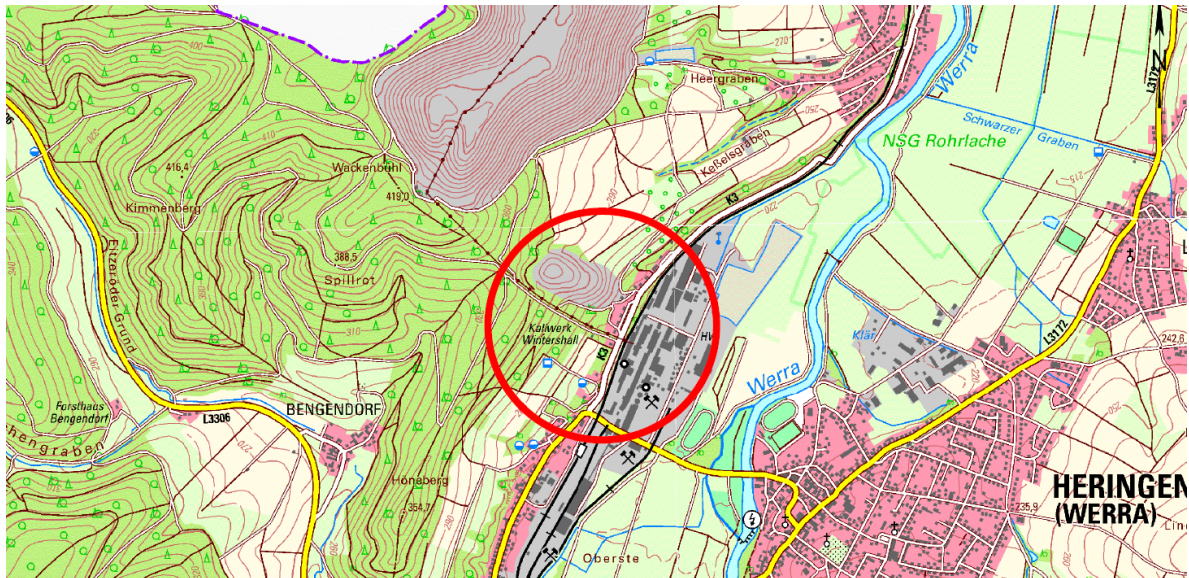


Begründung zur

## 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heringen (Werra), Änderungsbereich „Widdershäuser Straße“

Stand: Entwurf, Oktober 2025



Übersichtsplan zur Lage (rot umrandet) des Änderungsbereichs der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heringen (Werra)

Ohne Maßstab, Kartengrundlage: DTK 25, © Geo Basis-DE/Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025



### Stadt Heringen (Werra)

Fachbereich 3 - Bauen

Obere Goethestraße 17

36266 Heringen (Werra)

Bearbeitung durch:



### Plan und Recht GmbH

Bauleitplanung  
Entwicklungsplanung  
Regionalplanung

Oderberger Straße 40

10435 Berlin

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |                                                                                           |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A</b>  | <b>EINLEITUNG .....</b>                                                                   | <b>4</b>  |
| <b>1</b>  | <b>Planungsanlass und -erfordernis.....</b>                                               | <b>4</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Lage, Umfang und Nutzung des Änderungsbereichs.....</b>                                | <b>4</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Entwicklungsgebot .....</b>                                                            | <b>5</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Verfahren .....</b>                                                                    | <b>6</b>  |
| <b>B</b>  | <b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>                                                       | <b>8</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Umweltbericht .....</b>                                                                | <b>8</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Beschreibung des Änderungsbereichs und seines Umfelds.....</b>                         | <b>8</b>  |
| 6.1       | Vorhandene Bebauungen und Nutzungen, Denkmalschutz.....                                   | 8         |
| 6.2       | Erschließung und technische Infrastruktur.....                                            | 9         |
| 6.3       | Bergbau, Bergaufsicht.....                                                                | 9         |
| 6.4       | Naturräumliche Gegebenheiten, Schutzgebiete .....                                         | 10        |
| 6.5       | Altlasten und Kampfmittel.....                                                            | 11        |
| <b>7</b>  | <b>Übergeordnete Planungen.....</b>                                                       | <b>12</b> |
| 7.1       | Landesentwicklungsplan und Landschaftsprogramm .....                                      | 12        |
| 7.2       | Regionalplanung .....                                                                     | 14        |
| 7.3       | Kommunale Planungen und Konzepte .....                                                    | 18        |
| <b>C</b>  | <b>INHALTE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....</b>                                 | <b>19</b> |
| <b>8</b>  | <b>Ausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im<br/>Änderungsbereich.....</b> | <b>19</b> |
| <b>9</b>  | <b>Ausweisungen in der 16. Änderung des Flächennutzungsplans.....</b>                     | <b>19</b> |
| 9.1       | Zusammenfassung der Ausweisungen im geänderten Flächennutzungsplan.....                   | 19        |
| 9.2       | Grenze des Änderungsbereichs .....                                                        | 20        |
| 9.3       | Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB.....                                                 | 20        |
| 9.4       | Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB .....                                    | 21        |
| 9.5       | Hinweise ohne Darstellungscharakter .....                                                 | 22        |
| <b>10</b> | <b>Flächenbilanz .....</b>                                                                | <b>23</b> |
| <b>D</b>  | <b>AUSWIRKUNGEN UND ALTERNATIVEN DER PLANUNG.....</b>                                     | <b>24</b> |
| <b>11</b> | <b>Auswirkungen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans .....</b>                       | <b>24</b> |
| 11.1      | Bevölkerungsentwicklung .....                                                             | 24        |
| 11.2      | Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung.....                                                | 24        |
| 11.3      | Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....                                                | 24        |
| 11.3.1    | Land- und Forstwirtschaft.....                                                            | 24        |
| 11.3.2    | Bergbau und Rohstoffsicherung .....                                                       | 25        |

|           |                                                                                                                                   |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 11.4      | Auswirkungen auf den Verkehr .....                                                                                                | 25        |
| 11.5      | Auswirkungen durch Emissionen .....                                                                                               | 25        |
| 11.6      | Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz .....                                                                             | 26        |
| 11.6.1    | Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und besonders geschützte Arten .....                                                        | 26        |
| 11.6.2    | Landschaft.....                                                                                                                   | 26        |
| 11.6.3    | Fläche und Boden .....                                                                                                            | 26        |
| 11.6.4    | Oberflächen-, Grund- und, Niederschlagswasser .....                                                                               | 27        |
| 11.6.5    | Luft und Klima.....                                                                                                               | 27        |
| 11.7      | Auswirkungen auf Denkmäler, Kultur- und sonstige Sachgüter.....                                                                   | 27        |
| 11.8      | Planungsrechtliche Auswirkungen .....                                                                                             | 28        |
| 11.9      | Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt und Kosten der Planung .....                                                              | 28        |
| <b>12</b> | <b>Standortprüfung und Planungsalternativen .....</b>                                                                             | <b>28</b> |
| <b>E</b>  | <b>ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN UND ABWÄGUNG .....</b>                                                                            | <b>32</b> |
| <b>13</b> | <b>Darstellung der Beteiligung im Planverfahren.....</b>                                                                          | <b>32</b> |
| 13.1      | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....                                                                                   | 32        |
| 13.2      | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange<br>sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden ..... | 32        |
| 13.3      | Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit.....                                                                                     | 32        |
| 13.4      | Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange<br>sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden .....   | 32        |
| <b>14</b> | <b>Schlussabwägung .....</b>                                                                                                      | <b>32</b> |
|           | <b>WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>                                                                                         | <b>33</b> |

## **A EINLEITUNG**

### **1 Planungsanlass und -erfordernis**

Anlass zur vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung geben die Absichten der Plangeberin sowie der K+S Minerals and Agriculture GmbH (im Folgenden ‚K+S‘) zur Umnutzung einer seit 2017 leerstehenden ehemaligen Werkssiedlung entlang der Widdershäuser Straße westlich der Heringer Kernstadt. Die K+S möchte für den Standort Wintershall des Werks Werra auf diesem Areal von insgesamt ca. 4,76 ha Größe an der Widdershäuser Straße in Heringen Betriebsflächen zur Materiallagerung, zur Vormontage und zur Lagerung von industriellen Anlagen-Großkomponenten einrichten. Dies ist besonders im Zusammenhang mit dem Umbau des Standortes im Rahmen des K+S-Projektes ‚Werra2060‘ relevant, da entsprechende Flächen für die Vormontage von Werksanlagentechnik benötigt werden. Die noch vorhandenen, leerstehenden und denkmalgeschützten Gebäude (zwei Villen und drei Doppelhäuser, siehe hierzu Kapitel 6.1) sollen soweit möglich einer gewerblichen Nutzung, wie bspw. Büronutzungen, zugeführt werden.

Für die geplante Umnutzung muss jedoch zuvor das Planungsrecht angepasst werden. Durch den nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahr 1969 ist das Areal weitgehend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt; dementsprechend stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan (im Folgenden ‚FNP‘) der Stadt Heringen (Werra) aus dem Jahr 1999 im Wesentlichen Wohnbauflächen für das Areal dar. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heringen (Werra) hat daher in ihrer Sitzung am 14.12.2017 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan (im Folgenden ‚B-Plan‘) Nr. 46 „Gewerbegebiet an der Widdershäuser Straße“ aufzustellen. Durch den B-Plan sollen für das Plangebiet (teils eingeschränkte) Gewerbegebiete als Art der baulichen Nutzung festgesetzt und die bisherigen allgemeinen Wohngebiete vollständig überplant werden. Da der rechtswirksame FNP für das Plangebiet des B-Plans Nr. 46 Darstellungen enthält, aus denen Gewerbegebiete nicht entwickelbar sind (im Detail siehe hierzu Kapitel 3), muss der FNP zudem im Parallelverfahren geändert werden. In gleicher Sitzung erfolgte daher der Beschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans.

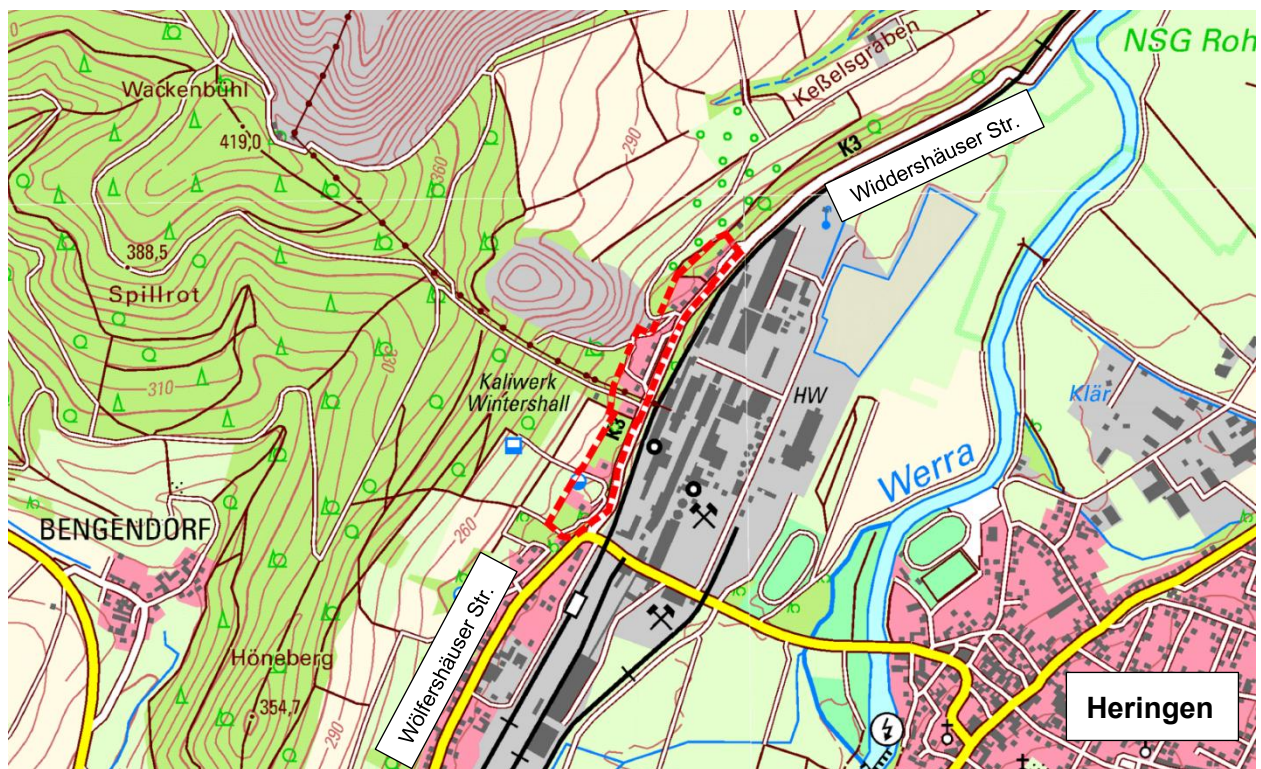
Zum damaligen Zeitpunkt war noch die Einrichtung von Flächen zur Lagerung, Vorbereitung und zum Transport von Haldenabdeckmaterial innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Hintergrund war das Vorhaben der K+S, die Rückstandshalde IV abzudecken, sodass eine Begrünung und dadurch eine Reduzierung anfallender Salzabwässer bei Niederschlag entstehen. Mittlerweile soll die Anlieferung des Materials zur Haldenabdeckung jedoch über die Zufahrtsstraße von Bodensruh und dortige haldennahe Vorbereitungsflächen erfolgen. Sowohl der Änderungsbereich der 16. FNP-Änderung, als auch der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 46 wurden daraufhin deutlich verkleinert.

