



# Stadt Hofgeismar

## **Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“**

**- Zusammenfassende Erklärung -**  
(§ 10a BauGB)

Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan

Henschelweg 11, 34392 Ahnatal

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

---

Dem nach § 10 BauGB als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ wird hiermit eine **Zusammenfassende Erklärung** (§ 10a BauGB) beigelegt. Sie gibt Auskunft über die Art und Weise wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanungsverfahren berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen die Planung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Zusammenfassende Erklärung wird im Internet unter <https://www.hofgeismar.de/wirtschaftsbauen/bauleitplanung/> eingestellt und ist damit der Öffentlichkeit frei zugänglich.

➤ **Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“**

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ besteht aus zwei Teilbereichen, die in der Planung als **Geltungsbereiche A und B** bezeichnet sind.

Im Kapitel I., Abschnitt 2. der **BEGRÜNDUNG** sind alle Einzelflächen im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ (Geltungsbereiche A und B) parzellenweise aufgelistet.

Bei **Geltungsbereich A** handelt es sich um eine etwa 10,86 ha große Fläche am südöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Hofgeismar. Der historische Flurname bezeichnet dieses Gebiet als „Sudheimer Feld“. Bislang wurde der Geltungsbereich A im Wesentlichen als ´landwirtschaftliche Fläche (Acker)´ genutzt. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ wird Baurecht für folgende Nutzungen geschaffen:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ca. 2,13 ha,
Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)	ca. 0,86 ha,
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	ca. 5,25 ha,
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	ca. 2,31 ha.

Die festgesetzten Verkehrsflächen schließen abschnittsweise Feldwege mit ein, die den zweiseitigen Anschluss des Neubaugebietes an den öffentlichen Straßenverkehr in der „Greibensteiner Straße“ (L3212) ermöglicht. Grundlage waren die Ergebnisse einer Verkehrsuntersuchung [Stadt Hofgeismar: Verkehrsuntersuchung Sudheimer Feld Ost, [IKS Mobilitätsplanung UG, Kassel 01.08.2022], die begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 erstellt wurde.

Zur Kompensation von Eingriffen in Schutzgüter wie Natur, Boden und Landschaft, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 veranlasst werden, wurden externe Flächen von ca. 3,94 ha Größe als **Geltungsbereich B** in die Bauleitplanung aufgenommen.

Zusätzlich werden ca. 0,4 ha große Ersatzflächen für vorgezogene Maßnahmen (CEF) zum Erhalt von zu schützenden Offenlandarten (Feld-Lerchen) zur Verfügung gestellt. Die betreffenden Grundstücke liegen in der in der Nachbargemeinde Grebenstein. Ihre Einbindung in den Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ erfolgte deshalb durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.

➤ **Anlass und Ziele der Bauleitplanung**

Vor dem Aufstellungsbeschluss waren die Absichten und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 in der Stadtverwaltung, den Ausschüssen und der Stadtverordnetenversammlung von Hofgeismar ausgiebig erörtert worden. Sie stellen sich in aller Kürze wie folgt dar:

- *Umsetzung der regionalplanerischen Zielvorgaben zur Stadtentwicklung*

Mit dem Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ werden die im Regionalplan Nord 2009 für den Geltungsbereich A dargestellten Ziele als ‘Vorranggebiet Siedlung, Planung’ bzw. als ‘Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung’ planerisch weiterverfolgt und umgesetzt. Damit wird die Stellung Hofgeismars als Mittelzentrum innerhalb des Ordnungsraumes vom Oberzentrum Kassel gestärkt.

- *Schaffung von dringend benötigten Wohnangeboten in Hofgeismar*

In Hofgeismar besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnangeboten, was im Sinne der Stadtentwicklung grundsätzlich positiv zu bewerten ist. Mit der Schaffung von Wohnraum ist der Verbleib ggf. auch Zuwachs an jungen Familien mit Kindern verbunden. Diese Tatsache ist für die perspektivische Entwicklung der Kommune von besonderem Gewinn. Die Sozialstruktur kann so aufrechterhalten werden. Die Stadt Hofgeismar kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ und der damit verbundenen Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) von ca. 2,13 ha Größe, den an sie gerichteten Forderungen zur Schaffung von Wohnraum nach.

