

STADT HERINGEN (WERRA)

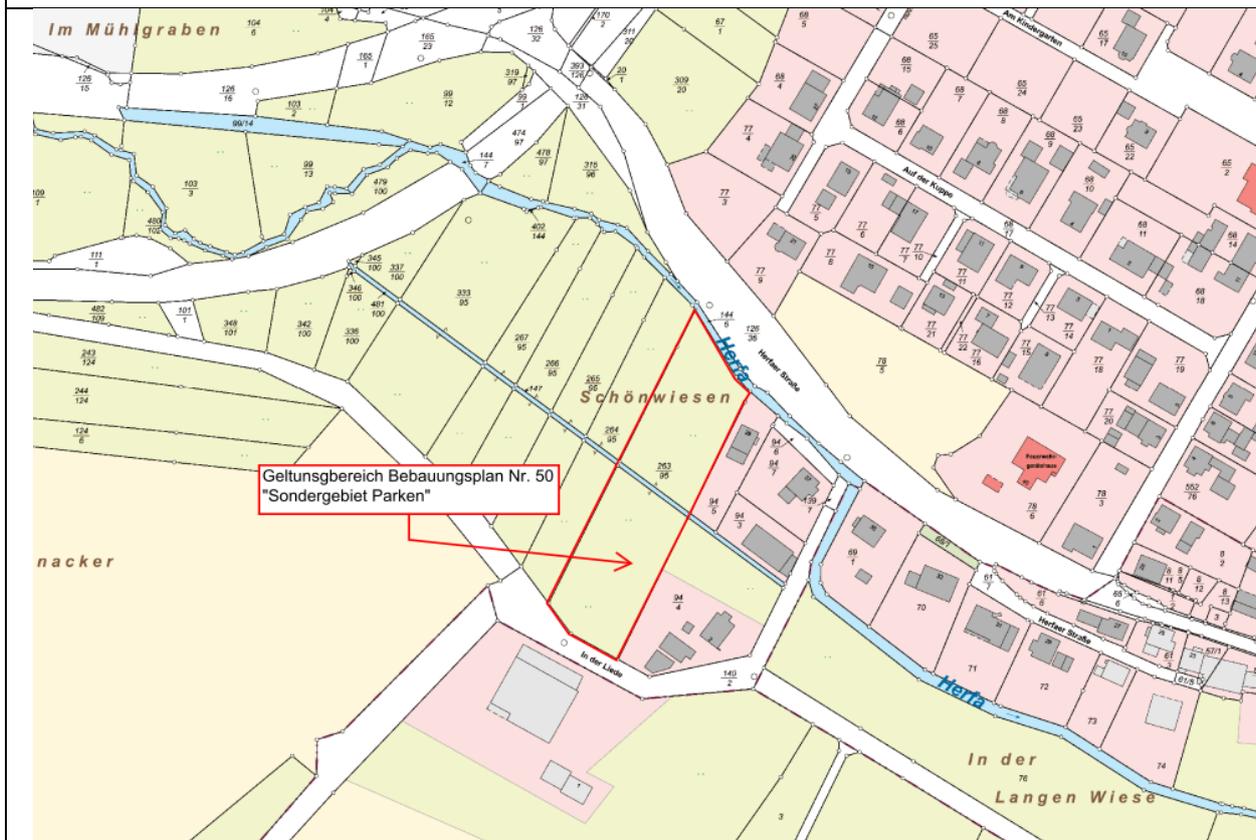


Begründung zum:

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 „SONDERGEBIET PARKEN“

IM STADTTEIL WÖLFERSHAUSEN

Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 8 BauGB



Kartengrundlage: Auszug Katasterkarte St Wölfershausen, Maßstab 1:1000, genordet)



STADT HERINGEN (WERRA)

BEBAUUNGSPLAN NR: 50 „SONDERGEBIET PARKEN“

IM

STADTTEIL WÖLFERSHAUSEN

Fassung	07/2025	Vorentwurf
Verfahrensübersicht:	12.12.2024	<p>Beschluss zur Aufstellung Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ der Stadt Heringen (Werra), Stadtteil Wölfershausen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)</p> <p>Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB</p> <p>Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss zur Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)</p> <p>Bekanntmachung der Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Durchführung der Formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Fassung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 1 BauGB)</p> <p>Bekanntmachung des Inkrafttretens des Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ der Stadt Heringen (Werra) im Stadtteil Wölfershausen</p>

Bearbeitung:



KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7
36100 Petersberg

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	planungsrechtliche Situation	5
1.4	städtebauliche Konzeption	7
2	INHALT UND FESTSETZUNGEN	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.3	überbaubare / nichtüberbaubare Grundstücksflächen	9
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze	9
2.5	Erschließung	9
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	9
2.7	Arten- und Biotopschutz	10
2.8	sonstige Hinweise und Empfehlungen	10
3	BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE	11
4	IMMISSIONSSCHUTZ - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEMÄß § 9 (1) NR. 4 BAUGB)	12
5	KLIMASCHUTZ	12
6	ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN	13
7	WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ	13
8	DENKMALSCHUTZ	14
9	BODENORDNUNG	14
10	KOSTEN	14

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Heringen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ im Stadtteil Wölfershausen zur erstmaligen Schaffung von planungsrecht im Bereich des Flurstücks 263/95, Flur 1 der Gemarkung Wölfershausen,

Der Eigentümer und Vorhabenträger der Flächen des Geltungsbereiches „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, den hier vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes, erworben, um dieses teilweise als Parkplatzfläche herzurichten.

Um die wirtschaftliche Entwicklung des Betriebes zu unterstützen, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ Planungsrecht geschaffen werden.

Momentan besteht noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet oder angrenzende Bereiche.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ dient der Erweiterung eines bestehenden Betriebes, auf bereits erworbenen Grundstücksflächen, im Stadtteil Wölfershausen, der Stadt Heringen und umfasst eine Fläche von ca. 4.878 m². Sie beinhaltet die Ausweisung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken“ sowie die Ausweisung von privaten Grünflächen.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Außenbereich befindet sowie bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und eine Entwicklung der geplanten Nutzung auf Basis der Darstellung des Flächennutzungsplanes bzw. einer Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht möglich ist, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren nach § 8 ff BauGB. Im Rahmen der Verfahren ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

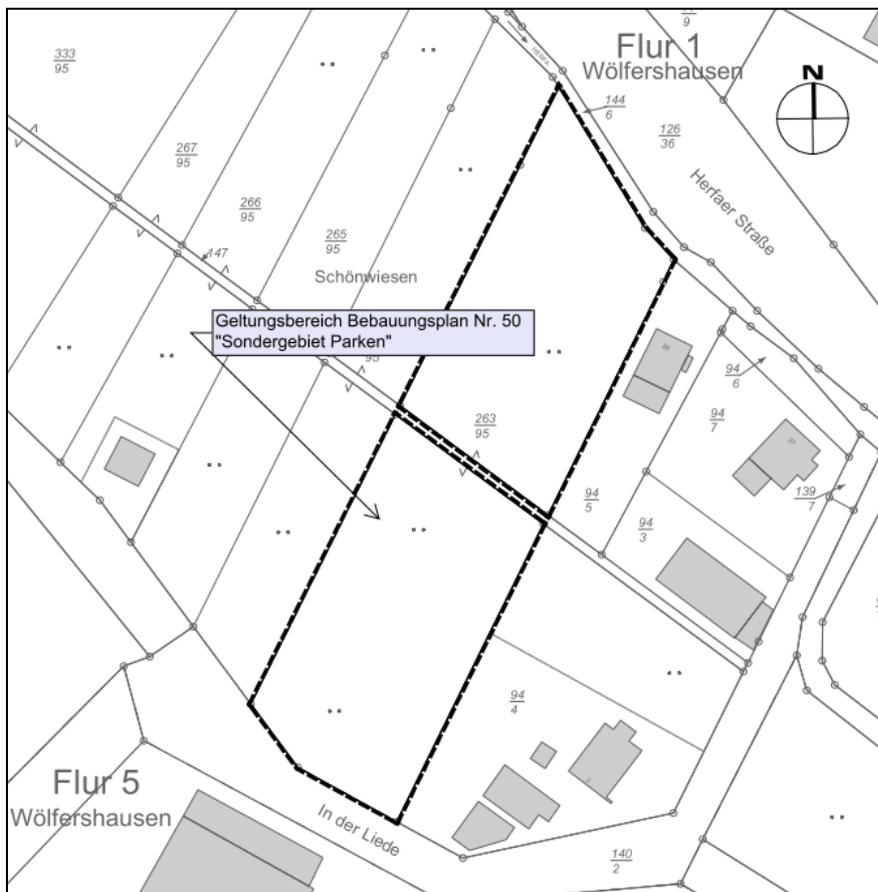


Abb. 1: Lage Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Parken“

1.2 räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ umfasst das Flurstück 263/95, Flur 1 der Gemarkung Wölfershausen.