Die vorliegende 16. FNP-Änderung betrifft ausschließlich die nachfolgend in dieser Begründung beschriebenen Änderungen der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Heringen (Werra). Außerhalb der vorliegenden Änderung gilt der rechtswirksame FNP fort.

### **2 Lage, Umfang und Nutzung des Änderungsbereichs**

Der Änderungsbereich der 16. FNP-Änderung befindet sich westlich der Heringer Kernstadt entlang der Widdershäuser Straße und beginnt ca. 200 m nördlich des ehemaligen Heringer Bahnhofes, siehe die folgende Abbildung 1:





**Abbildung 1:** Übersichtskarte zur Lage und zum Umfang des Änderungsbereichs (rote Strichlinie) der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heringen (Werra) (veränderte Darstellung auf Kartengrundlage der DTK 25, © Geo Basis-DE/Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025, ohne Maßstab).

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 4,76 ha. Er umfasst diejenigen Flächen, welche zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbegebiet an der Widdershäuser Straße“ sowie zur vollständigen Aufhebung der bisher dargestellten Wohnbauflächen und damit zur Umnutzung der ehemaligen Werkssiedlung zu gewerblichen Zwecken erforderlich sind.

Das Gebiet wurde bis zum Jahr 2017 zu großen Teilen als Werkssiedlung zu Wohnzwecken genutzt. Seitdem findet keine Wohnnutzung mehr innerhalb des Änderungsbereichs statt. Die leerstehenden Gebäude sind jedoch zum Teil noch erhalten.

Das Zentrum des Plangebiets ist von technischer Infrastruktur; die übrigen Flächen von Grünraum, Vegetationsbeständen und Sukzession geprägt, siehe hierzu auch das Kapitel 6.1.

### 3 Entwicklungsgebot

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetzbuch unterscheidet dabei zwischen dem Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan und dem Bebauungsplan als verbindlichem Bauleitplan. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Stadt Heringen (Werra) liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.1999, zuletzt geändert durch die 12. Änderung vom 30.06.2023, vor. Bei dessen Aufstellung konnten die aktuellen Planungen zur (Um-)Nutzung des Änderungsbereichs noch nicht berücksichtigt werden. Die Darstellungen des rechtswirksamen FNP (siehe Kapitel 8) lassen daher einen Bebauungsplan, der Gewerbegebiete festsetzt, bislang nicht zu.

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbegebiet an der Widdershäuser Straße“ kann damit nicht aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt werden. Somit ist die hier vorliegende 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heringen (Werra) erforderlich.

Gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB kann jedoch gleichzeitig mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (sog. Parallelverfahren). Mit dem Parallelverfahren wird gewährleistet, dass der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 46 und der Flächennutzungsplan der Stadt Heringen (Werra) abgestimmt sind und die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widersprechen. Damit wird dem Entwicklungsgebot genügt.

## 4 Verfahren

Gleichzeitig mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbegebiet an der Widdershäuser Straße“ eingeleitet. Die 16. FNP-Änderung erfolgt parallel hierzu im sog. Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 4c und 6 bis 6a BauGB. Damit einhergehend wird nach Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auch ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vorgelegt (siehe hierzu auch Kapitel 5).

Im Rahmen dieses Planverfahrens sind folgende Verfahrensschritte erfolgt bzw. geplant:

| Verfahrensschritt                                                                                                                                                                                                           | Zeitangabe                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heringen (Werra),<br>ortsüblich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt für die Stadt Heringen (Werra) Nr. 7/2018                                          | 14.12.2017<br><br>15.02.2018                            |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB                                    | mit Schreiben vom<br>16.12.2024                         |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB<br><br>ortsüblich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt für die Stadt Heringen (Werra) Nr. 01-02/2025                                                         | 13.01.2025 bis einschl.<br>14.02.2025<br><br>10.01.2025 |
| Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB                                                          | - wird fortgeschrieben -                                |
| Veröffentlichung des Planentwurfs mit Begründung und Umweltbericht im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB<br>ortsüblich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt für die Stadt Heringen (Werra) | - wird fortgeschrieben -                                |
| Feststellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heringen Werra                                                                                                                                       | - wird fortgeschrieben -                                |

|                                                                                                                                       |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Genehmigung der FNP-Änderung nach § 6 Abs. 1 BauGB<br>ortsüblich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt für die Stadt<br>Heringen (Werra) | - <i>wird fortgeschrieben</i> - |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

Die Ergebnisse und die Schlussabwägung der erfolgten Beteiligungen werden im Abschnitt E  
(„Ergebnisse der Beteiligungen und Abwägung“) der Begründung dargelegt.

## **B GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **5 Umweltbericht**

Gemäß § 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Damit stellt der Umweltbericht eine zu berücksichtigende Grundlage für die Abwägung im Planänderungsverfahren dar.

Im Zuge des hier gegenständlichen FNP-Änderungsverfahrens wurde ein Umweltbericht<sup>1</sup> erstellt, der dieser Begründung gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil beigefügt ist.

### **6 Beschreibung des Änderungsbereichs und seines Umfelds**

#### **6.1 Vorhandene Bebauungen und Nutzungen, Denkmalschutz**

Das Areal des Plangebietes befindet sich weitgehend im Eigentum der K+S. Eine Wohnnutzung findet in der ehemaligen Werkssiedlung seit 2017 nicht mehr statt; die Gebäude stehen leer. Im Süden des Gebiets befinden sich zwei Villen (Widdershäuser Straße Nr. 1 und 3), welche ursprünglich der Werksdirektion als Betriebswohngebäude dienten. Hinzu kommen drei Doppel-Wohnhäuser im Zentrum des Änderungsbereichs (Widdershäuser Straße Nr. 15 bis 23). Diese noch bestehenden Gebäude sind als einzelne bzw. im Fall der Doppelhäuser in ihrer Sachgesamtheit als Kultur- bzw. Baudenkmäler ausgewiesen. Alle fünf Gebäude unterliegen somit dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG), d.h. sowohl bei Maßnahmen an den Gebäuden als auch in der Umgebung dieser Objekte ist gemäß § 18 HDSchG eine entsprechende Genehmigung bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde vorab einzuholen.<sup>2</sup> Hierzu erfolgt eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in zeichnerischer Form (siehe Kapitel 9.4).

Weiterhin wird das Zentrum des Änderungsbereichs durch ein von der westlich gelegenen Rückstandshalde IV zum Werk Wintershall verlaufendes, aufgeständertes Haldenförderband gequert. In diesem Bereich befinden sich zudem eine Schaltanlage sowie ein Notstromaggregat mit Kamin zur elektrischen Versorgung des Werks.

Im Norden sowie im Zentrum des Änderungsbereichs bestanden zudem noch weitere fünf Wohngebäude der ehem. Werkssiedlung, welche jedoch nach erfolgter Erlaubnis rückgebaut wurden. Im Zuge des Rückbaus wurden die entsprechenden Flächen bereits beräumt und das Gelände nivelliert. Die übrigen Flächen des Änderungsbereichs sind unbebaut und durch Garten- bzw. Grünland, entsprechende Gehölz- und Vegetationsbestände aber auch Sukzession sowie eine zwischen den Villen stattfindende, temporäre Schafbeweidung geprägt. Dementsprechend weist der Änderungsbereich derzeit einen vergleichsweise geringen Grad an Versiegelung auf, welcher sich allerdings auch durch den kürzlich erfolgten Rückbau einiger der ehem. Wohngebäude reduziert hat.

---

<sup>1</sup> Stadt Heringen (Werra), 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heringen (Werra) - Umweltbericht -, IUS Institut für Umweltstudien Team Ness GmbH, Potsdam, Oktober 2025 [im Folgenden: „Umweltbericht“].

<sup>2</sup> vgl. Stellungnahme des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, Fachdienst Bauordnung vom 27.01.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.



Das Umfeld des Änderungsbereichs ist deutlich vom Kalibergbau und der Kaliindustrie beeinflusst: Östlich angrenzend befinden sich der Werksstandort Wintershall des K+S-Werks Werra mit den südlich daran angrenzenden Anlagen des Übergabe- und Verladebahnhofes Heringen. Nordwestlich des Änderungsbereichs erheben sich die Rückstandshalden III und IV des zugehörigen Kalibergbaus, die einen prägenden Bestandteil des örtlichen Landschaftsbilds darstellen. Aufgrund dieses stattfindenden Bergbaus unterliegen einige Flächen innerhalb des Änderungsbereichs der Bergaufsicht (siehe hierzu auch Kapitel 6.3).

## **6.2 Erschließung und technische Infrastruktur**

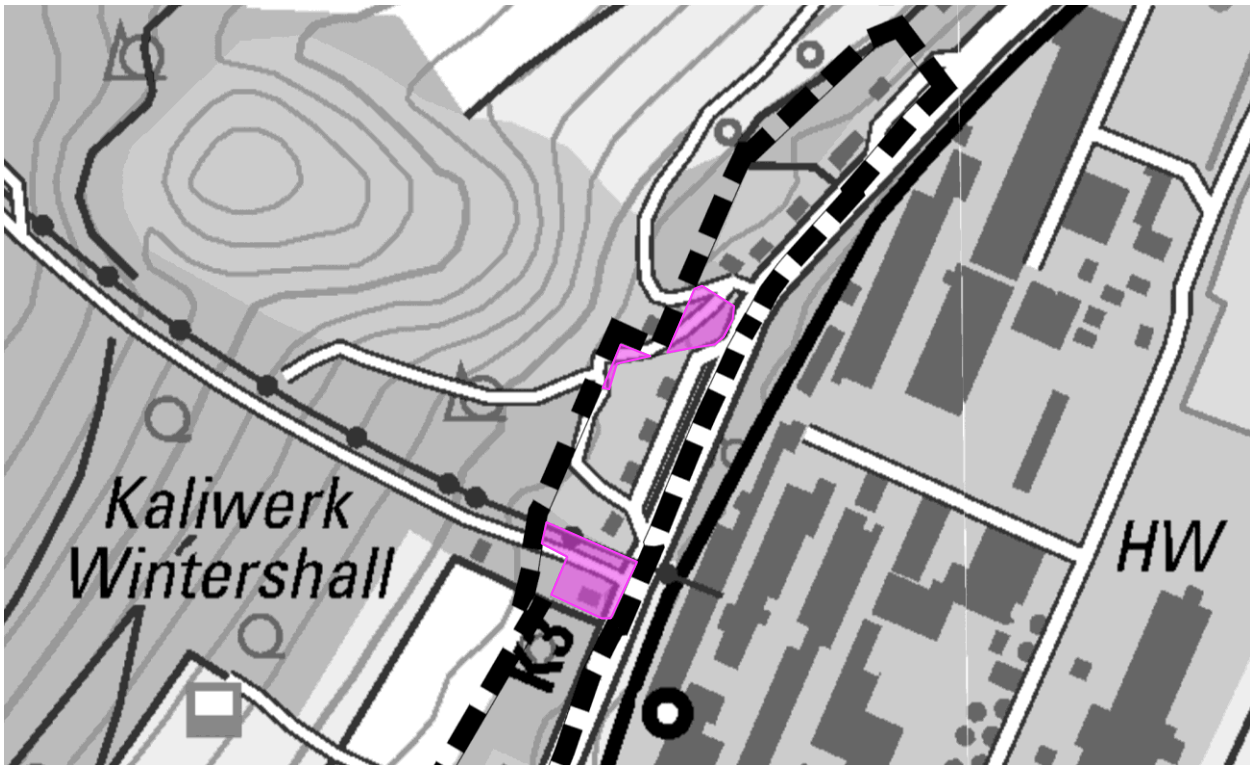
Der Änderungsbereich wird durch die Widdershäuser Straße (gleichzeitig Kreisstraße K 3) erschlossen. Mit der dort befindlichen Bushaltestelle „Salzberg“ besteht zudem eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Östlich des Plangebiets und der K 3 verläuft die nurmehr im Güterverkehr betriebene Bahnstrecke Gerstungen – Vacha mit den südlich gelegenen Anlagen des Bahnhofes Heringen. Über diesen ist das K+S-Werk Wintershall angeschlossen, nicht jedoch der FNP-Änderungsbereich.