- *Entwicklung gewerblicher Strukturen, Schaffung von Dienstleistungsangeboten und Arbeitsplätzen*

Bei der städtebaulichen Entwicklung einer Kommune, sollte das Bevölkerungswachstum mit dem Ausbau von Infrastruktur und gewerblicher Leistungsfähigkeit einhergehen. Neben der Schaffung von neuen Wohnangeboten, beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ deshalb auch die Ausweisung von Bauflächen zur gewerblichen Nutzung. Das Planungsgebiet bietet sich hierfür als Standort an; es grenzt direkt an das „Gewerbegebiet Jahnsportplatz“, das seit 2003 auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 42 entstanden war.

➤ **Berücksichtigung der Umweltbelange, ergänzende Untersuchungen und Gutachten**

Zur Berücksichtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter wie Boden, Wasser, Natur, Landschaft, Mensch und Gesundheit usw. sowie im Zusammenhang mit dem Artenschutz, wurde im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB durchgeführt und im Ergebnis ein **UMWELTBERICHT** (§ 2a BauGB) erstellt. Er ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 und war damit ein wesentlicher Planungsinhalt im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) und (2) BauGB), der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) und (2) BauGB) sowie der Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB).

Der Umweltbericht beschreibt die zum Zeitpunkt der Planaufstellung ermittelten und voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ veranlasst werden. Ergänzend wurden die für den Geltungsbereich bestehenden Umweltschutzziele aus fachplanerischen Vorgaben berücksichtigt und in diesem Zusammenhang geprüft, ob und inwieweit spezielle Erhaltungsziele und Schutzzwecke (wie Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate, Wasserschutzgebiete, Kulturdenkmale usw.) betroffen sind. Der Umweltbericht ist damit ein wesentlicher Bestandteil zur Bewertung des Vorhabens mit Blick auf seine Umweltauswirkungen.

Zur Sicherstellung der Bauleitplanung unter besonderer Berücksichtigung von Umweltbelangen, wurden folgende begleitenden Untersuchungen/ Fachgutachten erstellt und in den Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ aufgenommen:

- *Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des B-Plans Nr. 67 der Stadt Hofgeismar*  
[GeräuscheRechner PartG mbB Beratende Ingenieure Arps & Wempe, Hildesheim 26.05.2023]  
(erste Zielrichtung: Schutzgut Mensch/ Bevölkerung im Allgemeinen)
- *Stadt Hofgeismar: Verkehrsuntersuchung Sudheimer Feld Ost*  
[IKS Mobilitätsplanung UG, Kassel 01.08.2022]  
(erste Zielrichtung: Schutzgut Mensch/ Bevölkerung im Allgemeinen)
- *Artenschutzrechtliche Einschätzung zum BPlan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ der Stadt Hofgeismar vom 09.10.2022, erweitert durch: Ergänzungsgutachten zum Ausgleichsbedarf für Feldvögel vom 25.05.2023*  
[BANU – Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Spangenberg]  
(erste Zielrichtung: Schutzgut Natur, Tiere und Pflanzen/ spezieller Artenschutz).

Ebenfalls Bestandteil des Umweltberichtes ist die Abhandlung der **Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB** in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz. In diesem Zusammenhang wurden zunächst Vorgaben und Anregungen aufgezeigt, die zur wirksamen Vermeidung und Verringerung von Umweltwirkungen beitragen. Exemplarisch zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 67 zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (planerischer und passiver Schallschutz, Fläche mit geruchsbedingter Nutzungseinschränkung), einschränkende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (bspw. emissionsarmes Gewerbegebiet) und die Festsetzungen zur Einschränkung von Lichtemissionen, damit zum Artenschutz insbesondere von Insekten. Eine wesentliche Grundlage und Begründung für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 67 bestand in dem begleitend erstellten *Schalltechnischen Gutachten* [GeräuscheRechner PartG mbB Beratende Ingenieure Arps & Wempe, Hildesheim 26.05.2023].

