geltungsbereich festgesetzten Gehölzanpflanzungen ist aus folgender Pflanzenliste zu wählen:**

##### **I. Bäume im Verkehrsraum**

**Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Robinie, Mehlbeere, Gemeine Esche;**

**II. Gehölzpflanzungen in Feldgehölzhecken und auf Privatgrundstücken**

**als Bäume oder Heister: Vogel-Kirsche, Feld-Ulme, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Weißbuche, Wildobst- und hochstämmige Obstbäume**

**als Sträucher: Rotbuche, Hainbuche, Gemeiner Liguster, Sal-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Weißdorn, Gemeine Hasel, Blutroter Hartriegel, Holz-Apfel, Schwarzer-Holunder, Gemeiner Schneeball, Wildrosen.**

Die festgesetzte Auswahl ermöglicht Anpflanzungen verschiedener Gestaltung und Funktion wie schattengebende Einzelbäume, Obstanpflanzungen, geschnittene Hecken oder Feldgehölze zum Sichtschutz bzw. zur Grundstücksabgrenzung. Die Gehölzauswahl berücksichtigt die Lage des Vorhabens, Standortbedingungen und die Nutzung der Fläche als Wohnsiedlung mit Privatgrundstücken.

**Gemäß Planzeichnung werden für den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 64 folgende Anpflanzung und deren Erhaltung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt:**

⇒ **Bäume im Straßenraum – anpflanzen und erhalten**

**Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) sind Hochstämme der Pflanzenliste, I. Stammumfang mind. 14 - 16 cm auf wenigstens 4 m<sup>2</sup> großen, offenen Pflanzscheiben anzupflanzen und zu erhalten. Qualität und Anzahl der dargestellten Bäume sind verbindlich. Hinsichtlich ihres Standortes im Verkehrsraum kann von der Plandarstellung abgewichen werden.**

Für die neu entstehenden Verkehrsflächen im Geltungsbereich sind Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Den Bäumen kommt hier zunächst eine funktionale Wirkung im Zusammenhang mit der Verkehrsführung und der Verkehrsberuhigung zu. Das gilt für folgende Standorte (s. hierzu auch Planzeichnung):

- im Bereich der Verkehrsanschlüsse zum „Lamerder Weg“ (Ortsverkehr),
- an den Anschlüssen (Zufahrten bzw. Zuwegen) zum öffentlichen Verkehr,
- entlang der öffentlichen Grünfläche des Kinderspielplatzes (s. Kap. II., Abschnitt 8.).

Darüber hinaus dienen die Anpflanzungen zur Verschönerung und punktuellen Klimatisierung (Beschattung) des Straßenraums.

Die Mindestanzahl und -qualität der gemäß Planzeichnung zu pflanzenden Bäume sind einzuhalten. Vertretbare Abweichungen von den dargestellten Standorten könnten z. B. Grundstückszufahrten, die Anordnung der Straßenbeleuchtung oder die Lage unterirdischer Leitungen sein. Zu achten ist darüber hinausgehend auf das Beschattungsbild der Bäume gegenüber Nachbargrundstücken. Als Verdunstungsschutz sind das Mulchen und/ oder das Bepflanzen der offenen Baumscheiben mit bodendeckenden Stauden anzuraten. Ausreichende Stützelemente (Dreibock) sind zu setzen. Der



Einbau geeigneter Verkehrssicherungsmaßnahmen zum Schutz der Baumanpflanzung (bspw. Anfahrerschutz, Schrammbord) ist zu prüfen und ggf. vorzunehmen.

⇒ **Feldgehölzhecke – anpflanzen, entwickeln und erhalten**

**Die nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzte Fläche ist mit Arten der Pflanzenliste zu bepflanzen, als überschirmte Feldgehölzhecke zu entwickeln und zu erhalten. Pflanzdichte: 1 St. Strauch je m<sup>2</sup>, 1 St. Heister je 2 m<sup>2</sup>, 1 St. Baum je 4 m<sup>2</sup>.**

Die 15 m breite als Feldgehölzhecke festgesetzte Fläche verläuft entlang der Südgrenze des Vorhabenbereiches (s. Planzeichnung). Sie ist Eigentum der Stadt Hofgeismar, zurzeit jedoch nicht gesondert parzelliert sondern Teil des Flurstücks-Nr. 163/4, welches ansonsten als Wohngebiet vorgesehen ist und den weitaus größten Teil des Geltungsbereiches A einnimmt. Ansprüche zur Eingrünung der Fläche sind bereits aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar (s. dort) abzuleiten. Hier ist der Bereich als Grünfläche dargestellt ohne genauere Vorgaben zur Bepflanzung, Entwicklung oder Pflege. Diese in der vorbereitenden Bauleitplanung bekundete Absicht hat zumindest dazu geführt, dass der landwirtschaftliche Pächter des Flurstücks Nr. 163/4 seit längerem auf die ackerbauliche Bewirtschaftung des südlichen Randstreifens verzichtet. Inzwischen wurde die Fläche mehr oder minder deutlich von den Grundstücksnachbarn aus dem Wohngebiet südlich des Vorhabenbereiches zum Bebauungsplan Nr. 64 in Anspruch genommen. Sie wird von diesen Bürgern nach sehr individuellen Vorstellungen gepflegt und unterhalten. So finden sich hier bspw. Blumen- und Gemüsebeete ebenso wie Schlehenhecken, eine Reihe aus Walnuss-Bäumen, Kompostanlagen oder kunstfertige Holz- und Steinablagerungen. Grundlage sind möglicherweise Absprachen einzelner Bürger mit der Stadt Hofgeismar. Vertragliche oder sonst schriftlich fixierte Regelungen sind nicht bekannt.