Im Westen des Änderungsbereichs verlaufen Elektrizitäts-Freileitungen des Mittel- und Niederspannungsnetzes, welche u.a. der Versorgung des angrenzenden Werksstandorts dienen. Die zur Erschließung des Gebiets selbst benötigten Medien zur Trink- und Löschwasser- sowie zur Energieversorgung, zur Abwasserentsorgung und zur Telekommunikation liegen nur zum Teil und vornehmlich im Süden des Änderungsbereichs über die Widdershäuser Straße an und sind mit Aufgabe der Wohnnutzung außer Betrieb genommen worden.

## **6.3 Bergbau, Bergaufsicht**

Aufgrund der angrenzenden Kali-Bergbautätigkeiten der K+S sind die Bestimmungen des Bergrechts von besonderer Bedeutung. Das Plangebiet wird im Zentrum von einem Förderband durchquert, das vom K+S-Werk Werra, Standort Wintershall, zur Halde IV nordwestlich von Heringen führt. Im Bereich des Förderbands, des dort befindlichen Trafohauses und der Notstromanlage sowie nördlich der verbleibenden drei Doppelhäuser befinden sich Teile des Änderungsbereichs innerhalb von Flächen, für welche bergrechtliche Betriebspläne gemäß der §§ 52 und 53 des Bundesberggesetzes gelten. Dazu zählen u.a. der Hauptbetriebsplan des Fabrik- und Tagesbetriebes des Standortes Wintershall und der Rahmenbetriebsplan für die Halde IV, der auch die Halde III umfasst und für welchen mehrere Planfeststellungsbeschlüsse bestehen. Diese Flächen unterliegen somit der Bergaufsicht. Da die Aufstellung des Rahmenbetriebsplans bereits in einem Planfeststellungsverfahren erfolgte, lösen die Betriebspläne der Halden die Rechtsfolge des § 38 BauGB aus. Nach diesem sind die §§ 29 ff. BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben nicht anwendbar bei Vorhaben, die einem Planfeststellungsverfahren oder einem vergleichbaren Verfahren unterliegen. Dies bedeutet, dass innerhalb der o.g. Teilflächen des FNP-Änderungsbereichs (siehe nachfolgende Abbildung 2) das Bergrecht Vorrang vor der Anwendung des Bauplanungsrechts genießt. Dies wird zudem für einen nördlichen Teilbereich des Änderungsbereichs gelten, welcher zukünftig durch eine Ergänzung des Hauptbetriebsplans in diesen und damit in die Bergaufsicht mit aufgenommen werden soll.



**Abbildung 2:** Unter Bergaufsicht befindliche Flächen (magenta) im Zentrum des Änderungsbereichs (schwarze Strichlinie) der 16. FNP-Änderung der Stadt Heringen (Werra) (ohne Maßstab, eigene Darstellung auf der Kartengrundlage der DTK 25, © Geo Basis-DE/Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025).

Im Fall der Halde III ist es jedoch absehbar, dass diese z.B. nach einer Oberflächenabdeckung zukünftig einem Abschlussbetriebsplan unterliegen wird, welcher die Halde auf ihre Renaturierung im Rahmen des Abschlusses der dortigen Bergbautätigkeiten vorbereitet. Anschließend erfolgt die Entlassung der Flächen aus der Bergaufsicht, wodurch das dann geltende Bauplanungsrecht ohne Vorrang des Bergrechtes zur Anwendung kommen wird. Die Darstellungen der FNP-Änderung sind jedoch so gewählt, dass sie aller Voraussicht nach nicht den Maßnahmen des zukünftigen Abschlussbetriebsplans entgegenstehen werden, was im Übrigen bereits durch den Maßstab bzw. den Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanung gewährleistet ist.

Durch das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 34 wird mit Stellungnahme vom 14.01.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bestätigt, dass der Planung keine öffentlich-rechtlichen Belange des Bergbaus entgegenstehen. Das Regierungspräsidium weist jedoch darauf hin, dass das gesamte Plangebiet mit Tiefbau (1. und 2. Sohle auf Steinsalz) überdeckt wird. Hierdurch können Beeinträchtigungen an der Tagesoberfläche nicht ausgeschlossen werden. Ferner werden hierdurch, insbesondere auf den nachgelagerten Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung und der Genehmigungsplanungen, die Regelungen des § 110 BBergG einschlägig, welcher eine Anpassungspflicht von Bauherren bzw. ihrer Vorhabenplanung an evtl. durch Bergbautätigkeiten auftretende Beeinträchtigungen an der Oberfläche normiert. Zu diesem umgehenden Bergbau erfolgt ein Hinweis ohne Darstellungscharakter, siehe Kapitel 9.5.

## 6.4 Naturräumliche Gegebenheiten, Schutzgebiete

Im folgenden Abschnitt erfolgt eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen naturräumlichen Gegebenheiten. Detaillierte Einzelheiten sind dem Umweltbericht zur vorliegenden Planänderung zu entnehmen.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Änderungsbereich ist von bewegtem Gelände, vom benachbart stattfindenden Kali-Bergbau mit seinen Halden und dem angrenzenden Werksstandort mit seiner technischen Infrastruktur sowie Straßen- und Bahnverkehrsanlagen geprägt.

Des Weiteren befinden sich im Änderungsbereich selbst keine Schutzgebiete nach den §§ 23-27 BNatSchG und keine ausgewiesenen, nach den §§ 29 ff. BNatSchG gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft. Im Zuge der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 wurden faunistische Erfassungen (Haselmaus, Brutvögel inkl. Horst-/Höhlenerfassung an Gehölzen und Gebäudekontrolle und Reptilien) und eine Biotopkartierung<sup>3</sup> durchgeführt. Neben dem erfassten Vorkommen mehrerer Brutvogelarten konnten Vorkommen weiterer besonders geschützter Arten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Es werden auf Grundlage dieser genannten Erfassungen jedoch keine unüberwindbaren Hindernisse aufgrund des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) für die Planung erwartet.

Im Änderungsbereich bestehen umfangreiche Vegetationsbestände, wie Baumgruppen und diverse Gehölze sowie auch Sukzessionsvegetation und Ruderalfluren. Im Nordosten und im Zentrum des Änderungsbereichs befinden sich im Übrigen Gehölzbestände, welche bereits Wald im Sinne des § 2 des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) darstellen.<sup>4</sup>

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich. Das Plangebiet befindet sich weder in amtlich festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten, noch in Hochwasserrisikogebieten im Sinne von § 73 WHG bzw. in Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG. Es liegt gleichfalls nicht in einem ausgewiesenen ‚Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz‘ nach dem geltenden Regionalplan Nordhessen 2009 (siehe Kapitel 7.2).

## **6.5 Altlasten und Kampfmittel**

Im zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ (FIS AG) des Landes Hessen sind mehrere Altlasten in relevanter Nähe des Änderungsbereichs aufgeführt. Dabei handelt es sich zum einen um die Rückstandshalde III, welche sich unmittelbar im Nordwesten an das Plangebiet anschließt, sich jedoch nicht innerhalb des Änderungsbereichs befindet. Zum anderen sind im FIS AG diverse sonstige schädliche Bodenveränderungen sowie weltkriegsbedingte Munitionsverseuchungen auf den Flächen des K+S-Werks und des Güterbahnhofs registriert; diese befinden sich ebenfalls außerhalb des Änderungsbereichs.

Der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf in der Vergangenheit unsachgemäß erfolgte Sprengungen von Kampfmitteln im Plangebiet hin.<sup>5</sup> Aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes ist somit grundsätzlich von einer Kampfmittelbelastung im Änderungsbereich auszugehen, was wiederum das Erfordernis einer Sondierung des Baugrundes auf vorhandene Kampfmittel vor der Umsetzung von Vorhaben oder in den Baugrund eingreifende Maßnahmen nach sich zieht. Hierzu wurde ein Hinweis ohne Darstellungscharakter in die 16. FNP-Änderung aufgenommen, siehe Kapitel 9.5.

---

<sup>3</sup> Faunistische Erfassungen und Biotopkartierung - Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe-/ Industriegebiet Widdershäuser Straße“, Stadt Heringen (Werra), Landkreis Hersfeld-Rotenburg, Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Mühlhausen im Auftrag der K+S Minerals and Agriculture GmbH, Stand 12.12.2024.

<sup>4</sup> vgl. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel, Dezernat Forsten, Jagd vom 13.01.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

<sup>5</sup> vgl. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst vom 20.01.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

## 7 Übergeordnete Planungen

### 7.1 Landesentwicklungsplan und Landschaftsprogramm

Für die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich die Erfordernisse der landesweiten Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (LEP), welcher im Jahr 2001 zunächst als Landesentwicklungsplan Hessen 2000 aufgestellt und mittlerweile in insgesamt vier Änderungsverfahren komplett neu gefasst wurde. Am 08. Juli 2021 hat der Hessische Landtag der Vierten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 zugestimmt (Fünfte Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000). Die Verordnung ist am 03. September 2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen verkündet worden (GVBl. S. 394) und einen Tag später in Kraft getreten. Diese Fassung stellt somit die geltende Fassung des LEP und seiner Festlegungen dar.

Der LEP beinhaltet textliche und zeichnerische Festlegungen zur großräumigen Entwicklung, Ordnung und Sicherung für den Gesamttraum Hessens und damit auch für Heringen (Werra). Ferner ist seit Erlass des Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz im Jahr 2010 (inzwischen seit dem 07.06.2023 außer Kraft) die Landschaftsplanung in Hessen zweistufig (Landschaftsprogramm, Landschaftspläne) in Primärintegration angelegt, d.h. der LEP übernimmt mit seinen Festlegungen gleichzeitig die Funktion des landesweiten Landschaftsprogramms. Die im LEP enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind im Rahmen der 16. FNP-Änderung verbindlich zu beachten, da Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Ferner sind die Grundsätze (G) der Raumordnung des LEP bei der 16. FNP-Änderung angemessen zu berücksichtigen.

Die Plankarte I des LEP enthält für Heringen (Werra) lediglich die Festlegungen einer Lage im Verbund der Trockenlebensräume einschl. länderübergreifender Vernetzung (ökologischer Schwerpunktraum) sowie einer Nebenverkehrsstrecke des Schienennetzes; die Plankarte II weist Heringen als Mittelzentrum im ländlichen Raum aus. Die Festlegungen der Plankarten sind für die Inhalte der vorliegenden FNP-Änderung jedoch nicht von Relevanz.