Mit Blick auf die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurde im Umweltbericht eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung (Hessisches Naturschutzgesetz) aufgestellt. Sie dient als Orientierung und Grundlage für die erfolgten Abstimmungen mit den zuständigen Behörden, insbesondere mit dem Regierungspräsidium

Kassel und dem Landkreis Kassel. Zur Kompensation, der mit der Planung eingeleiteten Eingriffe in Schutzgüter wie Boden, Natur und Landschaft, wurden im Umweltbericht örtliche Ausgleichsmaßnahmen für den **Geltungsbereich A** vorgeschlagenen und schließlich im Bebauungsplan Nr. 67 baurechtlich festgesetzt. Zu nennen sind an dieser Stelle die Anpflanzungen von standortgerechten Gehölzen an der Nordgrenze des Geltungsbereiches (am Südufer des „Sudheimer Grabens“) sowie von Bäumen im Straßenraum. Weitere Festsetzungen betreffen die Eingrünung der Grundstücke, verbunden mit verpflichtenden Vorgaben zur Dachbegrünung, zur Bepflanzung und Pflege von Freiflächen sowie die Ausweisung einer Grünfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zur Nutzung als Kinderspielplatz.

Im Geltungsbereich A kann aus der Sache heraus, dass hier auf einer bisherigen Ackerfläche ein Baugebiet entsteht, kein vollständiger Ausgleich der vorhabenbedingten Eingriffe erfolgen. Die im Umweltbericht vorgenommene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zeigt diesen Sachverhalt deutlich auf. In Abstimmung mit den Naturschutzbehörden wurden deshalb externe Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt und als **Geltungsbereich B** in den Bebauungsplan Nr. 67 aufgenommen. Die Flächen im Geltungsbereich B stehen für Kompensationsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft zur Verfügung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Konkret handelt es sich um eine etwa 2,7 ha großen Ackerfläche, die künftig im Bio-/ Ökolandbau bewirtschaftet werden wird sowie um ca. 0,4 ha standorttypische Ruderalflur, die entlang von Gewässerabschnitten der „Esse“ und „Lempe“ entstanden war und die so erhalten und entwickelt werden soll. Alle Teilflächen des Geltungsbereiches B liegen im Außenbereich der Stadtteile/ Gemarkungen Hofgeismar (Kernstadt), Hümme bzw. Carlsdorf.

In einem gesonderten Abschnitt ermittelt und bewertet der Umweltbericht die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut *Boden/ Freiflächenverbrauch*. Die vorhabensbedingte Inanspruchnahme dieses Schutzgutes und der sich daraus ergebende Kompensationsbedarf wurden unter Zugrundelegung der Angaben aus dem Bodenviewer (BFD5L) zur landeseinheitlichen Bodenfunktionsbewertung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ermittelt. Hierzu wurden herangezogen: Boden als Lebensraum für Pflanzen, Kriterien Standorttypisierung für die Biotopentwicklung und Ertragspotenzial, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium Feldkapazität und Bodenfunktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhaltevermögen. Einige, der im Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld“ festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (s. oben) dienen mittelbar auch zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden so bspw. die ökologische Bewirtschaftung von Ackerflächen oder die Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung. Dessen ungeachtet ist aus der Zielsetzung heraus, ein gut 10 ha großes Neubaugebiet zu schaffen, keine vollständige Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe in Freiflächenverbrauch und Boden realisierbar. Nach Verständnis der zuständigen Behörde bleibt der ´erhebliche´ Eingriff in dieses Schutzgut festzustellen.

Im Umweltbericht, also bereits auf Ebene der Bauleitplanung, wurde ergänzt abgeprüft, ob *artenschutzrechtliche Verbotstatbestände* nach dem Bundesnaturschutzgesetz bestehen, die das Vorhaben infrage stellen könnten. In diesem Zusammenhang hatte die Stadt Hofgeismar eine Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Geltungsbereich A „Sudheimer Feld Ost“ erstellen lassen [Artenschutzrechtliche Einschätzung zum BPlan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ der Stadt Hofgeismar vom 09.10.2022, erweitert durch: Ergänzungsgutachten zum Ausgleichsbedarf für Feldvögel vom 25.05.2023 [BANU – Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Spangenberg]. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde das Auftreten von Feld-Lerchen (auch als Brutvögel), einer naturschutzrechtlich geschützten Offenlandart, im Geltungsbereich für wahrscheinlich ermittelt. Um damit gegebenen Verbotstatbeständen für das Vorhaben entgegenzuwirken, schlägt das Gutachten vorgezogene Maßnahmen zum Artenschutz (sogenannte CEF-Maßnahmen) vor. In diesem Zusammenhang wurden nach Abstimmung mit den Naturschutzbehörden ca. 0,4 ha große Flächen in der Nachbargemeinde Grebenstein optioniert und im B-Plan Nr. 67 für Artenschutzmaßnahmen (Blühstreifen, Lerchenfenster etc.) festgesetzt. Zur Sicherstellung und Durchführung der Artenschutzmaßnahmen wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen (Stadt Hofgeismar und Grundstückseigentümer).