Um die in Rede stehende Fläche stärker in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen, ihr Erhalt bzw. ihre bewusste Weiterentwicklung als Abstandstreifen zwischen der bestehenden und neuen Wohnbebauung bietet sich unbedingt an, erfolgt im Bebauungsplan Nr. 64 die baurechtliche Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB. Damit sind folgende Ziele verbunden: Die Stadt Hofgeismar verdeutlicht damit zunächst die Absicht, künftig einen stärkeren Einfluss auf die Entwicklung ihrer Fläche nehmen zu wollen als bisher. Vorzusehen ist die Gestaltung eines Abstandstreifens durch die Anpflanzung standortheimischer Gehölze und die Entwicklung der Anlage zu einer überschirmten Feldgehölzhecke. Diese Hecke schafft nach guter Entwicklung die gewünschte Trennung zwischen dem Siedlungsbestand und dem neuen Baugebiet. Sie übernimmt dabei wichtige Funktionen wie Sicht-, Lärm- sowie Staubschutz, trägt zur Schönung und Aufwertung des Siedlungsumfeldes bei. Zugleich bietet die Anpflanzung einen geeigneten Rückzugsraum für Vögel, Nager und andere Kleintiere. Sie schafft damit Teilausgleiche für Eingriffe in den Naturraum, die Landschaft, den Boden und das Lokalklima.

⇒ **Eingrünung privater Grundstücksflächen**

Zur Begrünung der Freiflächen auf den privaten Grundstücken wird gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 HBO) festgesetzt:

**Private Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten oder sonstigen Bauwerken, die nach HBO zugelassen werden können, überbaut wurden, sind zu mind. 75 % gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.**

**Funktionelle Flächen wie Naturhecken zur Grundstücksumgrenzung, Dach- und Fassadenbegrünungen werden hierbei angerechnet.**

**Je angefangenen Gesamtgrundstücksflächen von 400 m<sup>2</sup> ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten.**

Die zu erwartende und deshalb so auch bauordnungsrechtlich festgesetzte Gestaltung der Freiflächen innerhalb von Wohngrundstücken sind Gärten im erweiterten Sinne. Vielfach üblich ist heute der sogenannte strukturarme Hausgarten, meist nur noch mit Rasenansaat, geschnittener Hecke als Einfriedung, Zierstauden und -gehölzen. Der Erholungswert hat hier klaren Vorrang gegenüber der früher weit häufiger verbreiteten Nutzung zum Gemüse- und Obstanbau.

Auf konkretere Vorgaben zur Anlage und Nutzung der Gärten wird mit Blick auf das Gestaltungsrecht des Grundstückseigentümers verzichtet. Strukturereicherungen in der Gartengestaltung, verbunden mit einer Bereicherung der Artenvielfalt und unter Bevorzugung standortheimischer Pflanzen, auch alter Kultursorten, sollte vermehrte Beachtung geschenkt werden. Eine strukturreiche Gartengestaltung steht keineswegs im Widerspruch zu den heute allgemein gewollten Bewirtschaftungs- und Erholungszielen.

Über die oben getroffenen Festsetzungen hinausgehende Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind selbstverständlich zugelassen. In diesem Zusammenhang sind Fassaden- und Dachbegrünungen zu empfehlen, die klimatische und lufthygienische Teilausgleiche schaffen, zur Verbesserung der Gebäudeansicht und in gewissem Maße auch zum Wärmeschutz beitragen. In diesem Zusammenhang steht auch folgende bauordnungsrechtliche Festsetzung des B-Plans Nr. 64:

**Dächer von untergeordneten Nebenanlagen und Garagen ab 30 m<sup>2</sup> Oberfläche und mit Dachneigungen von 0° bis 8° (Flachdächer) sind extensiv zu begrünen.**

### **Geltungsbereich B:**

#### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 1a Abs. 3 BauGB);**

Im Geltungsbereiches A (Allgemeines Wohngebiet) kann der gebotene naturschutzrechtliche Ausgleich realistischer Weise nicht umgesetzt werden. In den Bebauungsplan Nr. 64 wurde deshalb ein externer Geltungsbereich B (Gemarkung Hümme) aufgenommen und ausschließlich als Fläche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a (3) BauGB wie folgt festgesetzt:

#### **⇒ Externe Kompensationsmaßnahme**

**Das durch die Bauleitplanung veranlasste Ausgleichserfordernis ist auf den Flurstücken Nrn. 108/1, 102 und 22 (alle anteilig) in Flur 8, Gemarkung Hümme der Stadt Hofgeismar auszugleichen. Die als Geltungsbereich B festgesetzten Flächen im Bereich des Naturdenkmals "Hümmer Hute" (§ 28 Bundesnaturschutzgesetz) sind im Sinne ihrer Schutzziele zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Die Hutefläche ist durch einmaliges Mulchen wiederherzustellen, danach jährlich zwischen April und Oktober intensiv (Schafe/ Ziegen) zu beweiden. Ausgebliebene Hainbuchen sind im Abstand von ca. 20 m x 20 m nachzupflanzen bzw. aus der Naturverjüngung zu übernehmen und durch fachgerechte regelmäßige Schnitte (im Turnus von 3 bis 10 Jahren, stets in der Vegetationszeit nach Laubaustrieb) als Schneitelhainbuchen zu erziehen.**

Das rund 4,3 Hektar große Flächen-Naturdenkmal "Hümmer Hute" wurde bis in die frühe Neuzeit mit Ziegen und Schafen beweidet. Zusätzlich wurden die Blätter der Weißbuchen als Laubstreu und Viehfutter sowie die Äste als Brennholz oder aufgrund ihrer hohen Druckfestigkeit für Gartengeräte (Harken, Stiele) usw. genutzt. Dadurch entstanden sogenannte Schneitelbäume mit besonderer Wuchsform. Wegen seiner kulturhistorischen Bedeutung, den landschaftsprägenden Gehölzgruppen und den alten Hutehainbuchen wurde das Gebiet als Naturdenkmal gemäß § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes ausgewiesen.