Dagegen sind die im Folgenden aufgeführten textlichen Festlegungen des LEP zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

#### 3. Änderung des LEP, 3.1-2 (Z)

*Eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächeninanspruchnahme ist so weit wie möglich zu minimieren.*

#### 3. Änderung des LEP, 3.1-4 (Z)

*Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, das heißt, vor der Festlegung zusätzlicher Siedlungsflächen im Außenbereich sind vorrangig die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Dies gilt auch für die Eigenentwicklung. [...]*

#### 3. Änderung des LEP, 3.1-7 (G)

*Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie- und Verkehrsflächen sollen möglichst einer neuen Nutzung zugeführt werden. [...]*

3. Änderung des LEP, 3.2-12 (G)

*Bei allen Planungen zur Ansiedlung von Gewerbe und Industrie ist auf eine sparsame Inanspruchnahme von Flächen und eine möglichst geringe zusätzliche Versiegelung hinzuwirken. Zur flächenpolitischen Zielerreichung von täglich 2,5 ha bis 2020 sollen daher vor einer Neuausweisung und einer weiteren Versiegelung von industriell und gewerblich genutzten Flächen alle Alternativen zur Vermeidung, Minimierung und Optimierung geprüft werden.*

3. Änderung des LEP, 3.2.2-1 (G)

*Die Verwertung von ehemaligen militärischen, aber auch gewerblichen und industriellen sowie verkehrlichen und sonstigen Brachflächen für zivile Anschlussnutzungen bietet ein großes Potenzial zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Freiflächen und dient damit in besonderer Weise dem Nachhaltigkeitsziel.*

3. Änderung des LEP, 4.2.2-3 (Z)

*Mit Böden ist sparsam und schonend umzugehen. Der Wiederverwendung von bereits für Siedlungs-, Gewerbe- und Infrastrukturanlagen genutzten Flächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme bisher baulich nicht beanspruchter Böden einzuräumen.*

Allen oben aufgeführten Festlegungen ist der Zweck des Schutzes von Grund und Boden unter Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung gemein. Die 16. FNP-Änderung steht insofern mit diesem Zweck und den Festlegungen in Einklang, als dass sie die Wiederverwendung von leerstehenden Gebäuden und brachgefallenen Bauflächen für Gewerbeflächen vorbereitet, die zuvor bereits zu Siedlungszwecken genutzt wurden. Durch diese Flächenkonversion wird die Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Böden in Form einer Außenentwicklung vermieden und ein Beitrag zum Nachhaltigkeitsziel geleistet.

3. Änderung des LEP, 3.2.2-1 (G)

*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die hierfür vorgesehenen Flächen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Lärmvorbelastungen sind zu berücksichtigen. Einer Zunahme des Lärms ist so weit wie möglich entgegenzuwirken. Auf die Nachtruhe der Bevölkerung ist in besonderem Maße Rücksicht zu nehmen.*

3. Änderung des LEP, 4.2.3-7 (G)

*Gebiete für Industrie- und Gewerbe sollen so festgelegt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. [...]*

Durch die vorliegende 16. FNP-Änderung wird künftig eine gewerbliche Baufläche an eine Wohnbaufläche mit darauf stattfindenden Wohnnutzungen (Wolfershäuser Str) angrenzen. Dabei ist es nicht auszuschließen, dass es zu Immissionen durch Gewerbe- oder auch Verkehrslärm kommen kann. Gleichzeitig bestehen jedoch keine Hinweise darauf, dass solchen Lärmeinwirkungen nicht durch entsprechende Maßnahmen oder bereits durch die räumliche Zuordnung der Nutzungen

auf den nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen (wie dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 46) entgegengewirkt werden kann.

Fazit: Im Ergebnis ist kein Konflikt mit den Erfordernissen, insbesondere den Zielen der landesweiten Raumordnung zu erkennen. Die relevanten Grundsätze der Raumordnung werden durch die Planung berücksichtigt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen, die Hinweise auf Konflikte mit den Erfordernissen der landesweiten Raumordnung geltend machten.

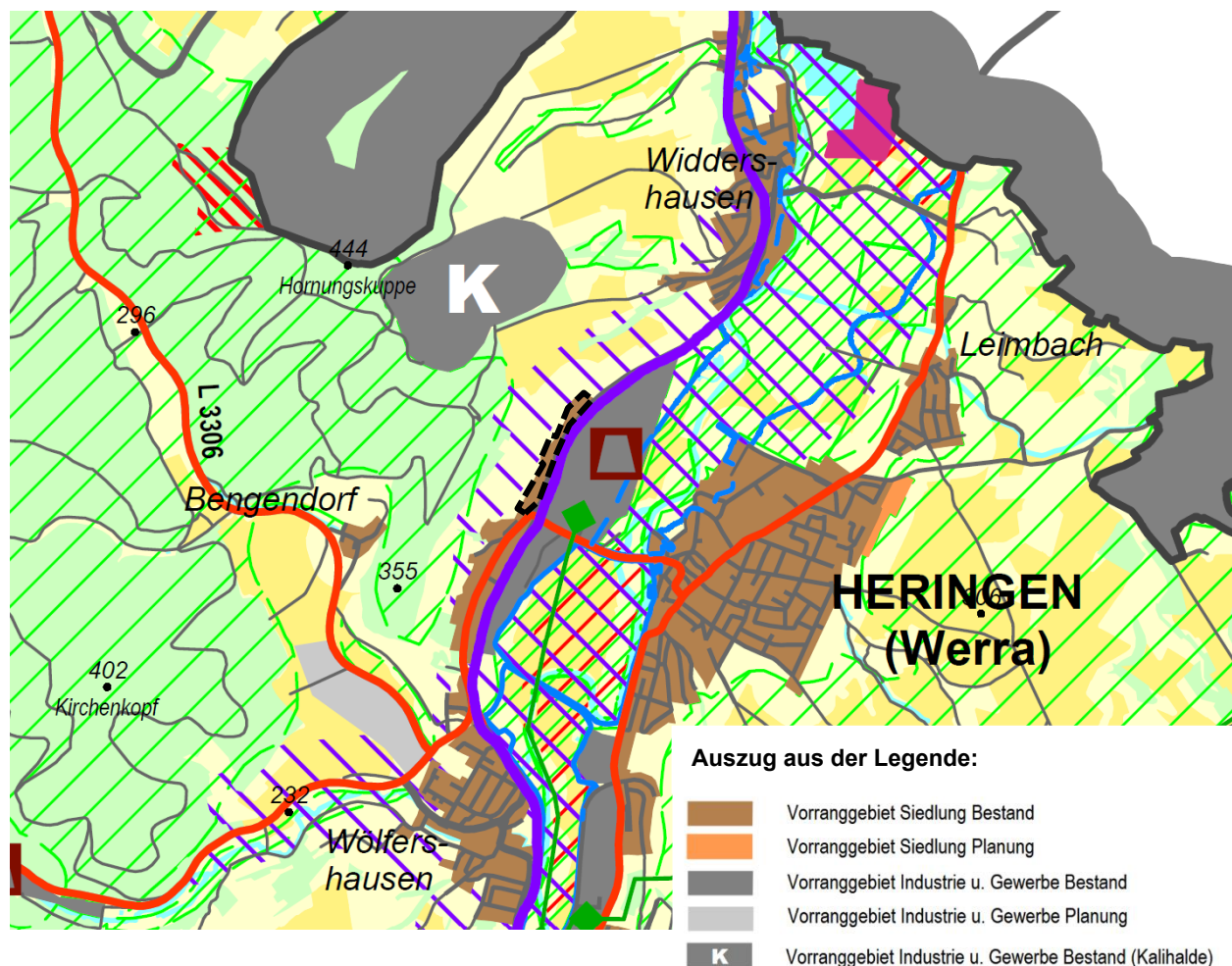
## 7.2 Regionalplanung

Die Stadt Heringen (Werra) gehört zum Regierungsbezirk Kassel. Die zugehörige Regionalversammlung ist Trägerin der Regionalplanung und stellt die regionalen Raumordnungspläne für ihre (deckungsgleiche) Planungsregion auf. Die Erfordernisse der regionalen Raumordnung ergeben sich dementsprechend aus dem rechtsverbindlichen **Regionalplan Nordhessen** aus dem Jahr 2009 (beschlossen von der Regionalversammlung Nordhessen am 02.06.2009, genehmigt von der Landesregierung am 11.01.2010 und bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11 vom 15.03.2010). Analog zum Landesentwicklungsplan sind auch die Ziele und Grundsätze des Regionalplans im Rahmen der FNP-Änderung zu beachten bzw. angemessen zu berücksichtigen.

Der Regionalplan Nordhessen legt im Bereich der 16. FNP-Änderung ein ‚Vorranggebiet Siedlung Bestand‘ fest. Dabei handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung. Dieses wird im Regionalplan nicht näher definiert, steht aber neben dem ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand‘. Somit ist davon auszugehen, dass im Gegensatz zum ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand‘ im „Siedlungsgebiet“ neben gewerblichen auch andere Nutzungen vorhanden sind oder sein sollen. Hinzu kommt, dass der Regionalplan Nordhessen im Heringer Stadtgebiet ein ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung‘, nordwestlich der Ortslage von Wölfershausen, festlegt. Die derart festgelegten Flächen wären gemäß Ziel 1 und Ziel 3 des Abschnitts 3.1 sowie Ziel 4 und 5 des Abschnitts 3.1.2 des Regionalplans Nordhessen zunächst vorrangig für die Entwicklung von gewerblichen (und industriellen) Flächen zu nutzen. Auf den ersten Blick stehen die raumordnerischen Festlegungen des Regionalplans Nordhessen den Inhalten der 16. FNP-Änderung damit zunächst entgegen.

Die nachfolgende Abbildung 3 zeigt den relevanten Ausschnitt der Festlegungskarte des Regionalplans Nordhessen:





**Abbildung 3:** Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum Regionalplan Nordhessen 2009 um Heringen (Werra); Lage des Änderungsbereichs der 16. FNP-Änderung zentral in der Abbildung und mit schwarzer Strichlinie gekennzeichnet (veränderte Darstellung nach: Festlegungskarte des Regionalplans Nordhessen, Südblatt).

Im Rahmen der Standort- und Planungsalternativenprüfung zur vorliegenden FNP-Änderung ergab sich jedoch bei einer Begehung vor Ort, dass sich die Flächen des ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung‘ nicht für die der 16. FNP-Änderung zugrundeliegenden Vorhaben und Planungsabsichten eignen und bereits zu weiten Teilen in Anspruch genommen wurden (siehe hierzu das Kapitel 12 zur Standortprüfung für weitere Einzelheiten). Das Ziel 7 in Abschnitt 3.1.2 des Regionalplans Nordhessen ermöglicht jedoch die Inanspruchnahme anderer, für gewerbliche Zwecke geeigneter Flächen von bis zu 5 ha, sofern die ausgewiesenen Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe (sowohl Bestand als auch Planung) nicht nutzbar sind und dies mit den übrigen Zielen und Grundsätzen des Regionalplans vereinbar ist. Gemäß der Begründung des Regionalplans soll mittels dieser Regelung die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens vermieden und Kommunen in die Lage versetzt werden, auch andere Flächen bis zu 5 ha für gewerbliche Zwecke zu entwickeln. Die im Ziel 7 genannte Voraussetzung eines nicht nutzbaren ‚Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Planung‘ ist, wie zuvor und in Kapitel 12 der vorliegenden Begründung ausgeführt, im Fall der hier gegenständlichen FNP-Änderung gegeben. Mit Stellungnahme vom 14.02.2025 bestätigt das Regierungspräsidium Kassel die Möglichkeit eines solchen Flächentauschs ohne Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens. Von dieser Regelung macht die Stadt Heringen (Werra) im Rahmen der 16. Änderung ihres Flächennutzungsplans Gebrauch.

Hierbei ist auch anzumerken, dass die vorliegende FNP-Änderung der Eigenentwicklung eines ortsansässigen Betriebs (der K+S Minerals and Agriculture GmbH, Werk Werra) aufgrund seines Erweiterungsbedarfs dient bzw. diese vorbereitet. Diese Eigenentwicklung kann gemäß Ziel 5 des Abschnitts 3.1.2 des Regionalplans auch in ‚Vorranggebieten Siedlung Bestand‘ erfolgen.