Als wichtiges Ergebnis der Umweltprüfung stellt der Umweltbericht zusammenfassend fest:

Durch die mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 veranlassten Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf ausgewiesene Schutzgüter und den Artenbestand zu erwarten soweit die festgesetzten Vermeidungs-, Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen in vollem Maße umgesetzt werden.

➤ **Berücksichtigung der Ergebnisse zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 67 sind die Planzeichnung mit ihren baurechtlich verbindlichen Festsetzungen, die Begründung einschließlich dem Umweltbericht sowie ergänzend erstellte Gutachten. Die gesamte Planung wurde der Öffentlichkeit, den Behörden und Nachbargemeinden im Rahmen der Beteiligungen (§§ 2, 3 und 4 BauGB) zugänglich gemacht und war damit Gegenstand aller Entscheidungen hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit der auf bauleitplanerischer Ebene eingeleiteten Vorhaben.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt:

Die **frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB** erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Vorentwurfsplanung (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht, begleitende Fachgutachten) in der Zeit vom 10. März 2023 bis einschließlich 14. April 2023. Sie war am 03. März 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Von Bürgern wurden insgesamt fünf Stellungnahmen abgegeben. Bei vier dieser Stellungnahmen handelt es sich um schriftliche Einreichungen mittelbar betroffener Landwirtschaftsbetriebe. Hierin wird der Verlust von Bewirtschaftungsflächen beklagt, fallweise auch

mögliche nachteilige Beeinträchtigungen des Betriebsstandortes und seiner künftigen Wirtschaftsfähigkeit, des landwirtschaftlichen Fahrverkehrs, der Wohnqualität, von Fließgewässern und wildlebenden Tieren. In der Abwägung wurde diese Argumentation weitgehend entkräftet, zumal sich viele der Stellungnahmen auf ein anhängiges Bodenordnungsverfahren beziehen, das unabhängig der städtebaulichen Planung für den Bebauungsplan Nr.67 stattfindet. Ergänzend wurden hierzu nachgängige Stellungnahmen des Landesbetriebes Landwirtschaft Hessen (zum Betriebsstandort des Hofes Menke) sowie des Amtes für Bodenmanagement (zu dem im Gebiet laufenden Bodenordnungsverfahren) eingeholt. Eine weitere Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung mit 13 Unterschriften wurde von den Grundstücksnachbarn aus der „Königsberger Straße“ bei der Stadtverwaltung als Niederschrift eingereicht. Die Anlieger wenden sich gegen die örtliche Höhe des zulässigen Ausbaus in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Sie erwarten zudem negative Einflüsse des Vorhabens auf den „Sudheimer Graben“ (Uferbewuchs und dessen künftige Unterhaltung, Einleitungen) sowie auf wildlebende Tiere. Die Aussagen des Schallschutzgutachtens werden angezweifelt. In der Abwägung wird den Anregungen der Grundstücksnachbar zum Teil nachgekommen (Baukörperhöhe, Übernahme des Gewässerufers in öffentliche Hand). Andere Hinweise und Einwände wurden im Verfahren sachlich und argumentativ abgewogen.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB** erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung durch die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht, begleitende Fachgutachten) in der Zeit vom 03. August 2023 bis einschließlich 14. September 2023.

