LANDKREIS KASSEL

- DER KREISAUSSCHUSS -

Landkreis Kassel - Postfach 10 24 20 - 34024 Kassel

Ingenieurbüro LZU
Henschelweg 11

34292 Ahnatal

Bauen und Umwelt
Bauaufsichtsbehörde

Heidi Färber

Kreishaus
Wilhelmshöher Allee 19-21
34117 Kassel
Raum 3.39

Telefon: 0561 1003-1379
Telefax: 0561 1003-1282
heidi-faerber@landkreiskassel.de

Ihr Schreiben/Zeichen	Unser Schreiben/Zeichen	Datum
	PV 23-0016-5.05 Fä	12. April 2023

Bauleitplanung der Stadt Hofgeismar, Kernstadt
Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 59 und parallel
Bebauungsplan Nr. 67 "Sudheimer Feld Ost"
- Stellungnahme als Träger öffentl. Belange gem. § 4 (1) BauGB -

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom Kreisausschuss des Landkreises Kassel werden folgende Anregungen und/oder Hinweise vorgebracht:

Aus Sicht des FB 63 – Bauen und Umwelt – Bauaufsicht

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ und die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 59 bestehen bauaufsichtlich planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Bedenken.

Zu den Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (3) HBO „Werbeanlagen“:

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (3) Hess. Bauordnung (HBO) wird unter „Werbeanlagen“ ausgeführt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig ist. Weitergehende Gestaltungsfestsetzungen zu den Werbeanlagen werden getroffen.

Fremdwerbeanlagen sind nach einschlägiger Rechtsprechung als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ einzuordnen, die gem. § 6a BauNVO und § 8 BauNVO in Urbanen Gebieten bzw. emissionsarmen Gewerbe- sowie Gewerbegebieten allgemein zulässig sind. Wir empfehlen, die Beschränkung auf „Werbeanlagen an der Stätte der Leistung“ zu prüfen und die Festsetzung „nur an der Stätte der Leistung“ zu entnehmen.

Die Beschränkung auf „Werbeanlagen an der Stätte der Leistung“ bedürfte einer städtebaulichen Begründung.

Darüber hinaus werden entsprechend des Abstimmungsgesprächs am 07.03.2023 folgende Anregungen gegeben:

- Für die beiden Quartiere im südlichen Bereich des inneren Rings (WA2) sollte die offene Bauweise festgesetzt werden.
- Für das westliche WA2 das äußeren Rings sollte die offene Bauweise festgesetzt werden.
- Für das nordöstliche WA2 des äußeren Rings (oberhalb des östlichen Riegels) sollte die offene Bauweise festgesetzt werden.
- Innerhalb der Wohnquartiere sind die Abstandsflächen gem. § 6 HBO zu beachten. Das betrifft sowohl die Abstandsflächen der Gebäude untereinander als auch die Abstandsflächen der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen. Grundsätzlich bemisst sich die Abstandsfläche gem. § 6 (4) HBO nach der Wandhöhe und beträgt gem. § 6 (5) HBO 0,40 x H (Wandhöhe), mindestens jedoch 3,00 m.
- Auf die Möglichkeit des § 6 (11) HBO weisen wir explizit hin. Demnach gelten die Absätze 1 bis 10 des § 6 HBO nicht, wenn Festsetzungen eines Bebauungsplanes die Tiefe der Abstandsflächen verbindlich bestimmen. Um das Projekt nach den der Bauaufsicht vorgestellten Planungen realisieren zu können, sollte von dieser Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden. Eine entsprechende Begründung ist erforderlich.

Aus Sicht des FB 63 – Bauen und Umwelt – Wasser- und Bodenschutz

Gewässer:

Nördlich der Flurstücke 114/3, 137/1 und 136/1 verläuft ein Graben ohne Namen (GWZ 4483914). An ein Gewässer schließt sich ab der böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen (5 m Innenbereich, 10 m Außenbereich) an.

Dieser Gewässerrandstreifen ist von jeglichen baulichen Anlagen und sonstigen Eingriffen freizuhalten. Bei Anpflanzungen im Gewässerrandstreifen sind lediglich standortgerechte Arten zulässig. Anpflanzungen sind so anzuordnen und gestalten, dass diese im Hochwasserfall nicht zu einem Abflusshindernis werden.
Bei der zukünftigen Nutzung des Grundstücks im Gewässerrandstreifen sind die §§ 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und 23 Hess. Wassergesetz (HWG) zu beachten und einzuhalten.