Das Flurstück 263/95 wird nördlich durch das Gewässer „Herfa“ und die daran angrenzende „Herfaer Straße“ begrenzt. Im Süden reicht das Grundstück bis an die öffentliche Straße „In der Liede“. Das Flurstück wird im Bestand als landwirtschaftliche Fläche (Acker/Grünland) genutzt und mittig durch eine Gewässerparzelle / Flutgraben (Flurstück 147) geteilt.

Innerhalb des Geltungsbereiches (0,48 ha) werden 2.041 m² als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parken ausgewiesen, 30 m² als private Verkehrsfläche (Zufahrt) sowie 2.807 m² als private Grünfläche festgesetzt.

Das nachfolgende Luftbild zeigt die Lage des Geltungsbereiches im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung.



Abb.2: Luftbild Ausschnitt ST Wölfershausen mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Parken“

1.3 planungsrechtliche Situation

Die überörtliche Landes- und Regionalplanung sowie die örtliche kommunale Bauleitplanung verfolgen den Zweck der Gestaltung einer lebenswerten Umwelt im bebauten und unbebauten Bereich. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden/Städte als Träger der Bauleitplanung verpflichtet, die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

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. 3: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 (unmaßstäblich, genordet)

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 planungsrechtlichen 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.

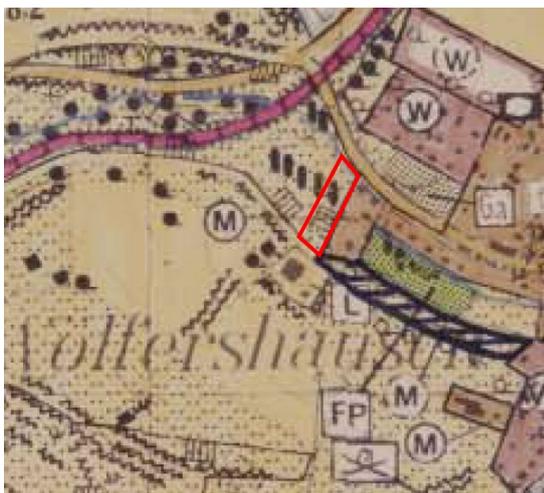


Abb.4: Ausschnitt rechtskräftiger FNP

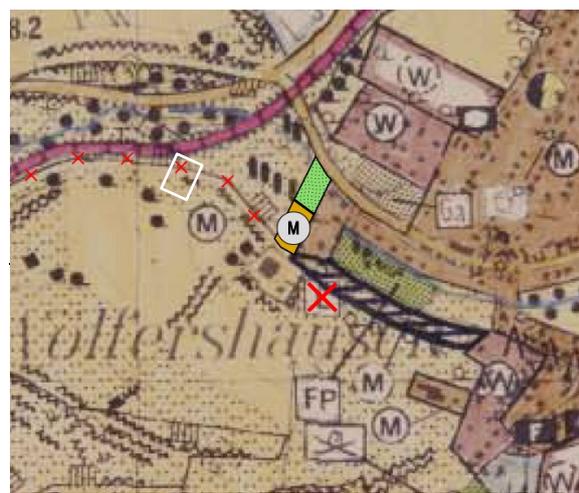


Abb.5: Ausschnitt der 17. Änderung des FNP

verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet/Geltungsbereich „Sondergebiet Parken“ im Stadtteil Wölfershausen liegt noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ schafft somit erstmals Baurecht.

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

Für die geplante Errichtung der Parkfläche und Anlage einer privaten Grünfläche (Ausgleichsfläche).

Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel, nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4, folgendes bestimmt: Die Notwendigkeit, der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen, soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinde Bemühungen unternommen hat, um vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Hier bei der Ausweisung des Bebauungsplanes handelt es sich eine Weiterentwicklung am Siedlungsrand des Stadtteils Wölfershäuser unter Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereiches, welche als Grünland mehr oder weniger intensiv genutzt werden. Der südliche Teil des Geltungsbereiches, welcher durch die Planung als Sondergebiet „Parken“ überplant werden soll, ist im Bestand bereits verdichtet, die Fläche geschottert, eine landwirtschaftliche Nutzung liegt hier nicht vor.

