



Schwalm-Eder-Kreis • 34574 Homberg (Efze)

info@pwf.ag

pwf AG
Herkulesstraße
34119 Kassel

Besucheranschrift Parkstraße 6 • 34576 Homberg (Efze)
Telefon 05681 775-0 (Vermittlung)
Telefax 05681 775-1515
Internet www.schwalm-eder-kreis.de

Fachbereich 03 – Büroleitung, Controlling
und Öffentlichkeitsarbeit

Arbeitsgruppe 03.0 Büroleitung

Auskunft erteilt Sabine Baumunk
Telefon 05681 775-1543
Telefax 05681 775-1542
E-Mail bueroleitung@schwalm-eder-kreis.de

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom
Ihre Mail vom 03.04.2025

Unsere Zeichen
03.01-32//25
2025_04_30_Stellungnahme SEK

30. April 2025

Bauleitplanung Stadt Niedenstein – 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Über dem Hirtengarten“ und Bebauungsplan Nr. 8 W „Auf der Hardt“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Wockenfuß,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 03.04.2025 und übersenden anbei die gesammelten Stellungnahmen unseres Hauses zu den vorgenannten Verfahren:

1. Fachbereich 30 – Recht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, AG 30.5 – Straßenverkehrsbehörde

Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Über dem Hirtengarten“ sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 W „Auf der Hardt“.

2. Fachbereich 37 – Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen

Es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken, wenn die nachfolgend aufgeführten Hinweise beachtet werden:

- Die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16 t-Fahrzeugen befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird besonders hingewiesen.

Besuche und Anrufe

Montag bis Mittwoch 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
13:30 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
13:30 Uhr bis 17:30 Uhr
Freitag 08:00 Uhr bis 13:00 Uhr
(oder nach Vereinbarung)

Bankverbindungen

KSK Schwalm-Eder
IBAN DE55 5205 2154 0180 0088 56
BIC HELADEF1MEG

VR Partnerbank eG
IBAN DE43 5206 2601 0000 0002 21
BIC GENODEF1HRV

USt-IdNr.: DE113057217

- Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung verweisen wir auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar (0,25 MPa) nicht unterschreiten.

Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt in Wohngebieten mind. 800 l/min.

- Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen.
 - Auf eingebaute Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 hinzuweisen. Die Hinweisschilder sollten nicht weiter als 10 m vom Hydrant entfernt angebracht werden. Unterflurhydranten sind so anzuordnen, dass Zu- und Abfahrten (z.B. für nachrückende Einsatzfahrzeuge) bei der Benutzung der Hydranten nicht blockiert werden. Die Projektierung der Versorgungsleitungen sollte dementsprechend erfolgen.
- Kann die erforderliche Wassermenge aus der zentralen Wasserversorgung (Wasserleitung) nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden, sind zur Ergänzung Fluss- und Bachläufe, die immer ausreichend Wasser führen, sowie Feuerlöschteiche oder Zisternen mit einzubeziehen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von den betroffenen Objekten entfernt liegen und müssen für die Feuerwehr zugänglich sein.
- Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt und bei denen der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führt, dürfen nur dann errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden bzw. innerhalb der Hilfeleistungsfrist von 10 Minuten nach Alarmierung einsatzbereit vor Ort sind.

Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss in diesem Fall über Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein. Die hierzu erforderlichen Aufstellflächen sind gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.
- Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Zonen sind die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr in jedem Fall zu berücksichtigen.
- Die örtliche Feuerwehr sollte bei der Planung beteiligt werden.

3. Fachbereich 53 – Gesundheit

Zu der o. g. Bauleitplanung bestehen von Seiten der Arbeitsgruppe 53.3 „Öffentliche Hygiene“ keine Bedenken.

4. Fachbereich 60 – Bauen und Umwelt

a) 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Über dem Hirtengarten“

aa) AG 60.2 – Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde

Aus baurechtlicher Sicht bestehen gegen die o. a. Maßnahme keine Bedenken. Prüfvermerke in den Unterlagen gelten als Auflagen und sind zu beachten. Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.

bb) AG 60.3 Umwelt

Aus wasseraufsichtlicher Sicht bestehen gegen die o.a. 10. Änderung des F-Plan der Stadt Niedenstein OT Wichdorf keine Bedenken. Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Niedenstein keine grundsätzlichen Bedenken.