Von den Bürgern wurden insgesamt drei Stellungnahmen abgegeben. Bei zwei dieser Stellungnahmen handelt es sich um schriftliche Einreichungen mittelbar betroffener Landwirtschaftsbetriebe. Hierin wird weiter der Verlust von Bewirtschaftungsfläche beklagt, insbesondere im Zusammenhang mit dem für unverhältnismäßig erachteten Anteil von Wegen, Abstandsflächen und Grünstreifen im Bebauungsplan Nr. 67. Darüber hinaus werden nach Auffassung der Absender die Belange der Fließgewässer „Esse“ und „Lempe“ in der Planung zu wenig berücksichtigt. In der Abwägung wurden diese Einwände weitgehend entkräftet, zumal sie sich wesentlich auf ein anhängiges Bodenordnungsverfahren beziehen, das unabhängig von der städtebaulichen Planung stattfindet und zu dem bereits eine dahingehende Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement vorlag. Eine weitere schriftliche Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung mit 15 Unterschriften wurde von den Grundstücksnachbarn aus der „Königsberger Straße“ eingereicht. Die Anlieger wenden sich erneut gegen die örtliche Höhe des zulässigen Ausbaus in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Sie erwarten weiter negative Einflüsse des Vorhabens auf den „Sudheimer Graben“, jetzt für den weiter oberhalb liegenden Gewässerabschnitt (Uferschutz, Einleitungen). In der Abwägung wird den Anregungen der Grundstücksnachbarn zum Teil nachgekommen (Darstellung des Uferstreifens als geschützter Bereich nach § 23 HWG). Andere Hinweise und Einwände wurden im Verfahren sachlich und argumentativ abgewogen.

Die **Beteiligung der Behörden und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden** wurden gleichfalls in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt:

Die **frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB und die Abstimmung nach § 2 (2) BauGB** erfolgten in der Zeit vom 10. März 2023 bis einschließlich 14. April 2023 durch Zusendung der Vorentwurfsplanung (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht, begleitende Fachgutachten) sowie durch einen Hinweis auf die Einstellung der Vorentwurfsplanung in der öffentlich zugänglichen Internetseite der Stadt Hofgeismar.

Es wurden insgesamt 29 schriftliche Stellungnahmen abgegeben, dabei eingerechnet Einzelstimmungen der Ämter größerer Behörden (RP Kassel, Landkreis Kassel). Die hier enthaltenen Hinweise fordern die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen (Trinkwasser- und Brandschutz, Immissionsschutz, Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung, Schutz von Boden und Grundwasser, Schutz oberirdischer Gewässer mit ihren Ufern, Natur- und Insektenschutz), weiterhin die Abstimmung mit vorgeordneten Planungen (RPN2009, Flächennutzungsplan) sowie die Berücksichtigung von bestehenden Ansprüchen und Rechten (Versorgungsträger, Verkehrsanlagen, Landwirtschaft, Bodenordnungsverfahren). Vom RP Kassel, Bodenschutz wird eine klarere planerische Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Boden auf Grundlage der Arbeitshilfe des HLNUG gefordert. Darüber hinaus wurden Anregungen zu einzelnen Festsetzungsinhalten im Bebauungsplan gegeben sowie zur späteren baulichen Ausgestaltung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 67, so zur Bauweise, zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, zum Natur- und Insektenschutz, zur ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung, zu Leitungs- und Wegetrassen sowie zur Unterhaltung des „Sudheimer Grabens“. Alle vorgetragene Belange wurden im Verfahren einzeln geprüft und gerecht untereinander abgewogen. Auf Grundlage des erfolgten Abwägungsbeschlusses wurden Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ als Entwurf weiterentwickelt.

Von den Nachbargemeinden lag eine Stellungnahme zur Planung vor. Einwände wurden nicht geäußert.

Die **Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB zur Offenlage der Entwurfsplanung** erfolgte in der Zeit vom 03. August 2023 bis einschließlich 14. September 2023 durch Zusendung der Planungsunterlagen (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht, begleitende Fachgutachten) sowie durch einen Hinweis auf die Einstellung der Entwurfsplanung in der öffentlich zugänglichen Internetseite der Stadt Hofgeismar.

Es wurden insgesamt 16 schriftliche Stellungnahmen abgegeben, dabei eingerechnet Einzelstimmungen der Ämter größerer Behörden (RP Kassel, Landkreis Kassel). Die hier enthaltenen Hinweise fordern die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen (Trinkwasser- und Brandschutz, Immissionsschutz, Boden- und Grundwasserschutz, Schutz oberirdischer Gewässer mit ihren Ufern, Natur- und Artenschutz). Darüber hinaus wurden Anregungen zu einzelnen Festsetzungsinhalten und zur späteren Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 67 gegeben, so zu den

Festsetzungen zum Einzelhandel, zum Schallschutz und zur Bewertung und Bewirtschaftung von Ausgleichsflächen.