Schutzausweisungen

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld befinden sich keine Einzeldenkmale im Sinne des § 2 (1) HDSchG und keine unter Ensembleschutz stehenden Gesamtanlagen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ befindet sich entlang des nördlichen Randes des Geltungsbereiches ein gesetzlich geschütztes Biotop: „Erlen-Weidegehölz westlich Wölfershäuser“, es handelt sich um den Biotoptyp „Gehölze feuchter bis nasser Standorte“ entlang der „Herfa“. Die „Herfa“ selbst, ein Nebenfluss der Werra, ist mit ihren angrenzenden Ufergehölzen im weiteren Verlauf, westlich des Geltungsbereiches ebenfalls in Teilbereichen geschützt.

Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete) sind nicht vorhanden. Ebenfalls sind keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile im Plangebiet selbst vorhanden.

NATURA 2000-Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen bzw. befinden sich nicht im näheren Umfeld.

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld des Vorhabens.

1.4 städtebauliche Konzeption

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden und Städte soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und bereits begonnene Ortsstrukturen harmonisch fortführen.

Hier im Plangebiet soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ die vorhandene Siedlungsstrukturen am westlichen Rand des Stadtteil Wölfershäuser durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Parken“ ergänzt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden so getroffen, dass eine harmonische Weiterentwicklung des Ortsrandes ermöglicht wird.

heutige Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ ist aktuell unbebaut. Der südliche Teil des Gebiets wurde bereits geschottert und wird als Abstellplatz für PKW genutzt. Hier ist im Bestand ein Hochspannungsmast vorhanden, welcher bei der konkreten Bauplanung zu berücksichtigen ist. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist durch eine extensiv genutzte

Feuchtwiese geprägt. Das Grundstück wird ca. mittig durch einen begradigten Altarm der „Herfa“ gequert. Der Bach/Graben ist hier ständig wasserführend.

Die bestehende Bebauung im weiteren Umfeld bzw. im Siedlungsgebiet ist dörflich, durch eine gemischte Bebauung, geprägt. So grenzen im Osten Gewerbenutzung (Autowerkstatt des Vorhabenträgers, Wohnen) sowie ein Einzelanwesen mit landwirtschaftlicher Nutzung an.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist bereits über die Straße „In der Liede“ gegeben. Hier befindet sich aktuell eine Zufahrt zur Schotterfläche.

Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist im Bestand nicht an die vorhandene Leitungsinfrastruktur des Stadtteils Wölfershausen an Wasser- und Abwasser angebunden. Dies ist, wenn notwendig neu herzustellen. Anschlussmöglichkeiten befinden sich im Bereich der öffentlichen Straße „In der Liede“.

Altlasten / Kampfmittel

Nach vorliegendem Kenntnisstand sind keine Nutzungseinschränkungen aus Umweltaftlasten zu erwarten.

Es liegen keine Hinweise auf einen aktuellen Kampfmittelverdacht im Plangebiet vor.

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 des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ 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.

2 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen - auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen - miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung beinhaltet die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des ausgewiesenen Bebauungsplanes. Sie wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegt und definiert sich nach den §§ 2 bis 11 BauNVO.

Der Geltungsbereich wird gemäß § 11 BauNVO als „sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt. Zulässig sind hier im Geltungsbereiche als „sonstige Sondergebiete“ sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Entsprechend wird hier ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parken“ festgesetzt.

Zulässig sind besondere Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parken“ sowie Flächen für das Abstellen reparaturbedürftiger Autos sowie zur Lagerung von Materialien, hier auch Lagerhallen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Für das Sondergebiet „Parken“ wird eine zulässige überbaubare Grundfläche (GF_{max}) von 200 m² festgesetzt.

Die maximale Höhe der hier möglichen Gebäude (GH_{max}), bezogen auf die Höhe des nächstliegenden Punkt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „In der Liede“, im Plangebiet, darf 5,00 m nicht überschreiten.

2.3 überbaubare / nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die Baugrenzen sind im Plan dargestellt.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Nebenanlagen, die der zulässigen Nutzung entsprechen, wie Containerstellplätze, Stellplätze PKW/LKW und Lagerflächen sind auch in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze

Im sonstigen Sondergebiet „Parken“ sind Nebenanlagen, nur innerhalb der im Plan dargestellten Sondergebietsfläche zulässig. Die gilt nicht für Zaun- und Einfriedungsanlagen.

2.5 Erschließung

Die Zufahrt zum „sonstigen Sondergebiet“ erfolgt von der angrenzenden öffentlichen Straße „In der Liede“. Die Zufahrtsbereiche mit einer Breite von max. 5,0 m sind im Planteil gekennzeichnet.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch nachfolgende Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen bereits einem Ausgleich zugeführt werden.