Bezüglich der von uns in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweisen wir auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 W „Auf der Hardt“ und bitten um Beachtung.

b) Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 W „Auf der Hardt“

aa) AG 60.2 Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde

Aus baurechtlicher Sicht bestehen gegen die o. a. Maßnahme keine Bedenken. Prüfvermerke in den Unterlagen gelten als Auflagen und sind zu beachten. Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.

bb) AG 60.3 Bauen und Umwelt

Aus wasseraufsichtlicher Sicht bestehen gegen die o.a. Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt. Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet Zone III B wurde in der Begründung zur Bauleitplanung hinreichend gewürdigt.

Entsprechend den in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) formulierten Grundsätzen der Abwasserbeseitigung in Verbindung mit § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll nicht-verunreinigtes Niederschlagswasser der Grundstücke (Dach und Pflasterflächen) auf diesen belassen und verwertet werden. Vorzugsweise soll über die belebte Bodenzone gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 (z. B. Sickermulde, Mulden-Rigolen-System, einfache Rigolen und Sickerschächte sind in Hessen unzulässig) versickert werden. Ist dies nicht möglich oder nur teilweise, ist das Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken (zentral oder dezentral) gemäß DWA-Arbeitsblatt A-117 (siehe hierzu § 5 Abs. 1 Nr. 4 WHG) mit anschließender

gedrosselter Ableitung ohne Vermischung mit Schutzwasser einem Gewässer zuzuführen.

Für die Einleitung von anfallenden, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken in ein Gewässer, ist in jedem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die entsprechenden Unterlagen sind dem Fachbereich 60 – Bauen und Umwelt (AG 60.3) unaufgefordert in 4-facher Ausfertigung vor Bauausführung vorzulegen.

Weiterhin ist bei Einleitung ein Nachweis hinsichtlich der stofflichen Belastung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß „Arbeitsblatt DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 – Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer zu führen und den Unterlagen beizufügen.

Siehe hierzu auch die vom Hessischen Minister für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebene Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung ([Bauleitplanung | Regierungspräsidium Kassel \(hessen.de\)](#)). Hieraus geht hervor, dass unter Pkt. 2.4.2.5, neue Baugebiete im Trennsystem entwässert werden sollen. Wenn die Entwässerung nicht im Trennsystem erfolgt, ist darzulegen, aus welchen Gründen dies nicht vorgesehen ist.

Hinsichtlich des Bodenschutzes ist die vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie herausgegebene Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zu beachten.

Aus den von uns in der Bauleitplanung zu vertretenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Biotopschutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Durch die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes ergeben sich zunächst keine direkten Beeinträchtigungen von Biotopen nach § 30 BNatSchG.

An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches entlang der Schulstraße befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop. Es handelt sich um eine Ahorn- und Lindenbaumreihe.

Diese Gehölzbestände fallen nach § 25 Abs. 1 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) unter den gesetzlichen Biotopschutz. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, verboten.

Nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG gehört zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes insbesondere der Erhalt der wild lebenden

Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften sowie ihrer **Biotope** und Lebensstätten.

Die o. g. Biotopstruktur ist im weiteren Planverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

2. Artenschutz gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit o. g. Bauleitplanverfahren wurde durch das Büro BÖF eine faunistische Habitatpotentialanalyse mit Stand: 16.10.2024 erarbeitet. Mit den vorgelegten Erläuterungen werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG abgearbeitet. Der Artenschutzbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für alle geprüften Arten/Artengruppen ausgeschlossen werden kann.

Für den Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sind gemäß § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) für die Außenbeleuchtungen LEDs oder voll abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und die Beleuchtung angrenzender Lebensräume verhindern, zu verwenden. Darüber hinaus sind für eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung vorzugsweise Lichtquellen mit einer Farbtemperatur (CCT) < 2700 K einzusetzen, bei denen das Lichtspektrum von Wellenlängen > 550 nm dominiert werden. Diesbezüglich verweisen wir auf den „Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsobjekten“ (Hrsg.: UNEP/EUROBATS, Voigt, C.C., et al., 2019).

3. Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das europäische Schutzgebietsnetz „Natura 2000“ gemäß § 31 BNatSchG wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

4. Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie

Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

5. Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch i. V. m. § 18 BNatSchG

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist die im Umweltbericht skizzierte Eingriffsbilanzierung nicht nachvollziehbar.

