



# Stadt Hofgeismar

## **59. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Bereich: „Sudheimer Feld Ost“**

**- Zusammenfassende Erklärung -**  
(§ 6a BauGB)

Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan

Henschelweg 11, 34392 Ahnatal

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

---

Der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofgeismar wird hiermit eine **Zusammenfassende Erklärung** (§ 6a BauGB) beigefügt. 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 eingestellt unter:

<https://www.hofgeismar.de/wirtschaft-bauen/bauleitplanung/>

und ist damit der Öffentlichkeit frei zugänglich.

#### ➤ **Geltungsbereich zur 59. Flächennutzungsplanänderung**

Im Kapitel I., Abschnitt 2. der **BEGRÜNDUNG** sind alle Einzelflächen des Geltungsbereiches zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofgeismar parzellenweise aufgelistet.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine etwa 10,8 ha große Fläche am südöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Hofgeismar. Der historische Flurname bezeichnet dieses Gebiet als „Sudheimer Feld“. Bisher war der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan im Wesentlichen als ‚landwirtschaftliche Fläche‘ dargestellt. Zur Vorbereitung, der im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) erfolgten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ sowie im Zuge einer allgemeinen Berichtigung, wurde der Flächennutzungsplan mit seiner 59. Änderung angepasst und fortgeschrieben. In diesem Zusammenhang sind in der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes - anstelle bisheriger ‚landwirtschaftlicher Flächen‘ - folgende veränderten Nutzungen dargestellt:

- |                              |              |
|------------------------------|--------------|
| - Wohnbauflächen (W)         | ca. 2,59 ha, |
| - gewerbliche Bauflächen (G) | ca. 6,50 ha, |
| - Mischbauflächen (M)        | ca. 0,89 ha, |
| - Verkehrsflächen            | ca. 0,58 ha, |
| - Grünflächen                | ca. 0,29 ha. |

#### ➤ **Anlass und Zielsetzung des vorbereitenden Bauleitplanungsverfahrens**

Vor dem Aufstellungsbeschluss zur 59. Änderung des F-Plans waren die Absichten und Ziele in der Stadtverwaltung, den Ausschüssen und der Stadtverordnetenversammlung von Hofgeismar ausgiebig erörtert worden. Sie stellen sich in aller Kürze wie folgt dar:

- *Vorbereitende Bauleitplanung zur Ausweisung von neuen Baugebietsflächen und örtlichen Verkehrszügen sowie*
- *Umsetzung der regionalplanerischen Zielvorgaben zur Stadtentwicklung*

Das wichtigste Ziel der 59. Flächennutzungsplanänderung war es, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ auf bauleitplanerischer Ebene vorzubereiten und somit zu er-

möglichen. In diesem Zusammenhang stellt die Planänderung gewerbliche Bauflächen (G), Mischbauflächen (M) und Wohnbauflächen (W) dar. Zugleich werden damit die im Regionalplan Nord 2009 für den Geltungsbereich vorgezeichneten Ziele als 'Vorranggebiet Siedlung, Planung' bzw. als 'Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung' planerisch weiterverfolgt.

Ergänzend sind in der 59. Änderung zum Flächennutzungsplan Verkehrszüge dargestellt, die den späteren Anschluss des Planänderungsbereiches an den örtlichen und regionalen Straßenverkehr einleiten. Grundlage hierzu war eine Verkehrsuntersuchung [Stadt Hofgeismar: Verkehrsuntersuchung Sudheimer Feld Ost - IKS Mobilitätsplanung UG, Kassel 01.08.2022], die ergänzend zur Bauleitplanung erstellt wurde.

- *Fortschreibung des bestehenden Flächennutzungsplanes der Stadt Hofgeismar*

Im Zuge der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden kleine randseitige Flächen in den Geltungsbereich mit aufgenommen, deren heutige tatsächliche Nutzung bzw. Beanspruchung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan abweicht. Hintergrund sind bestehende 'Katasterunschärfen' in dem bereits 1977 aufgestellten F-Plan sowie zwischenzeitliche Entwicklungen, die als Berichtigung in die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeflossen sind.

➤ **Berücksichtigung der Umweltbelange**

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 zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der 59. F-Planänderung vorbereitet 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.

Ebenfalls Bestandteil des Umweltberichtes ist die überschlägige Abhandlung der *Eingriffsregelung* nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz. In diesem Zusammenhang wurden Vorgaben und Anregungen für den Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld“ als der weiterführenden Planung aufgezeigt, die zur wirksamen Vermeidung und Verringerung von Umweltwirkungen beitragen. Exemplarisch zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang die Darstellungen in der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Art der künftigen baulichen Nutzung

sowie Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 67 zum Schallschutz. Mit Blick auf die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurde im Umweltbericht eine überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung (Hessisches Naturschutzgesetz) aufgestellt. Sie dient als Orientierung und als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ und die hier detaillierter auszulegende, naturschutzrechtliche Ausgleichsplanung. Grundsätzlich wurde festgestellt, dass die für den Geltungsbereich eingeleiteten Eingriffe in Schutzgüter wie Boden, Natur und Landschaft aus der Sache heraus nicht in dem künftigen Baugebiet ausgeglichen werden können und hierfür im Bebauungsplan Nr. 67 ausreichende Kompensationsflächen und -maßnahmen festgesetzt werden müssen.