Der Geltungsbereich B2 befindet sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Gewässers Lempe (GWZ 4484) bzw. Esse (GWZ 448). Hinsichtlich der geltenden Schutzbestimmungen in Überschwemmungsgebieten verweisen wir auf die §§ 78, 78a und 78c WHG. Maßnahmen an den Gewässern sind im Vorfeld mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel abzustimmen.

Gewerbegebiet:

Je nach geplanter Gewerbeansiedlung ist die Abwasserverordnung zu beachten. Die

Planung und Bemessung gewerblicher Abwasseranlagen sind ggf. mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Abwasserableitungen aus den Anwendungsbereichen der Anhänge 49 (Mineralölhaltiges Abwasser), 50 (Zahnbehandlung) und 52 (Chemisch Reinigungen) sind mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel vorab abzustimmen.

Wassergefährdende Stoffe:

Hinsichtlich der Lagerung und des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen.

Bodenschutz:

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

Erdwärmesonden:

Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen

Aus Sicht des FB 63 – Bauen und Umwelt – Naturschutzbehörde

Artenschutzrecht:

Gemäß der eingereichten Einschätzung zum Artenschutz sind im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 Reviere von Feldlerchen zu erwarten, eine abschließende Beurteilung erfolgt jedoch erst in der Brutsaison 2023. Somit ist auch noch keine abschließende Planung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen möglich. Die Eignung der derzeit geplanten Fläche für die vorlaufende Ersatzmaßnahme, um Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzgl. der Feldlerche entgegen zu wirken, wird aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde in Frage gestellt. Die östlich und westlich angrenzenden Flurstücke werden bereits als Aufwertungsflächen für die Feldlerche genutzt (Bebauungsplan-Verfahren Flughafen Kassel Calden). Ein weiteres Aufwertungspotenzial wird hier nicht gesehen.

Bei der Wahl einer Ersatzfläche sollten folgende Punkte berücksichtigt werde:

Entfernung zum Eingriffsort

Zur Erfüllung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang – i. F. der Feldlerche reviernah – sind die Maßnahmen nicht mehr als 5.000 m vom Eingriffsort vorzuhalten.

Maßnahmengröße, Abstände

Je Brutpaar sind mind. 2.000 m² Ausgleichsfläche in der Umgebung umzusetzen.
Es ist zu beachten, dass die einzelnen Maßnahmen untereinander einen Mindestabstand von 200 m einhalten, um Revierstreitigkeiten und somit ggf. die Aufgabe bzw.

Nichtannahme bereitgestellter Flächen zu vermeiden. Die Ausgleichsmaßnahmen haben einen Abstand einzuhalten von mindestens

100 Metern zu frequentierten (Feld-)wegen und Straßen,
50 m zu Einzelbäumen und Hecken,
120 m zu Baumreihen und Feldgehölzen,
160 m zu geschlossenen Gehölzkulissen (Wald),
100 m zu Hochspannungsleitungen und
150 m zu Siedlungsflächen.

Eingriffsregelung:

Bei Ausgleich sowie Ersatz eines Eingriffs ist das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederherzustellen oder neu zu gestalten. Durch die aufgeführten Kompensationsmaßnahmen ist weder eine Neugestaltung noch eine Wiederherstellung des landschaftsgerechten Landschaftsbildes gegeben. Es wird angeregt, durch randliche Gehölzpflanzungen, insbesondere zur freien Landschaft hin, eine Eingrünung des Gebietes zu bewirken. Zusätzlich sollte eine Durchgrünung des Baugebietes angestrebt werden, um das Aufheizen der asphaltieren Flächen zu reduzieren und das Entstehen von Wärmeinseln zu vermeiden.

Aus Sicht des FB 83 – Landwirtschaft

Im Geltungsbereich am südlichen Stadtrand sind 9,55 ha Ackerfläche betroffen. Zusätzlich sollen weitere 3,94 ha landwirtschaftliche Fläche zum Zwecke der Kompensation in Anspruch genommen werden. Insgesamt stehen somit etwa weitere 13,50 ha landwirtschaftliche Fläche, von denen ca. 12,25 ha A_1-Ackerstandorte mit > 50 Bodenpunkten sind, der Ernährungssicherung nicht mehr zur Verfügung.
Auch wenn der Geltungsbereich nach Regionalplan Nordhessen 2009 hier die Planung Gewerbe und Siedlung vorsieht, ist der dauerhafte Verlust hochwertiger Ackerflächen festzuhalten und wird aus landwirtschaftlicher Sicht sehr bedauert.