Alle vorgetragene Belange wurden im Verfahren einzeln geprüft und gerecht untereinander abgewogen. Ergänzend hierzu erfolgten in enger Abstimmung mit der oberen und unteren Naturschutzbehörde die Findung und formalrechtliche Sicherstellung, der im Bebauungsplan Nr. 67 festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum vorgezogenen Artenschutz (städtebaulicher Vertrag). Auf Grundlage des schließlich erfolgten Abwägungsbeschlusses wurden Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ als Satzungsfassung fortgeschrieben.

Von Nachbargemeinden liegen keine Stellungnahmen zur Entwurfsplanung vor.

### ➤ **Planungsalternativen**

**Planungs- und Standortalternativen** wurden bereits im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ erörtert und später dann in der Umweltprüfung, also im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens konkret vorhabenbezogen abgeprüft.

Für den Fall, dass die vorliegende Planung nicht abgeschlossen worden wäre (Nullvariante), würden die bisherigen anthropogenen Nutzungen bestehen bleiben und fortgeführt werden. Das betrifft die Inanspruchnahme der Flächen für die intensive landwirtschaftliche Nutzung, also zum Ackerbau bzw. als Wege für den in diesem Zusammenhang erforderlichen Fahrverkehr. Unter Annahme einer Nichtdurchführung der Planung wären also keine, weder negative noch positive qualitative oder quantitative Auswirkungen gegenüber dem Bestand zu erwarten. Das gilt auch hinsichtlich der Wirkung auf Schutzgüter wie Freiraum, Landschaft, Boden, Klima und Umweltausstattung. Die Nichtdurchführung der Planung zum B-Plan Nr. 67 hätte allerdings mittelfristig negative Folgen für die Stadtentwicklung. Dringend erforderliche Angebote an Wohn- und Gewerbeflächen würden nicht entstehen und die Stadt Hofgeismar würde als Mittelzentrum so deutlich an Attraktivität verlieren.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ war die Verfügbarkeit von im Zusammenhang bebaubaren Flächen für die in Rede stehenden Zwecke (Wohnen und Gewerbe) durch die Stadtverwaltung von Hofgeismar geprüft worden. Innerörtliche Kapazitäten in ähnlicher Größe, Lage und guter Erschließbarkeit wie der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld“ gibt es zurzeit nicht. Das gilt auch für den Fall, dass die vorgesehenen Baunutzungsflächen (Wohnen, Gewerbe, Mischbebauung) einzeln betrachtet würden. Für bisher unbebaute Flächen im Außenbereich gilt Ähnliches. Ein großer Teil, der zur Bauentwicklung vorgesehenen und reklamierten Flächen (RPN2009), konnten nicht in Anspruch genommen werden (s. Teilregionalplan Energie Nordhessen - oberirdische Hochspannungslinien östlich der Kernstadt/ eigentumsrechtliche Einwände für den Bereich „Tepken Bein“).

Für die Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 am Standort „Sudheimer Feld Ost“ sprachen schließlich folgende Standortvorteile:

- kostengünstige und ressourcenschonende Anschlussmöglichkeiten an die vorhandene Infrastruktur,
- angrenzende Lage zu bereits bestehenden Wohn- bzw. Gewerbeflächen,
- der weitgehend belastungsfreie und attraktive Wohnstandort,
- die guten Voraussetzungen zur städtebaulichen Anbindung an den Siedlungskern.

Vergleichbare alternative Flächen zur Ausweisung als Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet stehen aktuell in Hofgeismar nicht zur Verfügung. Darüber hinaus wäre die grundlegende Problematik des mit neuen Baugebieten verbundenen Eingriffs in Schutzgüter, hier insbesondere des Freiflächenverbrauchs, für alternative Flächen nicht besser zu bewerten als für den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr.67 „Sudheimer Feld Ost“.

**Stadt Hofgeismar**  
**Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“**  
**- Zusammenfassende Erklärung -**

Hofgeismar, im Dezember 2023