Ähnliches gilt für die Belange des *Artenschutzes*. Es wurde abgeprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz bestehen, die das Vorhaben infrage stellen könnten. In diesem Zusammenhang hatte die Stadt Hofgeismar eine erste Artenschutzrechtliche Einschätzung für den Geltungsbereich erstellen lassen [Artenschutzrechtliche Einschätzung zum BPlan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ der Stadt Hofgeismar vom 09.10.2022, BANU – Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Spangenberg]. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde das Auftreten von Feld-Lerchen (auch als Brutvögel), einer naturschutzrechtlich geschützten Offenlandart für den Geltungsbereich für wahrscheinlich ermittelt. Um damit gegebenen Verbotstatbeständen für das Vorhaben entgegenzuwirken, ist es zwingend erforderlich, im Bebauungsplan Nr. 67 Maßnahmen zum vorgezogenen Artenschutz (sogenannte CEF-Maßnahmen) festzusetzen.

Als wichtiges Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt:

Mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf ausgewiesene Schutzgüter und den Artenbestand vorbereitet soweit in der nachgestellten, verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“) ausreichende Vermeidungs-, Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen festgesetzt und auf dieser Grundlage später in vollem Maße umgesetzt werden.

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

Bestandteile der 59. Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar sind die Planzeichnung mit ihren baurechtlich verbindlichen Festsetzungen sowie die Begründung einschließlich dem Umweltbericht. Die 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 vorbereiteten 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) 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 bzw. auf die spätere bauliche Realisierung auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 67 beziehen.

Eine weitere Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung mit 13 Unterschriften wurde von den Grundstücksnachbarn aus der „Königsberger Straße“ bei der Stadtverwaltung als Niederschrift eingereicht. Sie bezieht sich weniger auf die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes sondern auf den im Parallelverfahren ausgelegten Bebauungsplan Nr. 67. 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 im B-Plan Nr. 67 werden angezweifelt. Aufgrund der Betroffenheit, wurde die Abwägung zuständigkeitshalber im Wesentlichen auf die Ebene des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ verlagert.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB** erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung durch die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) 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 Bewirtschaftungsflächen 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. Aufgrund der Betroffenheit wurde die Abwägung zuständigkeitshalber im Wesentlichen auf die Ebene des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ verlagert.

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) 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). ). Vom RP Kassel, Regionalplanung wird festgestellt, dass ein regionalplanerisches Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist und angeregt, die dargestellte Mischbaufläche (M) besser als emissionsarme gewerbliche Bauflächen (G) darzustellen. Die obere Wasserbehörde regt für die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung des „Sudheimer Grabens“ als Gewässer mit seinen Ufern an. Die vorgetragene Belange wurden im Verfahren einzeln geprüft, abgewogen und in der Planung berücksichtigt.

Weitere Stellungnahmen enthalten Hinweise zur 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) sowie zur Berücksichtigung von bestehenden Ansprüchen und Rechten (Versorgungsträger, Verkehrsanlagen, Landwirtschaft, Bodenordnungsverfahren). Darüber hinaus wurden Anregungen zu einzelnen Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes Nr. 67 gegeben sowie zur späteren baulichen Ausgestaltung und Umsetzung des Vorhabens, 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. Aufgrund der Betroffenheit wurde die Abwägung vieler der eingereichten Stellungnahmen zuständigkeitshalber auf die Ebene des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ verlagert.

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) 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 des Bebauungsplanes Nr. 67 und zur späteren Umsetzung 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. Aufgrund der Betroffenheit wurde die Abwägung vieler der eingereichten Stellungnahmen zuständigkeitshalber auf die Ebene des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ verlagert.

Von Nachbargemeinden liegen keine Stellungnahmen zur Entwurfsplanung vor.

## ➤ **Planungsalternativen**

**Planungs- und Standortalternativen** wurden bereits im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes 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), könnte der Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld“ keine Rechtswirksamkeit erlangen. Die bisherigen ackerbaulichen Nutzungen der Flächen blieben bestehen und würden fortgeführt. Unter Annahme einer Nichtdurchführung der Planung wären also keine, weder negative noch positive qualitative oder quantitative Auswirkungen hinsichtlich der Wirkung auf Schutzgüter wie Freiraum, Landschaft, Boden, Klima und Umweltausstattung zu erwarten. Die Nichtdurchführung der Planung 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 deutlich an Attraktivität verlieren.

Im Vorfeld der Aufstellungsbeschlüsse zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ (Parallelverfahren) 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 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 ursprünglich zur Bauentwicklung vorgesehenen und reklamierten Flächen (RPN2009), konnten nicht in Anspruch genommen werden (s. Teilregionalplan Energie Nordhessen - oberirdische Hochspannungsleitung östlich der Kernstadt/ eigentumsrechtliche Einwände für den Bereich „Tepken Bein“). Für die Entscheidung zur Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 67 am Standort „Sudheimer Feld Ost“ sprachen folgende Standortvorteile:

- Die Flächen sind bereits im RPN 2009 für gewerbliche und Wohnnutzungen vorgesehen,
- Es bestehen kostengünstige und ressourcenschonende Anschlussmöglichkeiten,
- Es ergibt sich eine arrondierende Lage zu vorhandenen Wohn- bzw. Gewerbeflächen.

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 der 59. Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar.

**Stadt Hofgeismar**  
**59. Änderung zum Flächennutzungsplan**  
**- Zusammenfassende Erklärung -**

Hofgeismar, im Dezember 2023