Nach Aufgabe der Hutebeweidung ist die "Hümmer Hute" heute in großen Flächen verbuscht und mit Bäumen (auch Nadelgehölzen) eingewachsen. Die Naturschutzbehörde hat ein Pflegekonzept zur Wiederherstellung entwickelt, das schrittweise umgesetzt wird. Die Festsetzung einer großen Teilfläche der "Hümmer Hute" für Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 64 (Geltungsbereich B) ist hierzu ein wertvoller und mit Blick auf die Wiederherstellung der Fläche abschließender Beitrag.

**Hinweis:**

Erhaltung und Entwicklung der Kompensationsfläche im Geltungsbereich B sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 formalrechtlich abgesichert. Ergänzend kommt hinzu, dass die Stadt mit der unteren Naturschutzbehörde einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen hat, der alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 64 festgesetzten Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen beinhaltet und diese im Detail festlegt. Die naturschutzrechtlich verfolgten Ziele müssen erreicht und dauerhaft umgesetzt werden. Hierzu gehören einige Aufgaben, die von der Stadt Hofgeismar eingeleitet und begleitet werden müssen: So macht es beispielsweise Sinn, rechtzeitig tragbare Vereinbarungen bzw. Festlegungen zur Pflege/ Unterhaltung der Fläche (Schreddern und Mulchen, Abweiden mit Ziegen) abzuschließen. Im Sinne des historischen Bewirtschaftungsansatzes zur Gewinnung von Laubfutter, empfiehlt sich die Verwertung des Schneitelgutes bspw. zur Fütterung bzw. als Einstreu im Tierpark Sababurg. Bei Einhaltung der vorgenommenen Festsetzungen zur Pflege und Unterhaltung der Fläche dürften spätere Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde nur noch in Ausnahmefällen nötig sein.

**Aufstellung und Diskussion der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz**

Das Bewertungsverfahren und die Verfahrensweise bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung hat der Gesetzgeber bislang nicht bundeseinheitlich geregelt. Mit Betonung der Eigenverantwortlichkeit der zuständigen Kommune, auch hinsichtlich der planerischen Bewältigung der Eingriffsregelung, geht einher, dass diese ihren Beurteilungsrahmen unter Berücksichtigung der fachlichen Anforderungen selbst definieren kann. Eine Bindung an standardisierte Bewertungsverfahren besteht nicht. Für das Bundesland Hessen wurde auf Grundlage von §§ 6b und 50 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) eine Kompensationsverordnung erlassen. Sie dient nachfolgend zur Aufstellung der Ausgleichsbilanz zum Vorhaben - Bebauungsplan Nr. 64 "Auf dem Rennebaum" und somit als (unverbindliche) Bewertungsebene. Bei dem hessischen Kompensationsverfahren handelt es sich um eine quasi mathematische Abhandlung der Problematik. Zur Feststellung der Ausgleichsbilanz erfolgt eine Gegenüberstellung des Planungsgebietes (Geltungsbereiche A und B) am Beginn der Bauleitplanung zum Bebauungsplans Nr. 64 mit dem zu erwartenden Zustand nach dessen vollständiger baulicher Realisierung. Die Eingriffe ergeben sich vor allem durch die zu erwartenden Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches A. Hier steigt der Anteil an befestigten Oberflächen von derzeit etwa 2 % auf bis etwa 40 %.

**Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 64 "Auf dem Rennebaum"**

(Berechnungsgrundlage: Kompensationsverordnung auf Grundlage von §§ 6b und 50 des Hessischen Naturschutzgesetzes)

| Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste   | Wertpunkt<br>pro [m²] | Fläche<br>vorher<br>[m²] | Fläche<br>nachher [m²] | Biotopwert<br>vorher<br>[Pkte.] | Biotopwert<br>nachher [Pkte.] |
|---|-----------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| <b>Geltungsbereich A – Wohngebiet "Auf dem Rennebaum"</b>                               |                       |                          |                        |                                 |                               |
| 02.400 Neuanlage Feldgehölzhecke – heimisch, standortgerecht                            | 27                    | 0                        | 3.638                  | 0                               | 98.226                        |
| 04.110 Einzelbaum im Straßenraum, Anpflanzung 14-16 StU (4 m²/ Baum)                    | 31                    | 0                        | 72                     | 0                               | 2.232                         |
| 10.510 völlig versiegelte Flächen – Straßenverkehrsflächen                              | 3                     | 0                        | 6.077                  | 0                               | 18.231                        |
| 10.530 wasserdurchlässig befestigte Flächen - Feldweg, Fuß- und Radwege                 | 6                     | 1.265                    | 1.678                  | 7590                            | 10.068                        |
| 10.710 Dachflächen, unbegrünt/ Gebäude, Nebenanlagen etc. GRZ = 0,35                    | 3                     | 0                        | 15.142                 | 0                               | 45.426                        |
| 11.191 Acker, intensiv genutzt / wahlweise 11.232 Friedhof, Neuanlage                   | 16                    | 49.245                   | 0                      | 787920                          | 0                             |
| 11.211 gärtnerisch gepflegte Anlagen, Grabeland Nutzgarten                              | 14                    | 610                      | 0                      | 8540                            | 0                             |
| 11.221 gärtnerisch gepflegte Anlagen und öffentliche Grünflächen (Spielplatz)           | 14                    | 3.610                    | 28.123                 | 50540                           | 393.722                       |
| <b>Zwischenwert - Geltungsbereich A</b>   |                       | <b>54.730</b>            | <b>54.730</b>          | <b>854.590</b>                  | <b>567.905</b>                |
| <b>Ausgleichsdefizit - Geltungsbereich A</b>  |                       |                          |                        |                                 | <b>-286.685</b>               |
| <b>Geltungsbereich B – Kompensation</b><br>(Gem. Hümme, Fl. 8, Fst-Nr. 108/1, anteilig) |                       |                          |                        |                                 |                               |
| 01.194 (B) Wiederherstellung historischer Waldnutzung - Hute/ Schneitelhainbuchen       | 45                    | 0                        | 18.405                 | 0                               | 828.225                       |
| 01.152/ 01.180/01.299 - Wald und walddnahe Flächen - naturfern, verbuscht               | 33                    | 18.405                   | 0                      | 607.365                         | 0                             |
| 10.610 - Bewachsener Feldweg  | 21                    | 702                      | 702                    | 14.742                          | 14.742                        |
| <b>Zwischenwert - Geltungsbereich B</b>   |                       | <b>19.107</b>            | <b>19.107</b>          | <b>622.107</b>                  | <b>842.967</b>                |
| <b>Ausgleichswert - Geltungsbereich B</b>   |                       |                          |                        |                                 | <b>220.860</b>                |
| <b>Bilanz - Eingriff/ Ausgleich</b>   |                       | <b>73.837</b>            | <b>73.837</b>          |                                 | <b>-65.825</b>                |

