



Stadt Heringen (Werra)

17. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Heringen (Werra), hier Stadtteil Wölfershausen

Begründung

Fassung **05/2025** **Vorentwurf**

Verfahrensübersicht: 12.12.2024

Beschluss zur Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heringen (Werra), Stadtteil Wölfershausen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss zur Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

Bekanntmachung der Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB

Durchführung der Formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Fassung des Feststellungsbeschlusses (§ 6 BauGB)

Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heringen (Werra) im Ortsteil Wölfershausen durch das Regierungspräsidium Kassel

Bekanntmachung des Inkrafttretens der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heringen (Werra) im Stadtteil Wölfershausen

Bearbeitung:



PLANWERK

KH Planwerk GmbH

Bergstraße 7, 36100 Petersberg

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planziel und Planerfordernis	3
1.2	Verfahrensstand	3
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	3
1.4	Planungsrechtliche Situation	4
2	STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
2.1	Ausgangslage und Planung	6
2.2	Erschließung	6
2.3	Immissionsschutz	6
2.4	Alternativenprüfung	7
3	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	7
3.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	7
3.1.1	Artenschutz	8
3.1.2	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 5 Abs. 2a BauGB	9
3.2	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	9
3.3	Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten	9
3.4	Denkmalschutz	10
3.5	Flächenbilanz	10
4	KENNZEICHNUNG / HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
4.1	Rechtliche Grundlagen	10
5	KOSTEN	10

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Der Vorhabenträger „Autoservice Philipp“ benötigt dringend für seinen Betrieb einen zusätzlichen Lager- bzw. Abstellplatz für Fahrzeuge sowie Parkplätze für seine Mitarbeiter und Kunden. Hierfür hat er das benachbarte Grundstück im Stadtteil Wölfershausen erworben, um dieses teilweise als Parkplatzfläche herzurichten. Um planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ im Stadtteil Wölfershausen notwendig.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich der geplanten „Sonderfläche Parken“ landwirtschaftliche Fläche aus.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird hier im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Parken“, die 17. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 50 eingeleitet (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Mit der Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heringen (Werra), hier im Stadtteil Wölfershausen, sollen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ im Stadtteil Wölfershausen geschaffen werden.

Die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Wölfershausen und des qualifizierten Bebauungsplanes „Sondergebiet Parken“ erfolgen parallel im Regelverfahren mit Umweltprüfung, gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Im Zuge der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Änderungsbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen werden und zum Teil als Grünfläche.

1.2 Verfahrensstand

Zur Umsetzung des Planziels ist die Schaffung von Bauplanungsrecht erforderlich. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heringen (Werra) hat hier den Aufstellungsbeschluss für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Wölfershausen der Stadt Heringen (Werra), gefasst.

Ziel der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heringen (Werra), im Stadtteil Wölfershausen, ist es, die geplante Erweiterung der Firma „Autoservice Philipp“ am priorisierten Ort zu realisieren. Dazu soll der Änderungsbereich zum Teil als gemischte Baufläche im Bereich des geplanten Parkplatzes ausgewiesen werden sowie der nördliche Bereich als Grünfläche (Kompensationsfläche).

Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Parkplatz“ im Stadtteil Wölfershausen im Parallelverfahren durchgeführt.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Heringen (Werra) umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Heringen (Werra) mit ihren Stadtteilen.

Die 17. Änderung bezieht sich auf die nachfolgenden Flächen im Stadtteil Wölfershausen mit einer Fläche von rd. 4.878 m²:

Gemarkung Wölfershausen, Flur 1, Flurstück 263/95.

Das Änderungsgebiet bzw. der Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am südwestlichen Ortsrand vom Stadtteil Wölfershausen der Stadt Heringen (Werra) und grenzt östlich an die letzte vorhandene Bebauung in der Straße „In der Liede“ an. Der nördliche Teil des Änderungsbereiches wird im Bestand als Frischwiese extensiv genutzt, der südliche Teil des Änderungsbereiches wurde bereits geschottert und wird als Stellfläche für PKWs genutzt.

Das Plangebiet ist relativ eben, die bebaute nordöstlich angrenzende Fläche ist außerdem eben.