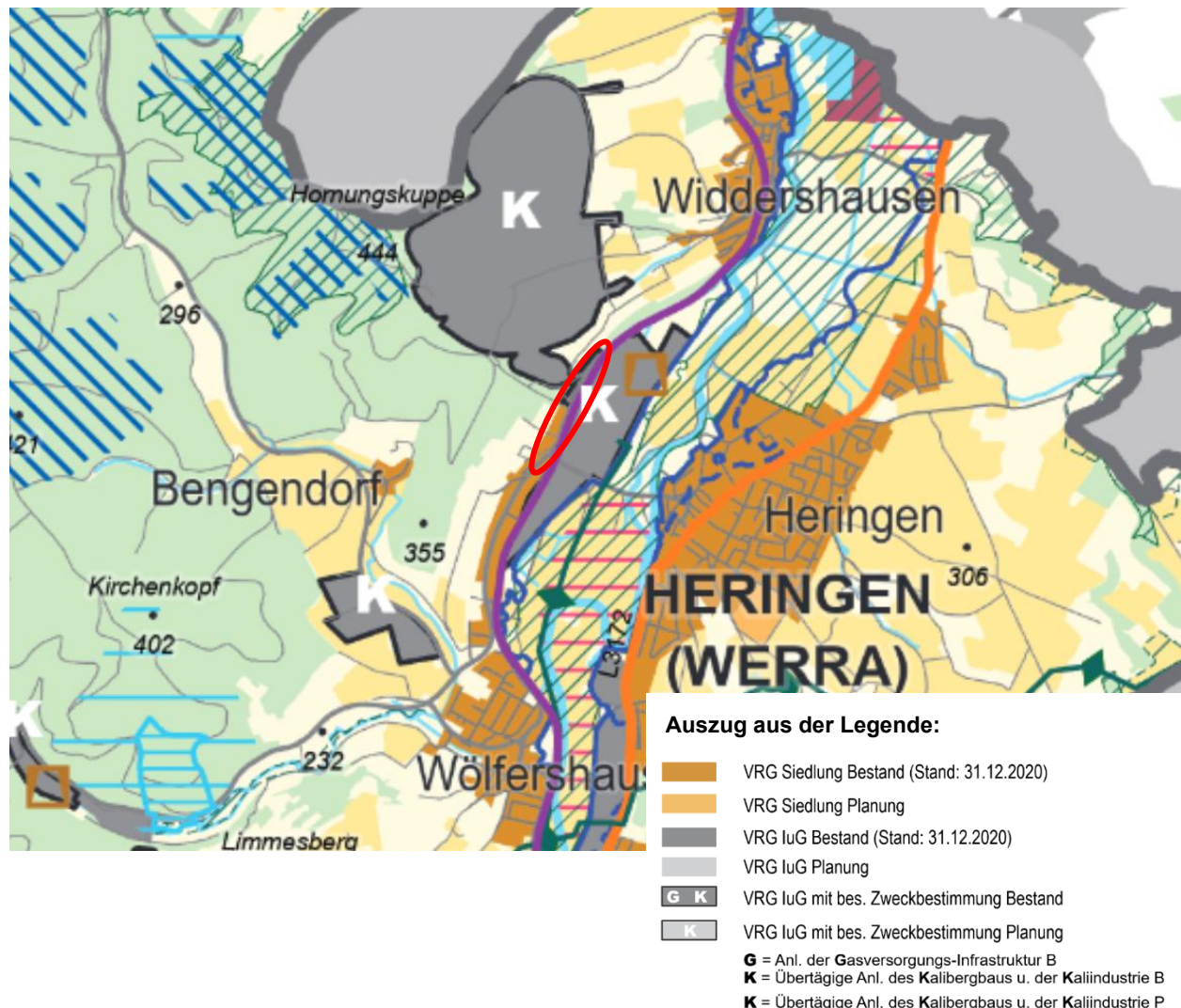
Zudem wird in Ziel 1 des Abschnitts 3.1.1 sowie in Grundsatz 1 des Abschnitts 3.1.2 des Regionalplans Nordhessen deutlich, dass die Festlegungen der Vorranggebiete Siedlung (sowohl ‚Planung‘ als auch ‚Bestand‘) nicht nur Wohnbauflächen, sondern auch kleinere Industrie- und Gewerbegebiete (d.h. von geringerer Größe als ca. 5 ha Fläche) umfassen bzw. umfassen können. Der Änderungsbereich der FNP-Änderung weist eine Flächengröße von ca. 4,76 ha auf und befindet sich damit auch noch innerhalb der Flächenbegrenzung von 5 ha in den zuvor genannten Zielen und Grundsätzen des Regionalplans. Die Planung folgt im Übrigen damit der Grundsystematik des Regionalplans mit seiner Darstellungsgrenze von (unter) 5 ha Flächengröße, welche sich auch in diversen weiteren Zielen und Grundsätzen des Planwerks finden lässt. Aus dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbegebiet an der Widdershäuser Straße“ der Stadt Heringen (Werra), dessen Vorbereitung die vorliegende FNP-Änderung dient, geht zudem hervor, dass auf den Flächen nicht ausschließlich gewerbliche Nutzungen erfolgen, sondern auch Grünflächen und Flächen zur Energieversorgung bestehen bleiben. Letztlich handelt es sich somit um noch geringeren Anteil gewerblicher Flächennutzung, sodass dem o.g. Grundsatz, dass sich auch aus einer Festlegung des Vorranggebiets Siedlung Bestand kleinere Gewerbegebiete entwickeln lassen, entsprochen wird.

Die vorliegende Planung steht zudem im Einklang mit dem im Regionalplan Nordhessen erkennbaren Planungsgrundsatz eines Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung: Es werden im Wesentlichen Wohnbauflächen überplant, welche in der Vergangenheit eine derartige Nutzung erfahren haben und daher eine entsprechende bauliche Vorprägung aufweisen. Aus Ziel 3 in Abschnitt 3.1 und Ziel 6 in Abschnitt 3.1.2 des Regionalplans Nordhessen 2009 sowie den dazugehörigen Begründungen geht hervor, dass derartige Inanspruchnahmen bereits vorgeprägter Flächen zu neuen Zwecken grundsätzlich erwünscht sind und vor der gänzlichen Neuinanspruchnahme von Flächen bevorzugt werden.

Gemäß der Begründung zu Ziel 1, Abschnitt 3.1 des Regionalplans Nordhessen 2009 wurden die darin enthaltenen ‚Vorranggebiete Siedlung (und auch ‚Industrie und Gewerbe‘) Bestand‘ aufgrund auf diesen Flächen tatsächlich vorhandener baulicher Nutzungen oder bestehender Bebauungspläne festgelegt. Die Festlegungen im Plangebiet sind somit aufgrund der seinerzeit erfolgten Nutzung als Werksiedlung und der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete im nach wie vor rechtswirksamen, allerdings inzwischen über 50 Jahre alten Bebauungsplan Nr. 12 der damaligen Gemeinde Heringen (in Kraft getreten im Jahr 1969) erfolgt. Mittlerweile findet keine Wohnnutzung mehr im Plangebiet statt; Teile der früheren Wohnbebauung sind bereits rückgebaut. Somit entspricht auch die Grundlage für die Festlegung eines ‚Vorranggebiets Siedlung Bestand‘ nicht mehr den realen Nutzungsverhältnissen vor Ort.

Am 10.07.2024 hat die Regionalversammlung NordOstHessen zudem den Entwurf des (neuen) Regionalplans Nordosthessen gebilligt und die Einleitung des Beteiligungsverfahrens beschlossen. Diese fand im Zeitraum vom 01. Oktober 2024 bis zum 30. November 2024 statt. Die im Entwurf des neuen Regionalplans enthaltenen Ziele der Raumordnung sind nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 ROG bereits als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei der vorliegenden 16. Änderung des Heringer FNP zu berücksichtigen.

Die folgende Abbildung 4 zeigt den relevanten Ausschnitt der Festlegungskarte des Entwurfs des Regionalplans Nordosthessen (zur besseren Erkennbarkeit der zuvor beschriebenen Inhalte ist die Lage des Änderungsbereichs lediglich schematisch umrandet):



**Abbildung 4:** Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum Entwurf des Regionalplans Nordosthessen (Juli 2024) um Heringen (Werra); Lage des Änderungsbereichs der 16. FNP-Änderung zentral in der Abbildung und mit roter Linie schematisch gekennzeichnet (veränderte Darstellung nach: Festlegungskarte des Entwurfs des Regionalplans Nordosthessen, Südblatt).

Der Entwurf des Regionalplans Nordosthessen legt den nördlichen Teil des Plangebiets sowie den Werksstandort Wintershall als ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand mit besonderer Zweckbestimmung Übertägige Anlage des Kalibergbaus und der Kaliindustrie‘ fest. Da die 16. Änderung des Heringer Flächennutzungsplans die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 und damit die betriebliche Erweiterung des K+S-Werks Wintershall (einer übertägigen Anlage der Kaliindustrie) vorbereiten soll, stünde die Planung hier vollständig im Einklang mit der Festlegung des zukünftigen Regionalplans. Im Übrigen ist das im bisherigen Regionalplan Nordhessen (2009) festgelegte ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung‘ für Heringen im Entwurf des Regionalplans Nordosthessen entfallen.

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs verbleibt im Regionalplan-Entwurf die Festlegung eines ‚Vorranggebiets Siedlung Bestand‘; hierzu sei auf die vorangehenden Ausführungen verwiesen.

Darüber hinaus legt der Regionalplan-Entwurf für an das Plangebiet angrenzende Flächen ‚Vorranggebiete für Wald‘ und ‚Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft‘ fest. Dies spiegelt die Bestandsituation vor Ort wider, welche durch die hier gegenständliche FNP-Änderung nicht berührt werden soll.

Im Übrigen wurden die Kapitel 5.2.1 bis 5.2.3 des Regionalplans Nordhessen aufgrund des Urteils des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 17. März 2011 durch den **Teilregionalplan Energie Nordhessen** neu gefasst. Dieser ist mit Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 26 seit dem 26.06.2017 ebenfalls in Kraft getreten, beinhaltet jedoch keine Aussagen oder Erfordernisse der Raumordnung, welche für die vorliegende FNP-Änderung von Relevanz sind.

Fazit: Mit Stellungnahme vom 14.02.2025 bestätigt das Regierungspräsidium Kassel, dass unter der Voraussetzung eines Flächentauschs gemäß Ziel 7, Abschnitt 3.1.2 des Regionalplans Nordhessen keine Ziele dieses Plans der hier vorliegenden 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heringen (Werra) entgegenstehen. Auch ist nicht zu erkennen, dass die FNP-Änderung im Widerspruch zu den Inhalten des zukünftigen Regionalplans Nordosthessen stehen wird.

### 7.3 Kommunale Planungen und Konzepte

Für die Stadt Heringen (Werra) liegt ein **Landschaftsplan** aus dem Jahr 1992 vor. Mit den Entwicklungszielen dieses Landschaftsplanes bestehen hinsichtlich der hier vorliegenden FNP-Änderung Konflikte, die jedoch auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu bewältigen sind.<sup>6</sup> Einzelheiten zu den Inhalten und der Vereinbarkeit mit der vorliegenden FNP-Änderung sind aus den entsprechenden Ausführungen des Umweltberichts zu entnehmen.<sup>7</sup>

Die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung stellt die 16. Änderung des rechtswirksamen FNP der Stadt Heringen (Werra) dar. Die Änderungsbereiche der übrigen 15 Änderungen befinden sich jedoch nicht im näheren Umfeld des Plangebiets, sodass diese keine Relevanz für die vorliegende 16. FNP-Änderung besitzen.

Im Änderungsbereich (und in Richtung Osten und Süden darüber hinaus) ist jedoch der nach wie vor rechtsverbindliche **Bebauungsplan Nr. 12** der (damaligen) Gemeinde Heringen aus dem Jahr 1969 aufgestellt. Dieser setzt im Änderungsbereich weitgehend allgemeine Wohngebiete fest. Mit dem Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbegebiet an der Widdershäuser Straße“, welcher im nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur hier vorliegenden 16. FNP-Änderung aufgestellt wird, werden diese allgemeinen Wohngebiete künftig durch (teils eingeschränkte) Gewerbegebiete, Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) und Grünflächen überplant.

Das städtische **Rahmenkonzept zum Photovoltaik-Freiflächenpotenzial** der Stadt Heringen aus dem Jahr 2020 zeigt eine solche potenzielle Standortfläche nordwestlich des FNP-Änderungsbereichs. Diese Fläche liegt jedoch nicht innerhalb des Änderungsbereichs und grenzt auch nicht unmittelbar an diesen an. Konfliktlagen zwischen der FNP-Änderung und dem Photovoltaik-Rahmenkonzept sind somit nicht ersichtlich.