Festsetzungen

Anfallendes Niederschlagswasser bzw. unverschmutztes Oberflächenwasser ist weitestgehend in geeigneter Weise auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. in die auf dem Grundstück vorhandenen Grün- bzw. Vegetationsflächen zu entwässern.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den nördlich bestehenden Flutgraben sowie in die „Herfa“ ist nur in Abstimmung und mit der Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde zulässig.

In den gemäß der Darstellung im Planteil mit (a) gekennzeichneten privaten Grünflächen sind die Gewässerrandstreifen von Bepflanzungen und jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Gewässerrandstreifen sind in ihrer natürlichen Form zu belassen. Bodenaufschüttungen oder -abgrabungen sind im 10,0 m breiten Gewässerschutzstreifen nicht zulässig. Die Flächen sind als artenreiche Frischwiesen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Hierzu ist ggf. eine Initialansaat „Frischwiese“ mit RegioSaatgut UG 21 – Hessisches Bergland“ mit 2 g/m² vorzunehmen. Die Flächen sind 1- bis 2 mal pro Jahr zu mähen, das Mahdgut ist zu beseitigen.

In den gemäß der Darstellung im Planteil mit (b) gekennzeichneten privaten Grünflächen ist jeweils auf einer Breite von 3,0 m eine zweireihige, freiwachsende Hecke anzulegen und zu erhalten. Hierbei sind ausschließlich einheimische, standortgerechte, klimaresiliente Sträucher zu verwenden.

In der privat ausgewiesenen Grünfläche mit der Kennzeichnung (c) ist diese auf einer Breite von 3,0 m gärtnerisch zu gestalten (Pflanzung von niedrigen Sträuchern, Bodendeckern oder Stauden).

Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung (d) sind als Ausgleich für die durch das Vorhaben entstehenden naturschutzfachlichen Eingriffe im Plangebiet nachfolgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt sowie Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Entwicklung festgesetzt:

- Innerhalb dieser Fläche sind kleinere Geländemulden anzulegen, die als temporäre Flutmulden dienen können. Die Geländemulden sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung (Hochstaudenfluren/Feuchtstaudenmischung, HK 21 – Hessisches Bergland) anzusäen und durch eine natürliche Entwicklung (Sukzession) als Feuchtstaudenflur zu entwickeln.
- Die verbleibende Grünfläche bzw. vorhandene Feuchtwiese ist als extensive Feuchtwiese zu pflegen bzw. zu entwickeln. Die Fläche ist 1mal pro Jahr zu mähen, das Mahdgut ist zu beseitigen.
- Bei den im Plan dargestellten zu pflanzenden Bäumen handelt es sich um Neupflanzungen heimischer, standortgerechter Bäume, hier *Salix alba* (Silberweide) in der Qualität 3xv. H m. B. StU 18-20 cm. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

2.7 Arten- und Biotopschutz

Die nachfolgenden Festsetzungen dienen dem Arten- und Biotopschutz, hier der Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen während des Baus und Betriebes der Anlage.

- 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.

2.8 sonstige Hinweise und Empfehlungen

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ nachfolgende Hinweise und Empfehlungen, welche im Zuge von Bauantragsplanungen zu berücksichtigen sind.

Altlasten/Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte, schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten, nach § 4 Abs. 2 HAItBodSchG, die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ zu beachten.

Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des §§ 6 und 7 BBodSchV i. V. m. der Vollzugshilfe der LABO zu §§ 6 -8 BBodSchV zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.

Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeine Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten, Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt bzw. entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Heringen anzuzeigen.

3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ erfolgt in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Die Ergebnisse des Umweltberichts mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise, werden in der bauleitplanerischen Abwägung entsprechend berücksichtigt.

Der Umweltbericht thematisiert alle umweltschützenden Belange. Er ist Bestandteil der Begründung und liegt dem Entwurf zum Bebauungsplan als Anlage bei.

Eingriffs-/Ausgleichsplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 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 entsprechende geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Die für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsplanung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landespflege gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes abgearbeitet. Er ist gesonderter Bestandteil der Begründung und liegt den Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes im Zuge der Durchführung der formellen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB bei.

Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde das Plangebiet im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar untersucht. Hierzu wird entsprechend der vorhandenen Biotop- und Habitatausstattung eine Vorwahl der zu prüfenden Tierartengruppen getroffen. Hier im Geltungsbereich werden als planungsrelevante Artengruppen vor allem bodenbrütende Vogelarten, Amphibien, Insekten/Schmetterlinge sowie Kleinsäuger – hier der Biber vermutet.