Der stattfindende Eingriff in den Naturraum kann nach dem angewendeten hessischen Berechnungsverfahren (s. oben stehende Tabelle), auch bei Hinzunahme des Geltungsbereiches B als Kompensationsfläche, nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein (rechnerisches) Defizit von anteilig gut 1/5 der ermittelten Wertpunkte.

Zur Einschätzung dieser Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist Folgendes zu ergänzen:

- Die im Geltungsbereich B festgesetzten Kompensationsmaßnahmen bieten die Möglichkeit, dass Naturdenkmal „Hümmer Hute“ nun auf ganzer Fläche im Sinne seiner Entwicklungsziele wiederherzustellen und künftig zu erhalten. Damit verbunden sind auch positive Auswirkungen auf andere Schutzgüter. Insbesondere kann eine kulturhistorisch wichtige und heimatkundlich bedeutsame Bewirtschaftungsweise wieder großflächig dargestellt werden. Diese Tatsache fließt bspw. in die rein mathematische Ausgleichsbetrachtung nach der Hessischen Kompensationsverordnung nicht mit ein.
- Bei der Ausgleichsberechnung wurde davon ausgegangen, dass die zugelassene Bebauung (GRZ 0,35) auf allen Grundstücken voll ausgeschöpft wird, was so nicht zwangsläufig zutreffen muss. Nicht in der Ausgleichsrechnung berücksichtigt sind auch ökologisch gesehen wertvolle Maßnahmen, die von den künftigen Bauherren ausgehen. Hier exemplarisch zu nennen und zu erwarten sind: Ausnutzung von Solarenergie, Nutzung bzw. örtliche Versickerung von Niederschlagswasser, die Verwendung natürlicher und nachhaltiger Baustoffe, Begrünung von Fassaden und Dächern. Die im Bebauungsplan festgesetzte Begrünung von Flachdächern (s. Kap.

II., Abschn. 11.) kann bspw. zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht verlässlich abgeschätzt werden und fließt deshalb in die Berechnung der Ausgleichsbilanz nicht mit ein.

- Ergänzend zu der aufgestellten Biotopwertbilanz werden *vorbeugende artenschutzrechtliche Maßnahmen* zum Erhalt einer im Geltungsbereich möglicherweise vorhandenen Feldlerchenpopulation festgesetzt (s. hierzu Teil B - Umweltbericht, Abschnitt 2.4.2., Schwerpunktbereich C.). Hierfür wird eine ca. 4 ha große, bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche anteilig zur Verfügung gestellt, als Blühwiese gestaltet und erhalten. Auch diese, unmittelbar mit dem Vorhaben zusammenhängende Maßnahme, bleibt in der vorgelegten (rechnerischen) Ausgleichsbilanz (s. oben – Tabelle) unberücksichtigt.

Die zuvor genannten Sachverhalte wurden der zuständigen unteren Naturschutzbehörde bei einem Gespräch am 05.11.2018 in der Stadtverwaltung dargelegt und erläutert. Die Behörde bestätigte, dass die im Bebauungsplan Nr. 64 festgesetzten und damit abgesicherten Ausgleichsmaßnahmen, unter Berücksichtigung dieser Aspekte, angemessen und ausreichend sind. Ein zusätzlicher Verbrauch von Flächen zur Durchsetzung des Bauleitplanungsvorhabens wäre zudem auch im Interesse weiterer Belange, insbesondere der Landwirtschaft, kaum vertretbar [s. auch Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde, des Regionalbauernverbandes und des Landkreises FB 83 zum Vorentwurf].

## B. Schwerpunktbereich - Schutzgut: Boden

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen, sind nach dem novellierten Baugesetzbuch erstrangig Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

In Hofgeismar gibt es im unbebauten Innenbereich allerdings derzeit keine ausreichenden Flächen zur Wohnbebauung (s. Teil A – Kapitel I., Abschnitt 1.). Die Stadt hatte sich deshalb zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 entschlossen (s. Begründung Teil A – Planungsbericht, Kap. I.).