Die Lage des Geltungsbereiches der 17. Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil Wölfershausen ist in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.

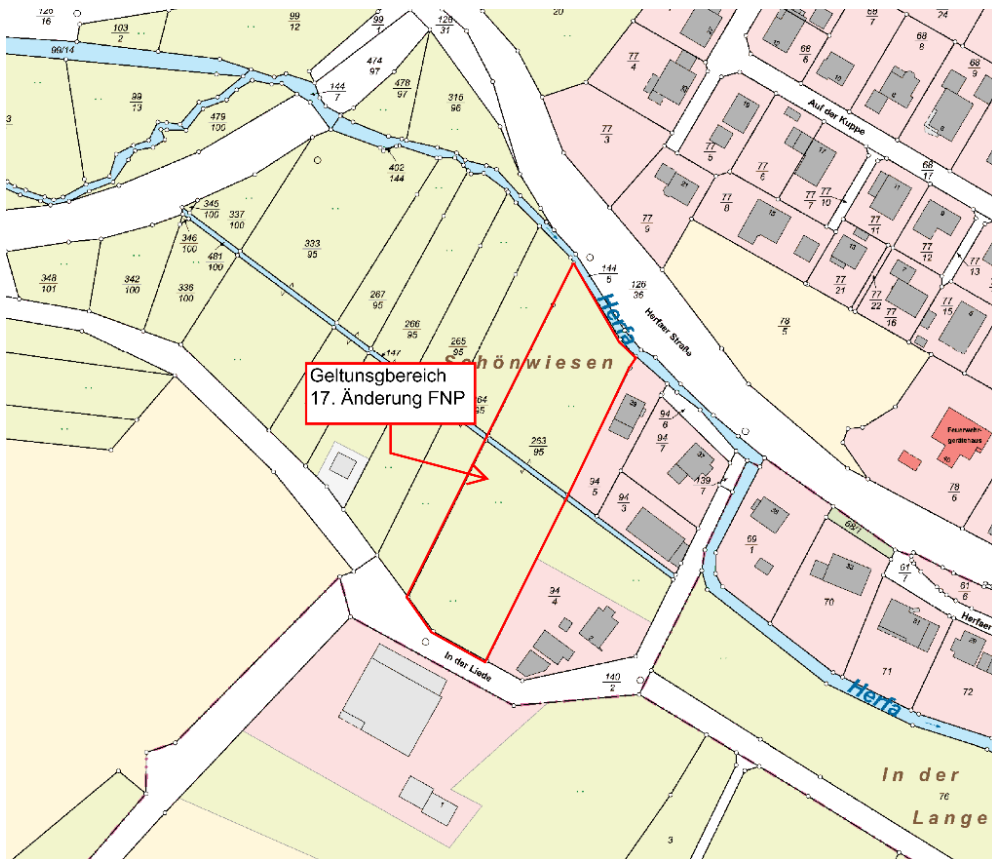


Abb.:1: Übersichtskarte Lage des Plangebietes im Stadtteil Wölfershausen, ohne Maßstab

1.4 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafaktoren ausgewiesen. Das Gebiet grenzt direkt an ein Vorranggebiet Siedlung Bestand an.



Abb. 2: Ausschnitt RROP Nordhessen 2009, Bereich Stadtteil Wölfershausen

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heringen (Werra) wird der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Weiterhin verläuft direkt, entlang des südlichen Randes des Änderungsbereiches, die Grenze eines Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet wurde in den letzten Jahren überarbeitet, die Grenzen angepasst. Aktuell ragt dieses nicht mehr an den Siedlungsbereich von Wölfershausen heran.

Um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ im Stadtteil Wölfershausen zu schaffen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert werden.



