

---

## **2. (teilweise) Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 der Gemeinde Niestetal im Ortsteil Sandershausen**

**Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

### **Begründung**

erstellt im Auftrag der  
SMA Solar Technology AG und Gemeinde Niestetal

Kassel, 26.04.2024

---

**Auftraggeber:** **SMA Solar Technology AG**

Sonnenallee 1  
34266 Niestetal

**und**

**Gemeinde Niestetal,**  
Dr.-Walter-Lübcke-Platz 1  
34266 Niestetal

**Auftragnehmer:** **BÖF-naturkultur**

Büro für angewandte Ökologie und Faunistik GmbH  
Hafenstraße 28  
34125 Kassel  
[www.boef-nk.de](http://www.boef-nk.de)

**Bearbeiter:** Anke Seibert-Schmidt,  
Stefan Brinkmann

---

## Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN, ANLASS DER PLANUNG .....	1
2	VERFAHREN .....	1
3	PLANUNGSGEBIET .....	1
3.1	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
3.2	AKTUELLE SITUATION / BESTAND .....	2
3.2.1	Geologie und Boden .....	2
3.2.2	Wasser.....	3
3.2.3	Altlasten .....	3
3.2.4	Kampfmittel.....	3
3.2.5	Gebietsstruktur, Nutzung und Erschließung .....	4
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	7
4.1	REGIONALPLANUNG .....	7
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	8
4.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 37 .....	9
5	PLANUNG .....	10
5.1	NUTZUNG DER FLÄCHEN .....	10
5.2	ERSCHLIEßUNG .....	10
5.3	BRANDSCHUTZ .....	10
6	FESTSETZUNGEN FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH .....	12
6.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	12
6.2	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB).....	13
6.3	VERSORGUNGSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB).....	13
6.4	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB) .....	14
6.5	BAULICHE UND TECHNISCHE MAßNAHMEN AN GEBÄUDEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN (§ 9 ABS. 1 NR. 23B BAUGB) .....	14
7	LITERATUR UND QUELLEN.....	15

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 3-1:	Lage des Änderungsbereichs im Bebauungsplan Nr. 37 .....	2
Abb. 3-2:	Kampfmittelsondierte Flächen (Quelle: REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT KAMPFMIT-TELRAUMDIENST DES LANDES HESSEN 2023).....	4

Abb. 4-1: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, in Magenta ist die Lage des Änderungsbereichs markiert..... 8

Abb. 4-2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des ZRK, Stand 06.02.2023, in Magenta ist die Lage des Änderungsbereichs markiert..... 8

## 1 VORBEMERKUNGEN, ANLASS DER PLANUNG

Seit der Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Niestetal am 10.05.2010 als Satzung beschlossen wurde, haben sich die Planungen des dort ansässigen Unternehmens weiterentwickelt und machen eine Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans in einem Teilbereich erforderlich.

Da das dort ansässige Unternehmen im Anschluss an die Straße ohne Nahmen bzw. den dortigen Wendehammer einen Zufahrtsbereich mit Vorstauffläche für LKW benötigt, und diese Nutzungen nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar sind, soll für den benötigten Teilbereich ein Änderungsverfahren durchgeführt werden.

## 2 VERFAHREN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal hat in Ihrer Sitzung am 13.Juli 2023 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 gefasst. Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr. 221, aufgestellt, da mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung der Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird, keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vorliegen.

Es handelt sich damit um ein einstufiges Verfahren ohne eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und ohne Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts. Die Umweltbelange werden innerhalb der Begründung dargestellt.

## 3 PLANUNGSGEBIET

### 3.1 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich erstreckt sich ausschließlich über Teile der Flurstücke 65/1, 73/7 und 73/9 in der Flur 20 der Gemarkung Sandershausen und wird umgrenzt

- durch die nördliche/nordöstliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 65/1 bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des gen. Flurstücks an der Wegeparzelle Flurstück 67/1 (Obelweg)
- von diesem Grenzpunkt aus folgt die südliche Geltungsgrenze der nördlichen Flurstücksgrenze des Obelwegs (Flurstück 67/1) bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 73/9.
- am südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 73/9 knickt die Grenze in Richtung Norden ab und verläuft entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 73/9. Im Abstand

von 24 m zur südwestlichen Flurstücksgrenze der Wegeparzelle 65/1 knickt die Geltungsbereichsgrenze nach Westen ab, um parallel zur Grenze der o.g. Wegeparzelle etwa 30 m in Richtung Nordwesten zu verlaufen. Dann knickt die Grenze nach Norden ab, bis sie auf die südwestliche Grenze der Wegeparzelle 65/1 trifft. Entlang dieser verläuft sie 48 m weit in Richtung Nordwesten.