Weitere zu berücksichtigende kommunale Planungen und Konzepte, wie bspw. ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK), liegen für Heringen (Werra) nicht vor.

---

<sup>6</sup> vgl. Umweltbericht, S. 21.

<sup>7</sup> vgl. ebenda, Kapitel 2.4.2 ab S. 19 ff.



## C INHALTE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

### 8 Ausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Änderungsbereich

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Stadt Heringen (Werra) aus dem Jahr 1999 (FNP 1999) enthält für den Änderungsbereich folgende Darstellungen:

- Wohnbauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO),
- Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Zweckbestimmung Elektrizität (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB),
- Flächen für die Landwirtschaft, hier: Ackerland (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a und Abs. 4 BauGB).



**Abbildung 5:** Darstellungen des rechtswirksamen FNP im Änderungsbereich (schwarze Strichlinie) der 16. FNP-Änderung (Kartengrundlage: Rechtswirksamer FNP der Stadt Heringen (Werra), bekanntgemacht am 23.12.1999).

Der Erläuterungsbericht zum rechtswirksamen FNP enthält bezüglich seiner Darstellungen keine weiteren Aussagen, welche für die vorliegende FNP-Änderung von Relevanz sind.

### 9 Ausweisungen in der 16. Änderung des Flächennutzungsplans

#### 9.1 Zusammenfassung der Ausweisungen im geänderten Flächennutzungsplan

Die vorliegende 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heringen (Werra) enthält künftig im vollen Umfang ihres Änderungsbereichs die Darstellung einer gewerblichen Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Die im Änderungsbereich zuvor enthaltenen Darstellungen von Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft (hier: Ackerland) werden ersetzt. Die denkmalgeschützten Gebäude im Zentrum und im Süden des Änderungsbereichs werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB entsprechend gekennzeichnet.



**Abbildung 6:** Darstellungen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heringen (Werra), Änderungsbereich „Widdershäuser Straße“ (eigene Darstellung auf Grundlage des rechtswirksamen FNP der Stadt Heringen (Werra), bekanntgemacht am 23.12.1999).

## 9.2 Grenze des Änderungsbereichs

Die Grenze des Änderungsbereichs der 16. Flächennutzungsplan-Änderung ist an der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbegebiet an der Widdershäuser Straße“ der Stadt Heringen (Werra) orientiert. Der Änderungsbereich umfasst damit diejenigen Flächen, die zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur Einrichtung von Lager- und Vormontageflächen bzw. zur gewerblichen Umnutzung des Plangebiets erforderlich sind.

Im Gegensatz zum räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 46 ist der Änderungsbereich der 16. FNP-Änderung jedoch nicht in zwei Teilbereiche geteilt und weist einen abweichenden, d.h. etwas größeren Flächenumfang auf. Dies beruht auf dem Planungsziel und -willen der Stadt, die Darstellungen von Wohnbauflächen des rechtswirksamen FNP entlang der Widdershäuser Straße und im Bereich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 46 vollumfänglich zu ersetzen.

## 9.3 Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB

### Inhalt der Planänderung:

In der Planzeichnung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heringen (Werra) werden die bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und die Flächen für die Landwirtschaft im Änderungsbereich durch eine gewerbliche Baufläche ersetzt.

(Rechtsgrundlage: § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

#### Begründung:

Der Änderungsbereich soll zukünftig zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Die Darstellung der Wohnbauflächen entspricht im Übrigen nicht mehr den realen Nutzungsverhältnissen vor Ort. Zudem wird hierzu im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbegebiet an der Widdershäuser Straße“ aufgestellt, welcher (teils eingeschränkte) Gewerbegebiete festsetzt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der gesamte Änderungsbereich im Flächennutzungsplan daher künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Durch diese Änderungen der FNP-Darstellungen werden in jeweils geringem Umfang auch die Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft ersetzt. Dies folgt ebenfalls den Inhalten des Bebauungsplans Nr. 46, welcher keine Festsetzung landwirtschaftlicher Nutzungen vorsieht.

Der rechtswirksame FNP stellt eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (gemäß seiner Planzeichenerklärung) im Zentrum des Änderungsbereichs dar. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um das Zeichen der Zweckbestimmung zur Kennzeichnung der Lage entsprechender Anlagen (wie durch die Anlage zur PlanZV unter Punkt 7. gestattet). Diese Darstellung wird durch die vorliegende 16. FNP-Änderung beibehalten, da sich an diesem Standort sowohl eine elektrische Schaltanlage, als auch ein Notstromaggregat befinden. Diese gehören zur Elektrizitätsversorgung des Standortes Wintershall des K+S-Werks Werra.

### **9.4 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB**

#### Inhalt der Planänderung:

In der Planzeichnung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heringen (Werra) werden die unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Wohngebäude Widdershäuser Straße Nr. 1, 3 und 15 bis 23 mit dem Planzeichen 14.3 der Anlage zur PlanZV (Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen) gekennzeichnet.

*(Rechtsgrundlage: § 5 Abs. 4 BauGB)*

#### Begründung:

Bei den erwähnten und gekennzeichneten Gebäuden handelt es sich um verbliebene, ehemalige Wohngebäude der früheren Werkssiedlung, darunter auch die Villen im Süden des FNP-Änderungsbereichs. Diese stehen gemäß des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, Fachdienst Bauordnung als Bau- bzw. Kulturdenkmäler unter Denkmalschutz.<sup>8</sup> Damit unterliegen die Gebäude den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG), welche bei Maßnahmen an den Gebäuden oder in der Umgebung dieser Objekte zu beachten sind. Insbesondere ist gemäß § 18 HDSchG bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Fachdienst Bauordnung des Landkreises Hersfeld-Rotenburg) eine entsprechende Genehmigung vorab einzuholen.

Es handelt sich hierbei um eine zeichnerische nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, welche die aktuelle denkmalschutzrechtliche Sach- und Rechtslage abbildet. Der dauerhafte Erhalt der noch verbliebenen, ehemaligen Wohngebäude Widdershäuser Straße Nr. 15 bis 23 im Zentrum des Änderungsbereichs ist jedoch keine erklärte städtebauliche Entwicklungsabsicht oder Planungsziel der Stadt Heringen (Werra).

---

<sup>8</sup> vgl. Stellungnahme des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, Fachdienst Bauordnung vom 27.01.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.



## 9.5 Hinweise ohne Darstellungscharakter

### **Kampfmittelbelastung**

Der Änderungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heringen (Werra) befindet sich in einem Bereich, in dem in dem Kampfmittel unsachgemäß gesprengt wurden. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Änderungsbereich muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondierung) auf Kampfmittel ist daher vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Auf die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen wird des Weiteren hingewiesen.

### Begründung:

Durch den Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt ergingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Hinweise auf unsachgemäß erfolgte Sprengungen von Kampfmitteln im Plangebiet.<sup>9</sup> Aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes ist somit grundsätzlich von einer Kampfmittelbelastung im Änderungsbereich auszugehen, was wiederum das Erfordernis einer Sondierung des Baugrundes auf vorhandene Kampfmittel vor der Umsetzung von Vorhaben oder in den Baugrund eingreifende Maßnahmen nach sich zieht. Hierauf sollen zukünftige Bauherren und Vorhabenträger hingewiesen werden.

Weiterhin wird auf die vom Regierungspräsidium Darmstadt herausgegebenen Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen hingewiesen, welche u.a. über die Internetseite des Regierungspräsidiums beziehbar sind. Diese enthalten nähere Einzelheiten und einzuhaltende Bestimmungen bezüglich der erforderlichen Kampfmittelsondierung.

### **Umgehender Tiefbergbau**

Der gesamte Änderungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heringen (Werra) wird mit Tiefbergbau (1. und 2. Sohle auf Steinsalz) überdeckt. Hierdurch können Beeinträchtigungen an der Tagesoberfläche nicht ausgeschlossen werden.

Auf die Bestimmungen des § 110 Bundesberggesetz (BbergG) wird hingewiesen.

### Begründung:

Seitens der Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Kassel erging im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Hinweis, dass die gesamte Fläche des Plangebiets mit Tiefbergbau (1. und 2. Sohle auf Steinsalz) überdeckt wird.<sup>10</sup> Mit dem Bergbau unter Tage können Beeinträchtigungen der oberirdischen Nutzungen verbunden sein. Insbesondere ist in solchen Fällen die Gefahr von Bodensenkungen nicht ausgeschlossen, für deren Verhinderung besondere Gründungs- und Stabilisierungsmaßnahmen erforderlich sein können. Ferner werden hierdurch, insbesondere auf

---

<sup>9</sup> vgl. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst vom 20.01.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

<sup>10</sup> vgl. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel, Dezernat 34 (Bergaufsicht) vom 14.01.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

den nachgelagerten Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung und der Genehmigungsplanungen, die Regelungen des § 110 BBodG einschlägig, welcher eine Anpassungspflicht von Bauherren bzw. ihrer Vorhabenplanung an evtl. durch Bergbautätigkeiten auftretende Beeinträchtigungen an der Oberfläche normiert. Mit dem Hinweis ohne Darstellungscharakter sollen Bauherren und Vorhabenträger auf diese Sach- und Rechtslage aufmerksam gemacht werden.

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sollen Flächen, unter denen der Bergbau umgeht im FNP gekennzeichnet werden, wofür die Anlage zur Planzeichenverordnung das Planzeichen Nr. 15.11 vorsieht. Auf eine derartige Kennzeichnung wird im vorliegenden Fall jedoch verzichtet: Im Zuge der 16. FNP-Änderung kann eine zeichnerische Kennzeichnung nur innerhalb des Änderungsbereichs erfolgen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich der genannte Tiefbergbau auf weit- aus größere Flächen, als lediglich diejenigen des Änderungsbereichs erstreckt. Im rechtswirk- samen Flächennutzungsplan der Stadt Heringen (Werra) ist für die übrigen Flächen des Stadtge- biets bislang keine entsprechende Kennzeichnung erfolgt und würde auch weiterhin bzw. bis zu einer Neuaufstellung des FNP nicht bestehen. Somit würde der Anschein erweckt werden, dass die an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen nicht von Tiefbau überdeckt sind. Dies ent- spräche allerdings nicht der intendierten Hinweis- und Warnfunktion einer Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 BauGB. Demnach ist der obenstehende textliche Hinweis im vorliegenden Fall besser geeignet.

## 10 Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle schlüsselt die Flächengrößen der (flächigen) zeichnerischen Darstel- lungen im Änderungsbereich der 16. Flächennutzungsplan-Änderung auf:

| Nutzung/Darstellung               | Größe in ha, ca. |
|-----------------------------------|------------------|
| Gewerbliche Baufläche             | 4,76             |
| <b>Summe (= Änderungsbereich)</b> | <b>4,76</b>      |

## **D AUSWIRKUNGEN UND ALTERNATIVEN DER PLANUNG**

### **11 Auswirkungen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans**

#### **11.1 Bevölkerungsentwicklung**

Durch die 16. FNP-Änderung wird keine Wohnnutzung eröffnet bzw. vorbereitet. Vielmehr wird die Darstellung von Wohnbauflächen zurückgenommen, auf denen seit 2017 keine Wohnnutzungen mehr stattfindet. Die Planung hat somit aller Voraussicht nach keine oder keine nennenswerten Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Heringen (Werra) oder der angrenzenden Kommunen.

#### **11.2 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung**

Da die vorliegende 16. Änderung des Heringer FNP die gewerbliche Umnutzung von Flächen in unmittelbarer Nähe des K+S-Werks Werra (Standort Wintershall) zur Erweiterung und zum zukunftsorientierten Umbau des Werks vorbereitet, ist mindestens mit mittelbaren positiven Auswirkungen auf die lokale Arbeitsplatz- und Wirtschaftsentwicklung zu rechnen. Da die Kaliindustrie und der zugehörige Bergbau einen wesentlichen Wirtschaftszweig in der Region um Heringen darstellen, kann die vorliegende Planung einen Beitrag zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen in Heringen oder dem K+S-Standort in der benachbarten Gemeinde Philippsthal (Werra) leisten. Weiterhin werden während der Bau- bzw. Umsetzungsphase etwaiger Vorhaben temporär Arbeitskräfte benötigt.