Abb.3: Ausschnitt rechtskräftiger FNP

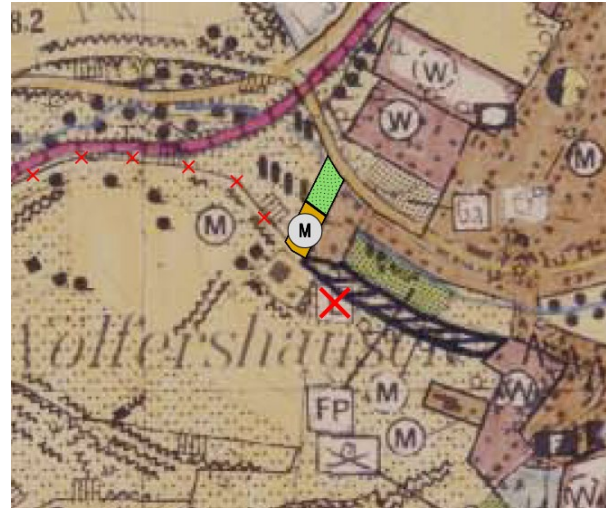


Abb.4: Ausschnitt der 17. Änderung des FNP

Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes. Beide Verfahren erfolgen im Regelverfahren. Im Rahmen der Verfahren ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Östlich des Änderungsgebietes grenzen bestehende Siedlungsflächen, hier Wohnbebauung, die bestehende Autowerkstatt des Vorhabenträgers, an den Geltungsbereich. Im Süden, an der Straße „In der Liede“ ist ein landwirtschaftlich genutztes Einzelanwesen im Bestand vorhanden. Im Norden wird der Änderungsbereich durch das Fließgewässer, die „Herfa“ und der daran verlaufenden „Herfaer Straße“ begrenzt.

Für die geplante Errichtung der Parkfläche und Anlage einer privaten Grünfläche als Ausgleich, wird im Parallelverfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ aufgestellt.

Schutzgebiete / Schutzausweisungen

Überschneidungen mit Schutzgebieten, im Sinne der §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete), sind nicht im Änderungsbereich bzw. direkten Umfeld zu verzeichnen. Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde geändert. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde deutlich nach außen (außerhalb der Siedlungsbereiche) versetzt.

Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die „Herfa“ mit ihrem naturnahen Bachlauf und angrenzenden Ufergehölzen. Diese sind zum Teil gesetzlich geschützt (§ 30 BNatSchG). Direkt an den Änderungsbereich angrenzend, befindet sich ein Erlen-Weidengehölz (Biotop-Nr. 5125B0284).

Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht durch das Vorhaben betroffen.

2 Städtebauliche Situation

2.1 Ausgangslage und Planung

Der Geltungsbereich, der 17. Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil Wölfershausen ist durch Grünlandflächen, welche jetzt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche im südlichen und als Grünfläche im nördlichen Teil ausgewiesen werden, charakterisiert. Östlich und nordöstlich des Geltungsbereiches grenzt die Siedlungsbebauung des Stadtteil Wölfershausen an, welche hier durch eine Nutzung als Wohnbaufläche, Gewerbe (Autowerkstatt des Vorhabenträgers) und landwirtschaftliches Einzelanwesen charakterisiert ist.

Der Firmensitz der Firma „Autoservice Philipp“ befindet sich hier am Siedlungsrand. Im Zuge der Herstellung des geplanten Parkplatzes der Firma des Vorhabenträgers, ist die Befestigung des südlichen Teils des Geltungsbereiches vorgesehen. Dazu soll der Zugang zum Grundstück über zwei Einfahrten über die öffentliche Straße „In der Liede“ erfolgen. Die im Zuge des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, werden weiterhin als private Grünflächen (artenreiche Feuchtwiese) festgesetzt, um die Neuausweisung von Baufläche zu reduzieren und Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50, hier an diesem Standort, ist für den Vorhabenträger und den Fortbestand seiner Autowerkstatt existenziell.

Im Bestand werden diese Flächen am Siedlungsrand von Wölfershausen, teilweise als geschotterte Parkfläche, bereits genutzt.

Art und Maß der baulichen Nutzungen sind in Anlehnung an die angrenzenden Nutzungen und Bebauungen festgesetzt und so städtebaulich aufeinander abgestimmt.