Vorhaben der Bauleitplanung und die damit eingeleiteten Maßnahmen führen üblicher Weise zum Verlust von Boden und seinen Funktionen. Nach dem Baugesetzbuch sind deshalb Auswirkungen von Vorhaben auf das Schutzgut - Boden im Rahmen der Umweltprüfung zu ermitteln und zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist – ähnlich wie bei der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichplanung - auch für die Beanspruchung von Boden der Kompensationsbedarf zu ermitteln. Durch die Verzahnung von Baugesetzbuch (BauGB) und Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist für diese Bewertung eine Beurteilung der im BBodSchG verankerten Bodenfunktionen erforderlich. Entsprechende Bestands-Flächendaten finden sich im sogenannten Bodenviewer (BFD5L) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG). Sie basieren auf landesweit einheitlichen Methoden zur Bodenfunktionsbewertung. Hierbei werden folgende Schwerpunkte herangezogen:

Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, Kriterium *Standorttypisierung für die Biotopentwicklung*

Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, Kriterium *Ertragspotenzial*,

Bodenfunktion: Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium *Feldkapazität*,

Bodenfunktion: als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, Kriterium *Nitratrückhaltevermögen*.

Zu Geltungsbereich A (= Eingriffsfläche) finden sich im Bodenviewer die folgenden Darstellungen:



### **Feldkapazität**

von gering (2) bis hoch (4)

### **Ertragspotential**

mittel (3) bis sehr hoch (5)

### **Nitratrückhaltevermögen**

gering (2) bis sehr hoch (5)

| Teilflächen der Planung nach Wertstufen vor dem Eingriff | Fläche [ha] | Wertstufen vor Eingriff |                |                           | Wertstufen nach Eingriff |                |                           | Wertstufendifferenz des Eingriffs |                |                           |
|--|-------------|-------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|----------------|---------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------------------|
|  |             | Ertrags-potenzial       | Feld-kapazität | Nitrat-rückhalte-vermögen | Ertrags-potenzial        | Feld-kapazität | Nitrat-rückhalte-vermögen | Ertrags-potenzial                 | Feld-kapazität | Nitrat-rückhalte-vermögen |
| Verkehrsflächen, Straße                                  | 0,36        | 5,00                    | 4,00           | 5,00                      | 0,00                     | 0,00           | 0,00                      | 5,00                              | 4,00           | 5,00                      |
|  | 0,24        | 4,00                    | 3,00           | 2,00                      | 0,00                     | 0,00           | 0,00                      | 4,00                              | 3,00           | 2,00                      |
| Feldweg  | 0,13        | 0,00                    | 1,00           | 0,00                      | 0,00                     | 1,00           | 0,00                      | 0,00                              | 1,00           | 0,00                      |
| Fuß-Radwege  | 0,05        | 4,00                    | 3,00           | 2,00                      | 0,00                     | 1,00           | 0,00                      | 4,00                              | 2,00           | 2,00                      |
|  | 0,01        | 5,00                    | 4,00           | 5,00                      | 0,00                     | 1,00           | 0,00                      | 5,00                              | 3,00           | 5,00                      |
| Baufläche, überbaut GRZ 0.35                             | 0,80        | 5,00                    | 4,00           | 5,00                      | 0,00                     | 0,00           | 0,00                      | 5,00                              | 4,00           | 5,00                      |
|  | 0,65        | 4,00                    | 3,00           | 2,00                      | 0,00                     | 0,00           | 0,00                      | 4,00                              | 3,00           | 2,00                      |
|  | 0,17        | 3,00                    | 2,00           | 2,00                      | 0,00                     | 0,00           | 0,00                      | 3,00                              | 2,00           | 2,00                      |
| Baugebiet, unbebaute Freiflächen                         | 1,28        | 5,00                    | 4,00           | 5,00                      | 3,75                     | 3,00           | 3,75                      | 1,25                              | 1,00           | 1,25                      |
|  | 1,01        | 4,00                    | 3,00           | 2,00                      | 3,00                     | 2,25           | 1,50                      | 1,00                              | 0,75           | 0,50                      |
|  | 0,25        | 3,00                    | 2,00           | 2,00                      | 2,25                     | 1,50           | 1,50                      | 0,75                              | 0,50           | 0,50                      |
| Grünstreifen - Bestand, Südgrenze                        | 0,13        | 5,00                    | 4,00           | 5,00                      | 5,00                     | 4,00           | 5,00                      | 0,00                              | 0,00           | 0,00                      |
|  | 0,14        | 4,00                    | 3,00           | 2,00                      | 4,00                     | 3,00           | 2,00                      | 0,00                              | 0,00           | 0,00                      |
|  | 0,08        | 3,00                    | 2,00           | 2,00                      | 3,00                     | 2,00           | 2,00                      | 0,00                              | 0,00           | 0,00                      |
| Grünfläche, neu - Spielplatz                             | 0,17        | 4,00                    | 3,00           | 2,00                      | 3,80                     | 2,85           | 1,90                      | 0,20                              | 0,15           | 0,10                      |

Tab. 1: Bebauungsplan Nr. 64 - Ermittlung der Wertstufendifferenz der Bodenfunktionen vor und nach dem Eingriff

Tabelle 1 stellt die Teilflächen des Geltungsbereiches einzeln, bezogen auf ihre derzeitigen Wertstufen dar. Ermittelt wurde, welche Folgen die mit dem Bebauungsplan Nr. 64 veranlassten Maßnahmen voraussichtlich auf das Schutzgut Boden nehmen werden. Die Flächenversiegelung durch den Bau von Gebäuden und Erschließungsstraßen führt bspw. zu einem vollständigen Wertverlust des betroffenen Bodens mit Blick auf die Kriterien Feldkapazität, Ertragspotential und Nitratrückhaltevermögen.