Ein landwirtschaftlicher Ackerbaubetrieb mit landwirtschaftlichen Lohnunternehmen ist durch den Flächenentzug und den unmittelbar an den Geltungsbereich südlich angrenzenden Betriebssitz besonders betroffen. Dem Betrieb gehen etwa 7,33 ha unmittelbar an die Hofstelle angrenzende wertvolle A_1-Ackerflächen verloren. Diesem müssten daher adäquate Ersatzflächen (in Bezug auf Bonität und Entfernung zur Hofstelle) angeboten werden.

Weiterhin hat der Weg von der Hofstelle in östliche Richtung Feldwegcharakter. Insbesondere an der Einfahrt zur Hofstelle ist mit täglichen Verschmutzungen des Weges zu rechnen. Dies wäre beim Bau einer asphaltierten Straße auch nicht zu verhindern. Diese Straße würde aber den landwirtschaftlichen Betrieb mit Lohnunternehmen zu permanenten Reinigungsmaßnahmen zwingen. Die anzusiedelnden Gewerbe im Umfeld des landwirtschaftlichen Hofes müssten zudem hinsichtlich verschiedener Emissionen wohnverträglich sein. Auch von der Hofstelle aus können Emissionen durch z. B. Mistzwischenlagerung auf das Umfeld wirken.

Auch wenn sich aufgrund der Darstellung im Regionalplan hier die Siedlungs- und Gewerbegebietserweiterung anbietet, müssen aus landwirtschaftlicher Sicht aus zuvor genannten Gründen besonders gegen die Inanspruchnahme des großen Ackerschlages mit hochwertigem Boden für das künftige Gewerbegebiet Vorbehalte vorgetragen werden.

Als Kompensationsfläche im Geltungsbereich B1 soll eine 2,70 ha große Ackerfläche in Anspruch genommen werden. Es ist ein Acker mit Artenschutzmaßnahmen vorgesehen, wobei laut Umweltbericht eine Bewirtschaftung lediglich auf Teilen der Fläche im landwirtschaftlichen Sinne weiter „notwendig“ sei, die Bewirtschaftungsintensität zurückgenommen werde und Strukturanreicherungen stattfinden sollen. Letztendlich bedeutet dies, dass der 2,70 ha große Ackerschlag als solcher nicht mehr als Ackerstandort unter landwirtschaftlich betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten genutzt werden kann. Es ist daher auch nicht relevant, wenn der Flächeneigentümer sein Einverständnis erteilt haben sollte. Unseren Informationen nach ist dieser jedoch nicht davon ausgegangen, dass die Fläche dauerhaft für eine konventionelle Bewirtschaftung nicht mehr zur Verfügung steht.

Es ist festzuhalten, dass die Fläche laut Regionalplan im Vorranggebiet Landwirtschaft liegt und gemäß den Standortkarten von Hessen für die natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung ein A_1-Ackerstandort (> 50 Bodenpunkte) ist. Auch dort im Umfeld wirtschaftende Landwirte bestätigen, dass es sich um ackerbaulich besonders wertvolle und produktive Flächen handelt.
Von daher entspricht diese Fläche nicht den Vorgaben des § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Dort wird formuliert, dass bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen zum Zwecke der Kompensation auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist und insbesondere für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen sind. Diese Notwendigkeit kann aber bei einem Ackerstandort dieser Größe, der Lage im Vorranggebiet Landwirtschaft und der Bodengüte nicht gegeben sein. Hier sollten unproduktivere und für die Ernährungssicherung weniger relevante Flächen in Betracht gezogen werden.

Gegen die Inanspruchnahme der Ackerfläche des Geltungsbereiches B1 müssen daher aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken vorgetragen werden.

Weitere Anregungen und/oder Hinweise zu o. g. Vorhaben werden nicht vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Rüddenklau

Verteiler:
1. Stadt HOG
2. ZRK
3. 63 – Bauaufsicht HOG
4. 63 – Frau Tschernich, HOG
5. 63 – UNB
6. 63 – UWB
7. 83 – ALR
8. Stellungnahmenübersicht
9. z.d.A.