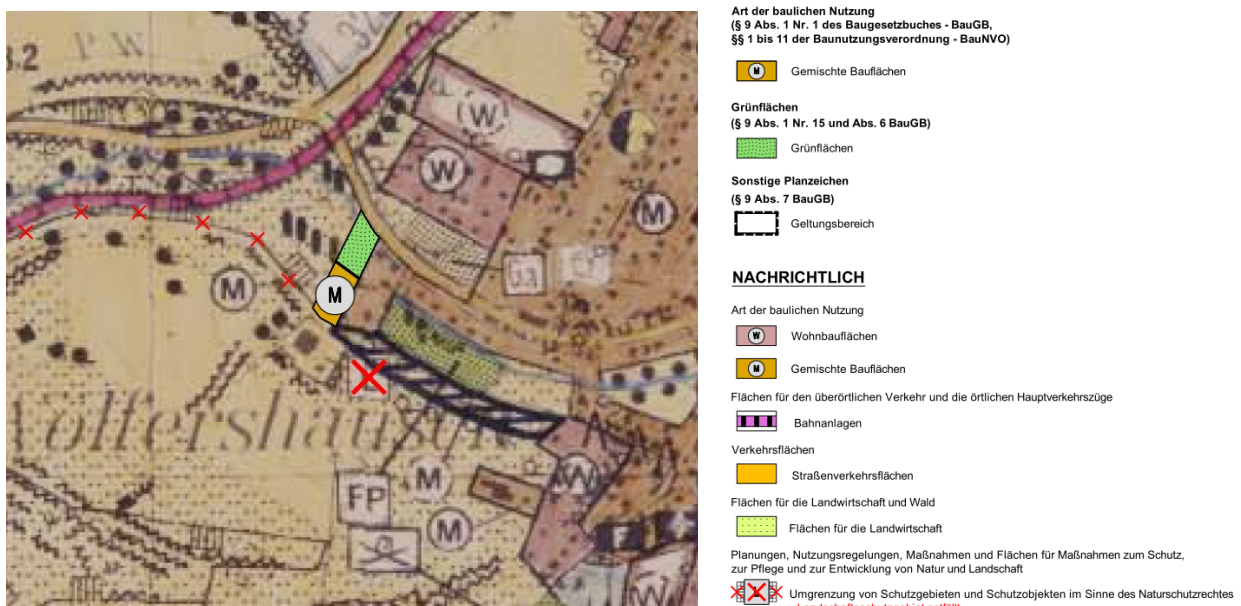


Abb.5: Lage der Änderungsbereiche sowie Darstellung der geplanten Festsetzungen

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die angrenzende öffentliche Straße „In der Liede“ des Geltungsbereiches gegeben und über zwei Einfahrten geplant. Dementsprechend ist die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze gewährleistet.

2.3 Immissionsschutz

Schädliche Umwelteinwirkungen sind zu vermeiden. Dazu sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen, gemäß § 50 BImSchG, entsprechend zuzuordnen. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 – Schallschutz im Städtebau, gilt es dabei zu beachten.

Bei den im Osten an den Änderungsbereich angrenzenden Siedlungsflächen handelt es sich um gemischte Wohnbauflächen, hier „Wohnen und Gewerbe“ (Autowerkstatt des Vorhabenträgers). Im Süden befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Einzelanwesen. Im Norden verläuft die „Herfaer Straße“.

Der Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als gemischte Baufläche im südlichen und als Grünfläche im nördlichen Teil ausgewiesen. Im Zuge der konkreten Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Parken“) soll hier ein privat genutzter Parkplatz /Lagerfläche des angrenzenden Autoservice entstehen.

Im Änderungsgebiet sind keine Nutzungen, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen vorhanden und geplant. Mit zusätzlichen Störungen oder Beeinträchtigungen im Hinblick auf Lärm, Staub und Geruch ist aufgrund der Nutzung als Park- und Abstellfläche an diesem Standort nicht zu rechnen.

2.4 Alternativenprüfung

Der Vorhabenträger „Autoservice Philipp“, welcher seine Werkstatt, an der Herfaer Str. 37, im Stadtteil Wölfershausen betreibt, ist aufgrund der engen Platzverhältnisse auf dem Betriebsgrundstück gezwungen, für das Abstellen von Fahrzeugen einen zusätzlichen Parkplatz in unmittelbarer Nähe seiner Werkstatt / Betriebes zu errichten. Hierfür konnte er das nahegelegene Flurstück 263/95, Flur 1 der Gemarkung Wölfershausen, am südöstlichen Ortsrand, erwerben.