In einem zweiten Schritt wurde der Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in den Boden ermittelt, der mit der Planung veranlasst wird (Tabelle 2):

| Teilflächen der Planung                                | Fläche [ha] | Minderungsmaßnahmen            | Wertstufen nach Minderungsmaßnahmen |                |                           | Kompensationsbedarf |                |                           |
|--|-------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------|---------------------------|---------------------|----------------|---------------------------|
|  |             |                                | Ertrags-potenzial                   | Feld-kapazität | Nitrat-rückhalte-vermögen | Ertrags-potenzial   | Feld-kapazität | Nitrat-rückhalte-vermögen |
| Verkehrsflächen, Straße                                | 0,36        | Anpflanzung, Bäume             | 4,95                                | 3,96           | 4,95                      | 1,78                | 1,43           | 1,78                      |
|  | 0,24        | Anpflanzung Bäume              | 3,96                                | 2,97           | 1,98                      | 0,95                | 0,71           | 0,48                      |
| Feldweg  | 0,13        |                                | 0,00                                | 1,00           | 0,00                      | 0,00                | 0,13           | 0,00                      |
| Fuß-Radwege  | 0,05        | versickerungsfähige Oberfläche | 4,00                                | 1,50           | 2,00                      | 0,20                | 0,08           | 0,10                      |
|  | 0,01        | versickerungsfähige Oberfläche | 5,00                                | 2,00           | 5,00                      | 0,05                | 0,02           | 0,05                      |
| Baufläche, überbaut GRZ 0.35                           | 0,80        |                                | 5,00                                | 4,00           | 5,00                      | 4,00                | 3,20           | 4,00                      |
|  | 0,65        |                                | 4,00                                | 3,00           | 2,00                      | 2,60                | 1,95           | 1,30                      |
|  | 0,17        |                                | 3,00                                | 2,00           | 2,00                      | 0,51                | 0,34           | 0,34                      |
| Baugebiet, unbebaute Freiflächen                       | 1,28        | Gartenanlage                   | 1,25                                | 1,00           | 1,25                      | 1,60                | 1,28           | 1,60                      |
|  | 1,01        | Gartenanlage                   | 1,00                                | 0,75           | 0,50                      | 1,01                | 0,76           | 0,51                      |
|  | 0,25        | Gartenanlage                   | 0,75                                | 0,50           | 0,50                      | 0,19                | 0,13           | 0,13                      |
| Grünstreifen - Bestand, Südgrenze                      | 0,13        |                                | 0,00                                | 0,00           | 0,00                      | 0,00                | 0,00           | 0,00                      |
|  | 0,14        |                                | 0,00                                | 0,00           | 0,00                      | 0,00                | 0,00           | 0,00                      |
|  | 0,08        |                                | 0,00                                | 0,00           | 0,00                      | 0,00                | 0,00           | 0,00                      |
| Grünfläche, neu - Spielplatz                           | 0,17        | Mutterbodenauftrag, Begrünung  | 0,10                                | 0,07           | 0,05                      | 0,02                | 0,01           | 0,01                      |
| Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)      |             |                                |                                     |                |                           | 12,91               | 10,03          | 10,29                     |
| Gesamtsumme - Ausgleichsbedarf - Schutzgut Boden (BWE) |             |                                |                                     |                |                           |                     | 33,22          |                           |

Tab. 2: Bebauungsplan Nr. 64 - Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs



Es ergibt sich ein deutlicher Ausgleichsbedarf, was insbesondere durch die Versiegelung bisher un- bebauter Flächen begründet ist. Zum gegenwärtigen Planungsstand kann hierfür nur die Aus- gleichsfläche (Geltungsbereich B) für Eingriffe in Natur- und Landschaft herangezogen werden. Die Flächen im Geltungsbereich A sollen vorrangig der Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Eigenständige Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Boden werden zurzeit nicht vorge- schlagen.

| Ausgleichsmaßnahme<br>(Geltungsbereich B)                     | Fläche<br>[ha] | Wertstufendifferenz der<br>Ausgleichsmaßnahme |                    |                                   | Kompensations-<br>wirkung |
|---|----------------|---|--------------------|-----------------------------------|---------------------------|
|   |                | Biotopent-<br>wicklungs-<br>potential         | Feld-<br>kapazität | Nitrat-<br>rückhalte-<br>vermögen |                           |
| Aushagerung nährstoffreicher Böden, Beweidung                 | 1,84           | 0,5   | 0                  | 0                                 | 0,92                      |
| Maßnahmen zur Wiederherstel-<br>lung von Kulturgütern         | 1,84           | 0,5   | 0                  | 0                                 | 0,92                      |
| <b>Summe - Ausgleich nach Bodenfunktionen (BWE)</b>           |                |   |                    |                                   | <b>1,84</b>               |
| <b>Gesamtsumme - Ausgleichsbedarf - Schutzgut Boden (BWE)</b> |                |   |                    |                                   | <b>33,22</b>              |
| <b>Verbleibende Beeinträchtigungen</b>                        |                |   |                    |                                   | <b>31,38</b>              |

Tab. 3: Ermittlung der Wirkung von Kompensationsmaßnahmen zum B-Plan Nr. 64

Tabelle 3 verdeutlicht, dass die Maßnahmen im Geltungsbereich zur Wiederherstellung der „Hüm- mer Hute“ in erster Linie Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege betreffen. Ihr Ein- fluss zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut - Boden ist nachgeordnet und nicht ausrei- chend.

Im Zusammenhang mit der Ausgleichsproblematik für Eingriffe in das Schutzgut - Boden ist Fol- gendes beizutragen: Der Regionalplan Nordhessen 2009 sieht für Hofgeismar eine Siedlungsent- wicklung von 16 ha Wohnbauland bis 2020 vor. Bisher wurden erst gut 6 ha dieses Kontingentes ausgeschöpft. Der Stadt Hofgeismar verbleiben also aktuell noch dahingehende Möglichkeiten, die mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 genutzt werden.