Gem. Kapitel 6 ergibt sich durch die Aufstellung des B-Planes ein Überschuss von 70.995 BWP, die im Anhang aufgeführte Ausgleichsberechnung weist indes einen Überschuss von 80.447 BWP auf. In der Bestandsaufnahme (Kapitel 3) wird der überwiegende Anteil des Geltungsbereiches (ca. 2 ha) richtigerweise als Ackerbrache (Nutzungstyp 11.193, 29 WP/m²) eingestuft, in der Ausgleichs-

bilanzierung werden die 2 ha jedoch als intensives Ackerland mit **16 WP / m²** angegeben. Bei einer korrekten Einstufung der Ackerbrache ergibt sich ein noch nicht ausgeglichenes Biotopwertdefizit von mehr als **200.000 BWP**.

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind demnach durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft gegeben, die nach der bisherigen Planung nicht kompensiert werden. Im weiteren Planverfahren sind daher naturschutzrechtlich weitere Maßnahmen bzw. externe Kompensationsmaßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich festzuschreiben.

Des Weiteren weisen wir in diesem Zusammenhang daraufhin, dass Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Dachbegrünungen grundsätzlich begrüßt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht stellen Dachbegrünungen allerdings nur eine Minderungsmaßnahme in Bezug auf das Schutzgut Boden dar. Diesbezüglich verweisen wir auf: „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Hrsg.: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie. Umwelt und Geologie – Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14. 2018).

Bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bitten wir um Beachtung der nachfolgenden Hinweise:

In diesem Zusammenhang verweisen wir zunächst auf die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, die in § 2 Abs. 4 und in der Anlage 1 zum BauGB geregelt und bei der Durchführung der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind. Danach legt die Gemeinde für jeden einzelnen Bauleitplan in eigener Verantwortung den Umfang und Detaillierungsgrad der zu ermittelnden Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB fest. Diese Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bildet die Grundlage für die Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange in der Abwägung.

Vor dem Hintergrund des Planungsumfanges ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde vor allem die weitere Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) erforderlich.

Der Umweltbericht ist entsprechend dem Planungsstand fortzuschreiben.

5. Fachbereich 80 – Wirtschaftsförderung

Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.

6. Fachbereich 83 – Landwirtschaft und Landentwicklung

Die Flächen im o. g. Geltungsbereich zwischen Wichdorf und Niedenstein sollen durch die vorgelegte Planung bauleitplanerisch erfasst und somit städtebaulich entwickelt werden. Der

Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Geltungsbereichs als Flächen für die Landwirtschaft dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird angestrebt.

Landwirtschaftliche Nutzflächen werden durch Siedlungsflächen, die Neuausweisung bzw. Erweiterung von Industrie- und Infrastrukturflächen und durch ökologische Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landwirtschaft (Kompensation) in Anspruch genommen. Gegenüber diesem Verbrauch landwirtschaftlich genutzter Fläche bestehen aus Sicht des von uns zu vertretenden Belanges Landwirtschaft generell Bedenken.

Konkret nehmen wir aus landwirtschaftlicher Sicht zu der vorgelegten Planung Stellung:

- Der Regionalplan Nordhessen weist die Flächen u.a. als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aus. Laut Planungsunterlagen ist das Vorhaben regionalplanerisch bereits abgestimmt worden.
- Die im Geltungsbereich liegenden Flächen werden nahezu ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Die Kernflächen für die wohnbauliche Entwicklung bildet eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche ab. In den letzten zwei Jahren wurde diese Fläche als Ackerbrache und Blühfläche beantragt. Das Dauergrünland (Flur 2, Flurstück 54/4) soll zur extensiv genutzten Mähwiese umgewandelt und gepflegt werden. Alternativ sollte bei dieser Fläche noch die Möglichkeit einer extensiven Beweidung im Bebauungsplan aufgeführt werden.
- Die Ertragsmesszahlen (EMZ) liegen zwischen 30 und 50 Punkten und somit unterhalb des Gemarkungsdurchschnitts von Wichdorf (EMZ 57).
- Im Umweltbericht S. 37 unter Punkt – „4.3.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen“ wird erläutert, dass diese externen Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren ergänzt werden. Vor dem Hintergrund des eingangs erwähnten zunehmenden landwirtschaftlichen Flächenverbrauchs, wird sich eine nachträgliche Prüfung aus landwirtschaftlicher Sicht vorbehalten, sofern im Nachgang noch zusätzliche Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Ortslage und trägt zur Arrondierung bei. Weiterhin kann der Geltungsbereich unmittelbar an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen sowie an das vorhandene Straßennetz angebunden werden. Aufgrund dessen werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine konkreten Hinweise und Bedenken geäußert.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



S. Baumunk