Mit der Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans und einem parallel dazu aufzustellenden Bebauungsplan sollen dafür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Vorhabenträger möchte im südlichen Teil des Flurstücks einen Parkplatz für seine Mitarbeiter sowie zum Abstellen von reparaturbedürftigen Fahrzeugen errichten. Die Zufahrt soll über die Straße „In der Liede“ erfolgen. Eine Zufahrt auf das Grundstück über das Gewässer ist nicht möglich. Der nördliche Teil des Grundstückes zwischen Flutgraben und der „Herfa“ soll weiterhin als private Grünfläche naturschutzfachlich, als Ausgleichfläche, entwickelt werden.

Das Vorhaben ist für den Erhalt, des seit vielen Jahren bestehenden, Betriebes des Vorhabenträgers hier am Standort in Wölfershausen zwingend erforderlich. Das aktuelle Grundstück des Betriebes ist nach allen Seiten durch angrenzende Bebauung sowie die Erschließungsstraße begrenzt. Der Vorhabenträger hat in den letzten Jahren den Betrieb, hier seine Werkstatt und Halle, erst ausgebaut bzw. saniert. Eine andere Fläche zur Erweiterung seiner Abstellmöglichkeiten für PKWs bzw. als Lagerfläche steht im näheren Umkreis nicht zur Verfügung. Die Nutzung hier an dieser Stelle ist für den Fortbestand des Betriebes existenziell.

Aus diesen Gründen ist ein Alternativstandort zu der geplanten Erweiterung der Firma „Autoservice Philipp“ nicht gegeben.

3 Naturschutz und Landschaftspflege

3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i. d. R. nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Die Umweltbelange werden im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechts, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu beachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung – definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum

Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsöffentlichkeit der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschiebungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z. B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschiebungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschiebung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ gilt daher auch für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Aufgrund der Ausweisung von zu versiegelnden Flächen im Außenbereich ist eine differenzierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese wird im Zuge des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ im Zuge der Entwurfsplanung erstellt. Der Umweltbericht liegt im Zuge der Durchführung der formellen Beteiligung der Bürger und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange (§§ 3, 4 Abs. 2 BauGB) den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ und der 17. Änderung des Flächennutzungsplans bei.

3.1.1 Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit streng geschützter Arten oder geschützter Lebensstätten nach § 44 BNatSchG vor, die durch die Planung unmittelbar bzw. direkt beeinträchtigt werden können.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wird das Plangebiet im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar untersucht. Hierzu wird entsprechend der vorhandenen Biotop- und Habitatausstattung eine Vorauswahl der zu prüfenden Tierartengruppen getroffen, die sich hier im Plangebiet voraussichtlich auf die Artengruppen Vögel, Amphibien und Schmetterlinge / Insekten bezieht. Aktuell bekannt ist auch das Vorkommen des Bibers im Bereich der „Herfa. Diese Arten/Artengruppen werden im Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag auf Hinblick möglicher, durch die Planung bedingter artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ im Stadtteil Wölfershausen aufgeführt und erläutert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen, nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sowie der Verantwortung, nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, wurden zum Artenschutz, vorbehaltlich der Untersuchungen des Artenvorkommens, bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ entsprechende Festsetzungen getroffen:

- Gehölzbeseitigungen (Fällungen/Rodungen und Gehölzrückschnitt) sind ausschließlich in den Wintermonaten, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, vorzunehmen (§ 39 BNatSchG).
- Bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Planungsraum, einschließlich vorhandener Wiesen, in 2-wöchigem Abstand, ab Ende März, regelmäßig zu mähen oder umzubrechen.

- An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderales Säume, Feuchtwiesen und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und R SBB zu schützen.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten ist darauf zu achten, dass notwendige Beleuchtungen innerhalb des Geltungsbereiches nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen weiteren Lichtemissionen in den Randbereichen kommen kann. Hierbei ist die Lichtmenge so gering wie möglich zu halten. Es sind LED-Leuchtmittel mit geringem Blauanteil sowie gelb-orange oder warmweiße LED und gelbe Natriumlampen zu verwenden. Zudem sollte die Außenbeleuchtung ganzjährig bspw. ab Mitternacht bis zur Morgendämmerung für mehrere Stunden abgeschaltet werden, um Insekten die Möglichkeit zu bieten von den Leuchtkörpern zu entkommen.