Diese Artengruppen werden im Umweltbericht auf Hinblick möglicher durch die Planung bedingter, artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht. Das Ergebnis ist im Umweltbericht zusammengefasst. Dieser liegt den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan im Zuge der Durchführung der formellen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs.2 BauGB bei.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere die in Kapitel 2.7 genannten Maßnahmen / Festsetzungen zum Artenschutz zu beachten.

4 Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Plangebiet sind keine Nutzungen, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, vorhanden oder zulässig. Die geplante Ausweisung des Sondergebietes „Parken“ steht nicht in Konflikt mit den angrenzenden Nutzungen.

Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzuhalten.

5 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Städten und Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 01.11.2020) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken sowie bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden einen bestimmten Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung, keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

6 Altablagerungen und Altlasten

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen oder Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen (§2 BBodSchG) im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Es gelten die Entwässerungssatzung und die Wasserversorgungssatzung der Stadt Heringen (Werra) in deren aktueller Fassung.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Starkregengefährdung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ weist, laut der Starkregen Hinweiskarte Hessen, einen hohen Starkregenhinweis-Index auf, besitzt jedoch keine erhöhte Vulnerabilität. Dies ist bei der konkreten Bauplanung hinsichtlich der Regenentwässerung des Grundstückes zu berücksichtigen.

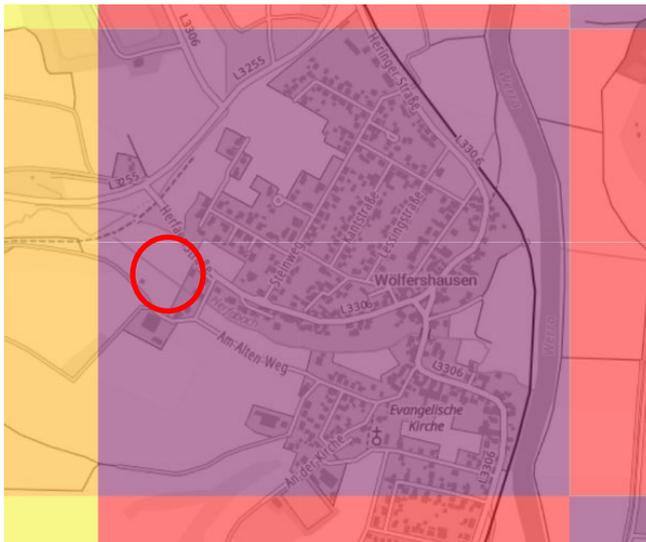


Abb. 6: Ausschnitt Starkregenhinweiskarte mit Darstellung des Plangebietes (Quelle: StarkregenViewer Hessen, HLNUG 2025)

Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ ist neu herzustellen. Anschlussmöglichkeiten befinden sich im öffentlichen Straßenraum der Straße „In der Liede“.

Die Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist durch das örtliche Löschwassernetz gewährleistet.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Das Plangebiet kann an die Leitungsinfrastruktur des Stadtteils Wölfershausen angeschlossen werden.

Bodenversiegelung

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Daher ist die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung infolge der geplanten Bebauung von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung.

Die Bodenversiegelungen sind daher auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Oberirdische Gewässer

Der Geltungsbereich grenzt nördlich an das Bachbett der „Herfa“ an. Weiterhin wird es ca. mittig von einem begräbten Altarm oder Flutgraben der „Herfa“ gequert. Zum Schutz des Gewässers ist ein Gewässerrandstreifen von 10,0 m von jeglicher Bebauung gemäß § 23 Hess. Wasserschutzgesetz (HWG) freizuhalten. Der einzuhaltende Schutzstreifen wurde im Bebauungsplan dargestellt und als private Grünfläche festgesetzt und ist durch eine Ansaat zu versehen und zu pflegen.

8 Denkmalschutz

Es sind keine Vorkommen von Bodendenkmälern oder archäologischen Fundstellen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ bekannt. Auch gehört die hier im Umfeld bestehende Bebauung nicht zu einem historischen Ortsbild oder denkmalpflegerischen Ensembles.

9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung / Bodenlandumlegung i. S. der §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

10 Kosten

Die Kosten für die Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Parken“ sowie die Planungskosten werden vom Eigentümer / Vorhabenträger getragen. Dies wurde vertraglich mit der Stadt Heringen (Werra) vereinbart.