Behörden und sonstige Träger, die die Belange des Bodenschutzes vertreten, wurden an der Auf- stellung des Bebauungsplanes Nr. 64 beteiligt.

### C. Artenschutzrechtlicher Beitrag zur Bauleitplanung

Die Regelungen zum Artenschutz werden auf Ebene der Bauleitplanung abgeprüft, obschon die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erst mit der Zulassung eines Bauvorhabens (also nach der Baugenehmigung) relevant wird. Eine Bauleitplanung deren Inhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden kann ist nicht vollzugsfähig.

Die Prüfung von Verbotstatbeständen und Ausnahmevoraussetzungen des Artenschutzes erfolgt unabhängig von den Eingriffsregelungen des BauGB, weshalb sie der bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich ist.

Über die Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird zunächst abgeprüft, ob Artenschutzbelange durch die vorliegende Bauleitplanung betroffen sind:

- Wird wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachgestellt oder werden solche gefangen? NEIN
- Werden besonders geschützte wild lebende Tiere verletzt (ausgenommen unabwendbare Kollisionen o.ä.)? NEIN
- Werden Entwicklungsformen besonders geschützter Tierarten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? NEIN
- Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder gestört? NEIN
- Werden wild lebende Pflanzen besonders geschützter Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, ihre Standorte beschädigt oder zerstört? NEIN

Hinsichtlich der vorangestellten Aspekte werden also keine Beeinträchtigungen angenommen und mit Blick darauf, ob Arten der FFH-Richtlinie im Vorhabenbereich anzutreffen bzw. künftig zu erwarten sind wird festgestellt:

#### **Pflanzenarten gemäß Anhang IV b) der FFH-Richtlinie**

Pflanzenarten gemäß Anhang IV b) der FFH-Richtlinie sind nicht verzeichnet, noch für den in Rede stehenden Standort (Geltungsbereich A) bekannt. Aufgrund der Lebensraumausstattung ist zurzeit auch ein potenzielles Vorkommen dieser Pflanzenarten für den Wirkungsraum des Vorhabens auszuschließen.

- Es treten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein.

### **Tierarten gemäß Anhang IV a) der FFH-Richtlinie**

Tierarten gemäß Anhang IV a) der FFH-Richtlinie sind nicht verzeichnet, noch für den in Rede stehenden Standorte (Geltungsbereich A) bekannt. Aufgrund der derzeitigen Lebensraumausstattung ist auch das potenzielle Vorkommen dieser Tierarten für den Wirkungsraum des Vorhabens nicht anzunehmen.

- Es treten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein.

Die nachfolgenden Fragen sind allerdings kritisch zu beantworten:

- Würden wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit erheblich gestört? JA
- Kann die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von relevanten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden? NEIN.

Grund hierfür ist, dass **Vogelarten** nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie IV a) der FFH-Richtlinie für den in Rede stehenden Standort, auch als Brutvögel, nicht ausgeschlossen werden können. So ist eine Bedeutung des Vorhabenbereiches für Zielarten und typische Vertreter auf Äckern und landwirtschaftlichen Kulturen aufgrund der gegebenen Habitat-Struktur (Acker in Ortsrandlage) wahrscheinlich. Nach einhelliger Aussage der Naturschutzbehörden [s. Stellungnahmen der oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Kassel vom 27.06.2018 und der untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Kassel vom 04.07.2018] ist in diesem Zusammenhang davon auszugehen, dass im Geltungsbereich Brutvorkommen von Feldlerchen, einer nach § 7 (2) Nr. 13 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützter Vogelart, bestehen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folglich *vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen* (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt dieser Lerchenpopulation (bspw. durch Vergrämung hin zu einem anderen Standort/ Lerchenfenster etc.) zu entwickeln, im Verfahren – also vor Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 64 „Auf dem Rennebaum“ - planungsrechtlich abzusichern und schließlich vorzunehmen.

In diesem Zusammenhang hatte die Stadt Hofgeismar ein „Artenschutzrechtliches Gutachten“ [Diplom-Biologe Torsten Cloos] erstellen lassen, das der vorliegenden Bauleitplanung beigelegt wird. Als fachlicher Hintergrund dient dieses Gutachten zur Begründung und Veranlassung der hier gebotenen CEF-Maßnahmen zum Erhalt der Feld-Lerchen. Als Ergebnis des Gutachtens wurde folgende Festsetzung zum Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. BNatSchG in den Bebauungsplan Nr. 64 aufgenommen:

**Feldlerchen nutzen den Geltungsbereich möglicherweise als Brutrevier. Basierend auf dem hierzu vorgelegten artenschutzrechtlichen Gutachten [Dipl.-Biologe Torsten Cloos], wird vom Vorhabenträger als vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) das Flurstück-Nr. 52/30, Flur 2 in der Gemarkung Kelze zur Verfügung gestellt, anteilig als Blühwiese entwickelt und erhalten. Zur rechtlichen Absicherung der CEF-Maßnahme wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Hofgeismar und der unteren Naturschutzbehörde geschlossen.**

Das in dieser Festsetzung beschriebene und im Bebauungsplan Nr. 64 abgesicherte Vorgehen war im Zuge des Aufstellungsverfahrens am 05.11.2018 mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Kassel vereinbart worden. Ergänzend ist es Bestandteil des städtebaulichen Vertrages der Stadt Hofgeismar mit der unteren Naturschutzbehörde.