#### **11.3 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

##### **11.3.1 Land- und Forstwirtschaft**

Der Änderungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung umfasst in geringem Maße auch Flächen, welche im rechtswirksamen FNP als Flächen für die Landwirtschaft (Ackerland) dargestellt sind. Aufgrund dieser Geringfügigkeit, der Detailunschärfe des Flächennutzungsplans sowie den realen Gegebenheiten vor Ort (keine landwirtschaftliche Nutzung, sondern Sukzession und Hausgärten) ist jedoch nicht von nennenswerten Auswirkungen auf die Landwirtschaft auszugehen. Aufgrund des geringen Flächenumfangs und des Umstands, dass die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans der Vorbereitung einer Innenentwicklung (Umnutzung einer bestehenden Siedlungsfläche) dient, ist auch der in § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB intendierte Fall der Umwidmungssperrklausel nicht gegeben. Als spezielle Ausformung der Bodenschutzklausel ist demnach die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gesondert zu begründen und es sind insbesondere Innenentwicklungspotenziale zu untersuchen. Allein dies zeigt bereits, dass hier trotz der geringfügigen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht der typische Fall vorliegt. Dem Gesetzgeber bezweckte mit der Umwidmungssperrklausel vielmehr, für Entwicklungen „auf der grünen Wiese“ und im Außenbereich höhere Anforderungen zu schaffen. Dieser Tatbestand liegt hier nicht vor, sodass es auch keiner tiefergehenden, über die Ausführungen in Kapitel 12 hinausgehenden Untersuchungen zu Standortalternativen bedarf.

Auch ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft hat. Zwar befindet sich innerhalb des

Änderungsbereichs Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes, welcher allerdings nicht bewirtschaftet wird und ebenfalls der Sukzessionsvegetation zuzurechnen ist.

### **11.3.2 Bergbau und Rohstoffsicherung**

Der Änderungsbereich umfasst Flächen, die der Bergaufsicht unterliegen und auf denen sich Anlagen u.a. zum Transport abgebauter Kalisalze in den Standortes Wintershall des K+S-Werks Werra befinden. Diese sind auf den nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsebenen, wie dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbegebiet an der Widdershäuser Straße“ der Stadt Heringen (Werra), zu berücksichtigen. Im Übrigen dient die vorliegende FNP-Änderung der Entwicklung von Erweiterungsflächen für das Werk und somit der Kaliindustrie bzw. des Kalibergbaus.

Auswirkungen auf bzw. Konflikte zu den ausgeübten Bergbautätigkeiten aufgrund der vorliegenden FNP-Änderung sind daher nicht ersichtlich.

## **11.4 Auswirkungen auf den Verkehr**

Da, wie in den vorherigen Kapiteln dargestellt, potenziell positive Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung von der 16. FNP-Änderung ausgehen, sind auch Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung in Heringen nicht auszuschließen. Die aus den Darstellungen der FNP-Änderung entwickelbaren gewerblichen Nutzungen sind prinzipiell dazu geeignet, nennenswerten Ziel- oder Quellverkehr zu induzieren. Weiterhin ist während der Bau- bzw. Umsetzungsphase von etwaigen Vorhaben mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge zu rechnen. Dabei handelt es sich jedoch um eine zeitlich begrenzte Auswirkung.

Es bestehen jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass mit erheblichen Verkehrszunahmen oder aber mit solchen Anstiegen zu rechnen ist, welche die Kapazität der Widdershäuser Straße und der über sie verbundenen Straßen übersteigt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind auf der nachgeordneten Planungsebene in verbindliches Bauplanungsrecht weiterzuentwickeln, wie es im Fall des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbegebiet an der Widdershäuser Straße“ auch geschieht. Der Bebauungsplan schränkt das prinzipiell aus einer gewerblichen Baufläche im FNP entwickelbare Nutzungsspektrum deutlich auf solche Nutzungen ein, welche lediglich einen moderaten motorisierten Individual- und Wirtschaftsverkehr erwarten lassen. Anhaltspunkte, die die Stadt Heringen (Werra) bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung zu weitergehenden Untersuchungen veranlassen, bestehen dagegen nicht.

Die Belange der Verkehrsbereiche Eisenbahn und Schienenpersonenverkehr, ÖPNV, der Schifffahrt und des zivilen Flugverkehrs werden durch die 16. FNP-Änderung nicht berührt.

## **11.5 Auswirkungen durch Emissionen**

Aufgrund der benachbarten Wohnnutzungen entlang der Wölferhäuser Straße und des grundsätzlich aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche entwickelbaren Nutzungsspektrums sind insbesondere südlich des Änderungsbereichs nachteilige Umweltauswirkungen (insbes. durch Lärm, Stäube, ggf. Erschütterungen) nicht vollständig auszuschließen. Diesen kann jedoch aller Voraussicht nach ausreichend auf Ebene der nachgelagerten Bauleit- und Genehmigungsplanungen (so insbesondere dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 46) begegnet werden. Unter anderem durch eine räumliche Zuordnung der Nutzungen unter der Einbeziehung der bestehenden Villen im Süden des Änderungsbereichs als nicht störende Gewerbe-

nutzungen (Büros u.ä.) können die Auswirkungen auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen weiter minimiert werden. Weiterhin ist die Verträglichkeit etwaiger gewerblicher Nutzungen mit nahegelegenen, schutzbedürftigen Nutzungen im Zuge der Vorhabenplanung und -genehmigung nachzuweisen. Letztlich ist nicht von erheblichen Immissionskonflikten auszugehen, die nicht in den nachgelagerten Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren gelöst werden können und denen bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu begegnen wäre.

## **11.6 Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz**

Genauere Einzelheiten zu den weiteren Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz sind dem Umweltbericht als gesondertem Teil dieser Begründung sowie den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbegebiet an der Widdershäuser Straße“ zu entnehmen. Im Folgenden werden lediglich die maßgeblichen Ergebnisse der Umweltprüfung bzw. die wesentlichen Auswirkungen der 16. FNP-Änderung auf die Umwelt und den Artenschutz aufgeführt:

### **11.6.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und besonders geschützte Arten**

Im Rahmen der Umweltprüfung zur vorliegenden FNP-Änderung wurden keine erheblichen Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten bzw. die biologische Vielfalt festgestellt, denen nicht auf der Ebene der nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren begegnet werden kann. Auch sind keine durch die Planänderung unvermeidbaren Eintritte artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach dem § 44 BNatSchG zu erwarten. Somit sind keine unüberwindbaren Hindernisse für die Umsetzung der Planung ersichtlich.

Es bestehen zudem keine gesetzlich geschützten oder anderweitig aufgrund ihrer Wertigkeit schützenswerte Biotopstrukturen im Änderungsbereich. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die als Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes eingestuften Gehölzbestände sind aufgrund der Darstellung des gesamten FNP-Änderungsbereichs als gewerbliche Bauflächen nicht auszuschließen; diese können jedoch bereits auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen geregelt bzw. vermieden werden. Die Auswirkungen einer etwaigen Waldinanspruchnahme sind dabei Gegenstand eigenständiger Verfahren.

Weitere Einzelheiten hierzu sind den Kapiteln 5.1.4 und 5.3.6 des Umweltberichts zu entnehmen.

### **11.6.2 Landschaft**

Das lokale Landschaftsbild ist bereits erheblich durch den angrenzenden Kalibergbau und die damit verbundenen, benachbarten Industrie- und Gewerbebetriebe vorbelastet. Weitere, auf die vorliegende FNP-Änderung zurückzuführende Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Weitere Einzelheiten hierzu sind dem Kapitel 5.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

### **11.6.3 Fläche und Boden**

Durch die Nutzung als gewerbliche Bauflächen werden auch bislang unversiegelte Flächen im Änderungsbereich in Anspruch genommen. Aufgrund der durch die FNP-Änderung vorbereiteten Zulässigkeit von Gewerbenutzungen ist ein höherer Versiegelungsgrad zu erwarten, als es bislang aufgrund der im rechtswirksamen FNP dargestellten Wohnbauflächen der Fall war. Hierdurch können sich zwar grundsätzlich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden ergeben. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der bislang dargestellten Wohnbauflächen im FNP und der bestehenden sowie ehemaligen Wohnbebauung zum Teil bereits Eingriffe vor der hier vorliegenden FNP-Änderung zulässig waren bzw. erfolgt sind, für die



gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist. Der zulässige Versiegelungsgrad und die daraus resultierenden Ausgleichserfordernisse sind letztlich jedoch auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln bzw. festzusetzen sowie ggf. durch festzusetzende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Durch die FNP-Änderung sind des Weiteren keine besonderen oder seltenen Böden betroffen. Aufgrund der baulichen Vorprägung der Flächen als ehemalige Wohnsiedlung ist abgesehen von der o.g. zusätzlichen Versiegelung nicht von erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden auszugehen. Weitere Einzelheiten hierzu sind dem Kapitel 5.3.3 des Umweltberichts zu entnehmen.

#### **11.6.4 Oberflächen-, Grund- und Niederschlagswasser**

Da im Änderungsbereich und daran angrenzend keine Oberflächengewässer vorhanden sind, hat die Planung hierauf keine Auswirkungen.

Obgleich die FNP-Änderung die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen im Änderungsbereich vorbereitet, ist keine Gefährdung des Grundwassers durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu erwarten; diese können zudem durch Eingrenzung des zulässigen Nutzungsspektrums auf den nachgelagerten Bauleitplanungs- und Genehmigungsverfahren zusätzlich vermieden werden. Die potenziell zu erwartende, höhere bzw. neu hinzutretende Versiegelung der Flächen wird die Versickerungsfähigkeit der Böden und damit die Versickerung von Niederschlägen im Änderungsbereich reduzieren. Diese zusätzliche Nettoneuversiegelung führt jedoch nicht zu messbaren oder in der Natur nachweisbaren Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, bezogen auf den Grundwasserkörper. Weitere Einzelheiten hierzu sind dem Kapitel 5.3.4 des Umweltberichts zu entnehmen.

#### **11.6.5 Luft und Klima**

Von der Planänderung sind keine bedeutsamen Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen betroffen. Durch die benachbarten Industriebetriebe ist eine entsprechende Vorbelastung des Gebiets bereits gegeben. Die durch die Planänderung vorbereiteten, neu hinzukommenden Nutzungen entsprechen dabei dem Charakter der benachbarten Industrie- und Gewerbenutzungen. Somit ist nicht von nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima aufgrund der vorliegenden FNP-Änderung auszugehen.

Weitere Einzelheiten hierzu sind den Kapiteln 5.1.3 und 5.3.5 des Umweltberichts zu entnehmen.

### **11.7 Auswirkungen auf Denkmäler, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bei den im Süden des Änderungsbereichs befindlichen Villen (Gebäude Widdershäuser Straße 1 und 3) sowie den noch verbliebenden Doppelhäusern im Zentrum des Änderungsbereichs (Widdershäuser Straße 15-23) handelt es sich um Kultur- bzw. Baudenkmale; die Doppelhäuser sind zudem in ihrer Sachgesamtheit denkmalgeschützt. Sowohl bei Maßnahmen an den Gebäuden als auch in der Umgebung dieser Objekte ist gemäß § 18 HDSchG eine entsprechende Genehmigung bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde vorab einzuholen. Unter Berücksichtigung der einschlägigen Bestimmungen des HDSchG ist nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege auszugehen. Darüber hinaus ist die nähere Berücksichtigung dieser Belange auf der Ebene der nachgelagerten Ausführungs- und Genehmigungsplanung möglich und erforderlich.

Von der Flächennutzungsplan-Änderung sind keine Bodendenkmale betroffen. Eine Betroffenheit weiterer Kultur- und Sachgüter ist darüber hinaus ebenfalls nicht bekannt.

### **11.8 Planungsrechtliche Auswirkungen**

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Änderung wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heringen (Werra) zum 16. Mal geändert. Bis zum Inkrafttreten einer weiteren Änderung oder einer Neuauftellung des FNP stellt dies die dann geltende Fassung des Planwerks dar. Aus ihm sind, bezogen auf den Änderungsbereich, nur noch Bebauungspläne entwickelbar, die ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet oder ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit einem gewerblich geprägten Charakter festsetzen. Außerhalb des Änderungsbereichs der 16. Änderung bleibt der rechtswirksame FNP der Stadt Heringen (Werra) im Übrigen unberührt.