3.1.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 5 Abs. 2a BauGB

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten. Dazu sind auch die durch die Planumsetzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch entsprechend geeigneter Maßnahmen zu kompensieren.

Der durch die Erweiterung der Bauflächen im ST Wölfershausen notwendige Ausgleich wird dem Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ zugeordnet. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes und der zugehörigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgelegt und dargestellt. Diese gelten dann auch für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heringen (Werra) im ST Wölfershausen.

3.2 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, vom Juli 2014, wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung wie folgt behandelt:

Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer

Am nördlichen Rand des Änderungsgebietes verläuft der Bach „Herfa“, ein Nebenfluss der Werra. Mittig wird der Änderungsbereich durch einen vorhandenen jedoch begradigten Altarm der „Herfa“ gequert.

Festgesetzte Überschwemmungsbereiche für diesen Bach liegen nicht vor.

Zum Schutz des Gewässers ist gemäß § 23 HWG i. V. m. § 38 WHG ein 10,0 m breiter Gewässerrandstreifen anzulegen. Die Verbote und rechtlichen Regelungen nach § 23 HWG und § 38 WHG sind zu berücksichtigen. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung sowie temporären Lagerflächen etc. freizuhalten.

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung ist im Plangebiet / Änderungsbereich selbst neu herzustellen, liegt aber bereits an der südlich angrenzenden, öffentlichen Straße „In der Liede“ an.

Die Planungen hinsichtlich der Gewährleistung der Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes sind im Zuge der Erschließungsplanung des Plangebietes „Sondergebiet Parken“ zu prüfen und zu planen. Aktuell ist für das Änderungsgebiet und die geplante Nutzung keine Versorgung mit Trinkwasser vorgesehen.

Zum Schutz von Grundwasser und zum Erhalt der Grundwasserneubildung werden im Bebauungsplan Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass durch diese Festsetzungen eine qualitative und quantitative Eingriffsminimierung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

3.3 Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten

Für den Planungsraum sind weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG nach Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 57 des HWG) bekannt. Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich somit keine Vorgaben oder Einschränkungen.

3.4 Denkmalschutz

Historische Kultur- und Sachgüter, sowie Denkmale und archäologische Fundstellen sind im Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorhanden. Vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler (§ 19 HDschG) sind ebenfalls nicht bekannt. Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzung (Grünland) nicht Teil eines kulturhistorischen Ortsbildes. Gebäude mit kulturhistorischer Bedeutung sind im Plangebiet sowie weiteren Umfeld nicht vorzufinden.

3.5 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans zu dokumentieren, wird nachfolgend eine Flächenbilanz aufgestellt.

Flächenbilanz der 17. Änderung:

Gemischte Baufläche: 2.071 m²

Grünfläche (Ausgleichsfläche): 2.807 m²

Geltungsbereich: 4.878 m²

4 Kennzeichnung / Hinweise / nachrichtliche Übernahmen

Die für den Flächennutzungsplan der Stadt Heringen (Werra) getroffenen Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise behalten auch für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans weiterhin ihre Gültigkeit.

Zudem sind nachfolgenden Hinweise zu beachten:

Grundwasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich nicht im Trinkwasserschutzgebiet.

Zur Beurteilung von Bauvorhaben und sonstigen Maßnahmen, die sich auf Belange des allgemeinen Grundwasserschutzes (i. S. d. § 5 Wasserhaushaltsgesetzes) beziehen, ist die Untere Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg zu beteiligen.

4.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 323), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. S. 2240)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25.05.2023 (BGBl. 2024 I Nr. 323) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)

5 Kosten

Da das Gebiet vollständig erschlossen ist, entstehen für die Stadt Heringen (Werra) durch die Realisierung der Planung keine Kosten. Weiterhin werden die Kosten der Planung durch den Vorhabenträger getragen. Dies wird über einen Durchführungsvertrag gesichert.