## 2.6. Ergebnisse der Umweltprüfung als Zusammenfassung

Im Ergebnis der Umweltprüfung (Abschnitt 2.3.) sowie der erfolgten Eingriffs- und Ausgleichsbewertungen (Abschnitt 2.4.) ist festzustellen, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die meisten der Schutzgüter als irrelevant, unerheblich bzw. kompensierbar eingeschätzt werden.

Hierzu tragen die in Abschnitt 2.4. vorgegebenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich entscheidend mit bei insbesondere die Ausweisung eines separaten Geltungsbereiches B speziell für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen. Durch verbindliche Festsetzung in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 64 sowie durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Stadt/ untere Naturschutzbehörde) wird die Durchsetzung der vorgesehenen Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen rechtlich sichergestellt.

Die Eingriffe in das Schutzgut – Boden sind vorhabensbedingt üblich und insoweit nicht unerheblich wobei zu berücksichtigen ist, dass der Stadt Hofgeismar im Regionalplan Nordhessen 2009 Flächen zur Siedlungsentwicklung zugestanden wurden, die bisher noch nicht in voller Größe ausgeschöpft wurden.

Als zusammenfassendes Ergebnis der angestellten Umweltprüfung ist festzustellen:

**Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Auf dem Rennebaum“ sind keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten. Das Vorhaben ist weitgehend umweltverträglich.**

Diese Aussage gilt unter der Voraussetzung, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von **Natur und Landschaft** gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB und zum **Artenschutz** eingehalten, vollständig und nachhaltig realisiert werden.

Ergänzend sind - soweit verfügbar - eigenständige Maßnahmen anzuraten, die dazu beitragen, die zu erwartenden Eingriffe in das **Schutzgut - Boden** zu mindern bzw. wenn möglich zu kompensieren.

### **3. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Gemäß § 4c BauGB gilt: *„Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nr. 3 b) der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 (3) BauGB.“*

Nach den Ausführungen und Ergebnissen des vorliegenden Umweltberichtes sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

**Auf spezielle, über die allgemein gültige Kontrollpflicht bei der Umsetzung von Bebauungsplänen hinausgehende Überwachungsmaßnahmen (Monitoring), kann zum gegenwärtigen Erkenntnisstand verzichtet werden.**

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange für einzelne Schutzgüter waren am Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 64 gemäß § 4 (1) und (2) BauGB beteiligt. Ihre Stellungnahmen zur Planung wurden berücksichtigt, untereinander und gegenüber anderen Belangen gerecht abgewogen und fallweise in die Bauleitplanung aufgenommen.

Sollten sich im Fortgang des Verfahrens wider Erwarten doch erhebliche Umweltauswirkungen einstellen, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar waren, so müssten von der zuständigen Stelle im Nachhinein gebotene Monitoring-Maßnahmen ergriffen werden, um diese Auswirkungen zu beobachten und schließlich erforderliche Abhilfen einzuleiten und durchzuführen.

## Zusammenfassung

Die Stadtverordnetenversammlung von Hofgeismar hat am 12. März 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Auf dem Rennebaum“ beschlossen. Ziel war die baurechtliche Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) auf einer etwa 5 ha großen Fläche am nordwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt. Dadurch soll den zahlreichen Bauinteressenten das seit längerem dringend benötigte Bauland zur Verfügung gestellt werden. Innerörtlich bebaubare Freiflächen in erforderlicher Größenordnung gibt es zurzeit in Hofgeismar nicht. Als notwendige Voraussetzung für die Gültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 64 erfolgte im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die vorliegende Begründung nach § 9 (8) BauGB ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 64 „Auf dem Rennebaum“:

In **Teil A - Planungsbericht** erläutert sie die planungsrechtlichen Hintergründe für die Einleitung des Bauleitplanungsverfahrens. Darüber hinaus werden anhand der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 64 die städtebaulichen Ziele und Absichten dargelegt und begründet.

**Teil B** der Begründung, der **Umweltbericht** (§ 2a BauGB), beschreibt die frühzeitig ermittelten Eingriffe in ausgewiesene Schutzgüter wie Boden, Natur und Landschaft, die mit der Bauleitplanung rechtlich vorbereitet und damit zugelassen werden. Diesen Umweltauswirkungen sind Maßnahmen gegenübergestellt, die wirksam dazu beitragen, die zu erwartenden Eingriffsfolgen zu kompensieren.

Da der geforderte naturschutzrechtliche Ausgleich im Bereich des künftigen Wohngebietes nicht möglich ist und wegen des hierzu notwendigen Flächenverbrauchs auch nicht sinnvoll wäre, wird im Bebauungsplan Nr. 64 ein externer Geltungsbereich B festgesetzt und ausschließlich für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Als wichtigste Ausgleichsmaßnahme sind hier Pflege- und Unterhaltungsarbeiten auf einer großen Teilfläche des Naturdenkmals „Hümmer Hute“ (Gemarkung Hümme) vorgesehen. Darüber hinaus werden vorgezogene Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz der am Standort (Geltungsbereich A) möglicherweise auftretenden Feld-Lerchen notwendig, um so artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Die natur- und artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen bzw. Flächen wurden im Bebauungsplan Nr. 64 baurechtlich verbindlich festgesetzt. Ergänzend hierzu erfolgte die Absicherung ihrer Durchsetzung über einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Hofgeismar und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgeschlossen wurde.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ergibt sich, dass nachhaltig negative Auswirkungen auf Schutzgüter oder den Artenbestand nicht zu erwarten sind bzw. durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 64 „Auf dem Rennebaum“ kompensiert werden können.

Spezielle, über die allgemeine Kontrollpflicht bei der Umsetzung von Bebauungsplänen hinausgehende Überwachungsmaßnahmen, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht angezeigt.

**Bebauungsplan Nr. 64 „Auf dem Rennebaum“**

**- Begründung -**

Hofgeismar, im Juni 2019