### **11.9 Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt und Kosten der Planung**

Die FNP-Änderung hat keine Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Heringen (Werra). Die Kosten für das Änderungsverfahren, inkl. dafür erforderlicher Gutachten und die anschließende Umsetzung der geänderten FNP-Darstellungen auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen, insbesondere dem Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbegebiet an der Widdershäuser Straße“, werden von der K+S Minerals and Agriculture GmbH übernommen.

## **12 Standortprüfung und Planungsalternativen**

Im Rahmen der Abwägung der Bauleitplanung nach § 2 Abs. 3 BauGB bedarf es u.a. auch einer Prüfung von Alternativen. Die Aufgliederung der Bauleitplanung auf mehrere Planstufen hat dabei Auswirkungen auf den Inhalt und den Umfang der Alternativenprüfung auf der jeweiligen Planungsebene. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind im Gegensatz zum Bebauungsplan weniger detailscharf und vornehmlich auf die Darstellung der Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung ausgerichtet. Dementsprechend gilt es, für die vorliegende 16. FNP-Änderung die grundsätzlich in Betracht kommenden Darstellungsoptionen für den Änderungsbereich (hier: von Wohnbauflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen für die Landwirtschaft zu einer gewerblichen Baufläche) zu prüfen und abzuwägen. Dabei muss auch zuvor beurteilt werden, ob es im Stadtgebiet von Heringen (Werra) alternative Standorte für die beabsichtigte Entwicklung gewerblicher Bauflächen bzw. von Lager- und Vormontageflächen für das K+S-Werk Werra gibt.

#### Standortprüfung/Wahl der Abgrenzung des Änderungsbereichs:

Bereits durch die Festlegungen des Regionalplans Nordhessen besteht im Heringer Stadtgebiet eine vorrangig für gewerbliche Entwicklungen zu nutzende und raumordnerisch abgestimmte Flächenkulisse („Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ im Regionalplan Nordhessen, siehe hierzu Kapitel 7.2). Daher wurde dieses Vorranggebiet zunächst als wesentliche Standort- und Planungsalternative für die vorliegende FNP-Änderung untersucht.

Weite Teile dieser Vorranggebietsflächen wurden bereits durch Salzabwasser-Stapelbecken der K+S in Anspruch genommen und stehen nicht mehr zur Verfügung (siehe die folgende Abb. 7). Die noch verbleibenden Flächen sind dagegen für den Erweiterungsbedarf der K+S und für die vorgesehenen Nutzungen als Betriebs- und Lagerflächen nicht ausreichend, da sie im Übrigen keine zusammenhängende Fläche darstellen. Im Luftbild (Abbildung 7) ist zudem die in ca. 75

Metern Entfernung südöstlich der Vorranggebietsflächen bestehende Wohnbebauung von Wölfershausen zu erkennen; ferner bestehen auch westlich an das Vorranggebiet angrenzend einzelne Wohnnutzungen. Eine gewerblich-industrielle Nutzung, wie eingangs genannt als Betriebs-, Lager- und Montageflächen des K+S-Werks Wintershall, würde dabei voraussichtlich eine das Wohnen wesentlich störende Nutzung darstellen und somit potenziell erhebliche oder nicht lösbare Immissionskonflikte herbeiführen. In diesem Zuge ist auch zu berücksichtigen, dass eine Verlegung der Lager- und Vormontageflächen an diesen Standort zwangsläufig Verkehrsbewegungen nach sich ziehen würde, die unmittelbar durch die Wohngebiete führen und somit für zusätzliche schädliche Umweltauswirkungen sorgen würden.



**Abbildung 7:** Luftbild des im Regionalplan Nordhessen 2009 für Heringen (Werra) ausgewiesenen ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung‘ (rot umrandet) mit darauf zu erkennenden Stapelbecken der K+S und nahegelegener Wohnbebauung (veränderte Darstellung nach: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Digitale Orthophotos 2024).

Darüber hinaus verlaufen über die verbleibenden Flächen des Vorranggebiets zwei Elektrizitäts-Freileitungen des Mittel- und Hochspannungsnetzes (siehe die nachfolgende Abb. 8), wodurch die Verwendung als gewerbliche Baufläche zusätzlich erschwert ist. Insbesondere die Nutzungen der Flächen für den Bau und der Lagerung von Großkomponenten für das K+S-Werk Wintershall wäre hier nicht ohne weiteres möglich, da hierfür entsprechender Raum – auch in der Höhe – benötigt wird und ein Werkbetrieb zur Beschädigung der Freileitungen führen könnte. Ein entlang der Freileitungen verlaufender und von zum vorwiegenden Aufenthalt von Menschen dienender Bebauung freizuhaltender parabolischer Schutzstreifen schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der Fläche zusätzlich ein. Da die Elektrizitätsleitungen zudem der Versorgung des Werksstandorts Wintershall dienen, wäre eine Verlegung dieser nicht ohne erhebliche Einbußen im Werksbetrieb möglich.



**Abbildung 8:** Verbliebende, noch unbebaute Fläche des im Regionalplan Nordhessen 2009 für Heringen (Werra) ausgewiesenen ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung‘ mit darüber verlaufender Elektrizitäts-Freileitung (eigenes Foto, 2024).

Ziel und Zweck der 16. FNP-Änderung, wie auch des damit vorbereiteten Bebauungsplans Nr. 46 der Stadt Heringen (Werra), ist die gewerbliche Umnutzung der ehemaligen Werkssiedlung entlang der Widdershäuser Straße und die Erweiterung der Betriebsflächen des K+S-Werksstandorts Wintershall um Flächen zur Lagerung und Anlagenmontage. Aufgrund dieser Planungsziele und -zwecke besteht zudem eine Bindung an einen Standort in möglichst großer räumlicher Nähe zum Werk – nicht zuletzt auch zur Vermeidung einer innerörtlichen Verkehrsbelastung durch den Materialtransport zwischen der Lagerfläche und dem Werksstandort. Das in Heringen (Werra) regionalplanerisch festgelegte ‚Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Planung‘ ist jedoch deutlich weiter vom Werk entfernt, als vorgesehenen Flächen des Änderungsbereichs. Dies gilt ebenfalls für alle übrigen Flächen im Stadtgebiet, welche sich nicht unmittelbar angrenzend an den Werksstandort befinden. Bereits aus diesen Gründen ergibt sich die Eingrenzung der Standortprüfung auf Flächen in unmittelbarem Umfeld des Werks Wintershall.

Bei näherer Betrachtung des Werksumfeldes ergibt sich, dass die angrenzende Umgebung des Werks bereits landwirtschaftlichen oder baulichen bzw. infrastrukturellen Nutzungen (Wohnbebauung, Anlagen zur Energieerzeugung bzw. Abfallbeseitigung, Feuerwache, Eisenbahn- und Straßenverkehrs- bzw. Parkplatzflächen, etc.) unterliegt oder Erholungs- und Naturraum darstellt, welcher nicht durch gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen werden soll. Ferner ist bei diesen Flächen ggf. eine ausreichende Erschließung nicht im Bestand gesichert und müsste noch hergestellt werden. Bei den Flächen des FNP-Änderungsbereichs entlang der Widdershäuser Straße handelt es sich dagegen um ein bereits durch bauliche Anlagen und Siedlungszwecke vorgeprägtes Areal, welches durch die vorliegende Planung einer Nachnutzung und Konversion zugeführt werden kann und bereits eine vorhandene, funktionsfähige oder wieder in den Betrieb versetzbare Erschließung aufweist. Die Neuinanspruchnahme bislang unversiegelten Bodens, welche dem (u.a. regionalplanerischen) Planungsgrundsatz eines Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklungen zuwiderlaufen würde und auch nicht den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Heringen (Werra) entspricht, kann mittels Umnutzung der Flächen entlang der Widdershäuser Straße ebenfalls minimiert werden. Auch schont die Standortwahl damit ertragreichere Böden an anderen Standorten. Dies begründet auch, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB,

die Inanspruchnahme derjenigen Flächen durch die vorliegende FNP-Änderung, die im rechts-wirksamen FNP bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt wurden (siehe Kapitel 8, 9.1 und 11.2).

Die Plangeberin erachtet den Änderungsbereich der hier vorliegenden 16. FNP-Änderung angesichts der vorangegangenen genannten Gründe als geeignetsten Standort, welcher auch eine zusammenhängende und ausreichende Flächengröße zur gewerblichen Nutzung in Erweiterung des Werkstandorts Wintershall aufweist. Ferner verursacht die gewählte Flächenkulisse nach Einschätzung der Stadt Heringen (Werra) die vergleichsweise geringsten Nutzungskonflikte bei einer gewerblichen (Um-)Nutzung.

#### Planungsalternativen hinsichtlich der Flächennutzung innerhalb des Änderungsbereichs:

Andere, grundsätzlich unterschiedliche Planungsalternativen bezüglich der Darstellungen bzw. der Flächennutzung im FNP-Änderungsbereich drängen sich ebenfalls nicht auf: Es handelt sich bei dem Gebiet um ein baulich vorgeprägtes Areal oder bereits versiegelte Flächen, wodurch die Darstellung einer Baufläche bereits nahe liegt. Ferner ist das Gebiet durch den umliegenden Kalibergbau bzw. der industriellen Nutzung des angrenzenden Betriebsstandorts und der dortigen Bestandssituation sowie durch Verkehrsinfrastruktur deutlich vorgeprägt und befindet sich nicht in einer zentralen Lage innerhalb der Heringer Kernstadt. Diese Aspekte sprechen somit für die Umnutzung des Änderungsbereichs als gewerbliche, statt als Wohnbau-, einer gemischten oder einer Sonderbaufläche. Ebenso ist das Areal durch die periphere Lage (aus Sicht der Heringer Kernstadt) zur Nutzung für Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs kaum geeignet bzw. fehlt es zum Zeitpunkt der FNP-Änderung an einem entsprechenden Bedarf. Ebenfalls ist die Beibehaltung als Wohnbaufläche mangels entsprechenden Bedarfs keine in Frage kommende Planungslösung oder städtebauliches Entwicklungsziel der Stadt Heringen (Werra).



## **E ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN UND ABWÄGUNG**

### **13 Darstellung der Beteiligung im Planverfahren**

#### **13.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch gemeinsame Veröffentlichung der Vorentwurfsunterlagen mit denen des Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbegebiet an der Widdershäuser Straße“ im Zeitraum vom 13. Januar 2025 bis einschließlich zum 14. Februar 2025. Während dieses Veröffentlichungszeitraums wurden die Unterlagen in den Räumlichkeiten der Heringer Stadtverwaltung, Fachbereich Bauen ausgelegt und auf die Internetseite der Stadt eingestellt.

Es gingen dabei keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

#### **13.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Mit Schreiben vom 16.12.2024 und durch gemeinsame Übersendung der Vorentwurfsunterlagen mit denen des Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbegebiet an der Widdershäuser Straße“ erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB. Diese wurden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.01.2025 aufgefordert.

Es gingen 34 Stellungnahmen der Behörden, TöB und Nachbargemeinden ein. Diese führten zu folgenden Anpassungen an der Planung:

- Kennzeichnung der denkmalgeschützten Gebäude Widdershäuser Straße 1, 3 und 15 bis 23 gemäß § 5 Abs. 4 BauGB mit dem Planzeichen 14.3 PlanZV,
- Ergänzung eines Hinweises ohne Normcharakter bezüglich der potenziellen Kampfmittelbelastung im Änderungsbereich.

Die weiteren Hinweise und Anregungen flossen in die Begründung und den Umweltbericht ein. Einzelheiten sind dem Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung zu entnehmen, welches Bestandteil der Verfahrensakte ist.

#### **13.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit**

– Wird nach Durchführung des Verfahrensschritts fortgeschrieben –

#### **13.4 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

– Wird nach Durchführung des Verfahrensschritts fortgeschrieben –

### **14 Schlussabwägung**

– Wird im weiteren Verfahrensforgang fortgeschrieben –



## WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

- **BauGB** – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **BauNVO** – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **HDSchG** – Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016 (GVBl. 2016, 211, 76-17).
- **HWaldG** – Hessisches Waldgesetz vom 27. Juni 2013 (GVBl. 2013, 458), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Februar 2022 (GVBl. S. 126).
- **PlanZV** – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **ROG** – Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist. .