- Nach 48 m knickt die Geltungsbereichsgrenze nach Nordosten ab, quert im rechten Winkel die Wegeparzelle 65/1 und erreicht damit den Ausgangspunkt.

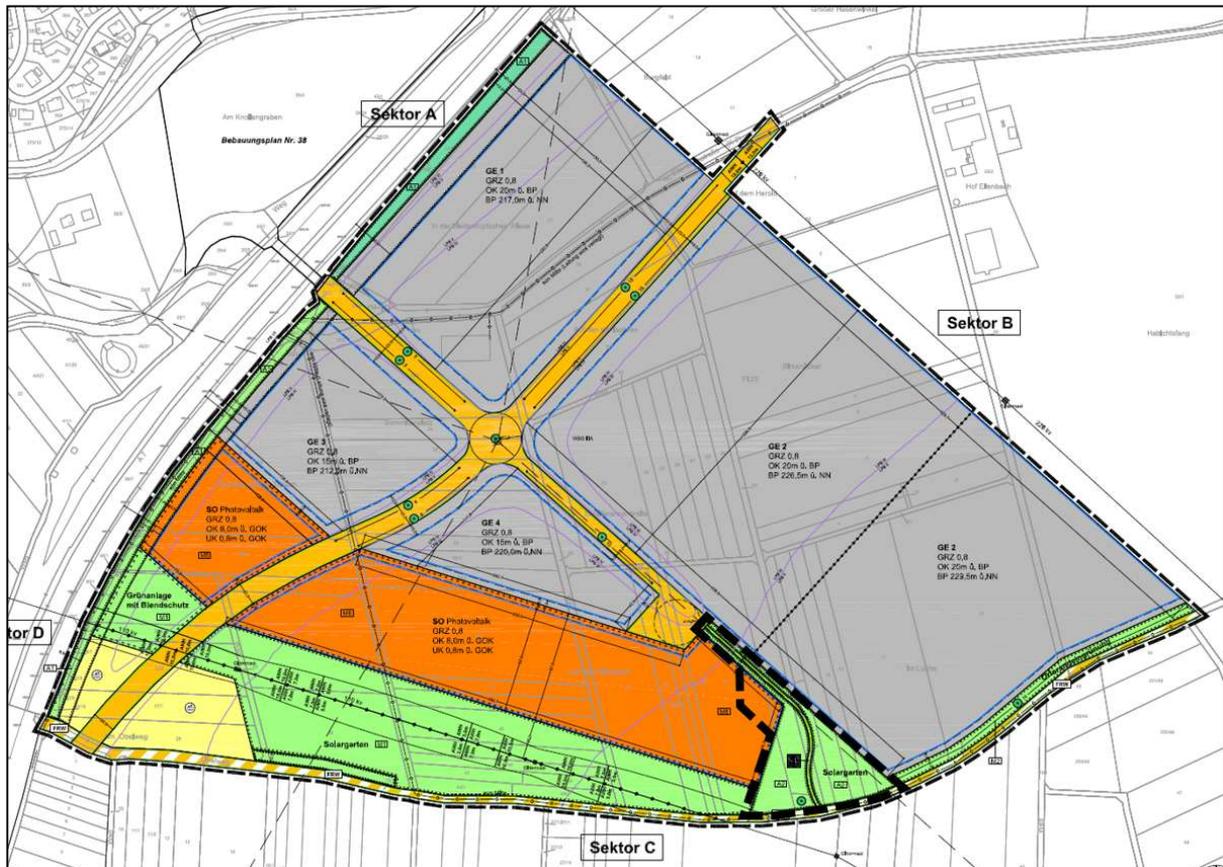


Abb. 3-1: Lage des Änderungsbereichs im Bebauungsplan Nr. 37

## 3.2 AKTUELLE SITUATION / BESTAND

### 3.2.1 Geologie und Boden

Faktisch ist im Bereich der Bebauungsplanänderung kein natürlich gewachsener Boden mehr vorhanden. Durch die vorhandenen Nutzungen (Weg, Grundstück des Löschwasserbehälters, Solaranlagen) ist der Boden überprägt.

Auch planungsrechtlich sind überprägende Nutzungen bereits festgesetzt.

### **3.2.2 Wasser**

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Entfernung zur Fulda die am Fuß des Hangs, an dem sich das Grundstück befindet, verläuft, beträgt als Luftlinie rund 1.100 m.

#### Grundwasser

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Sandershausen (Schutzgebietsverordnung vom 09.08.1971 (StAnz. 38/1971 S. 1553ff)

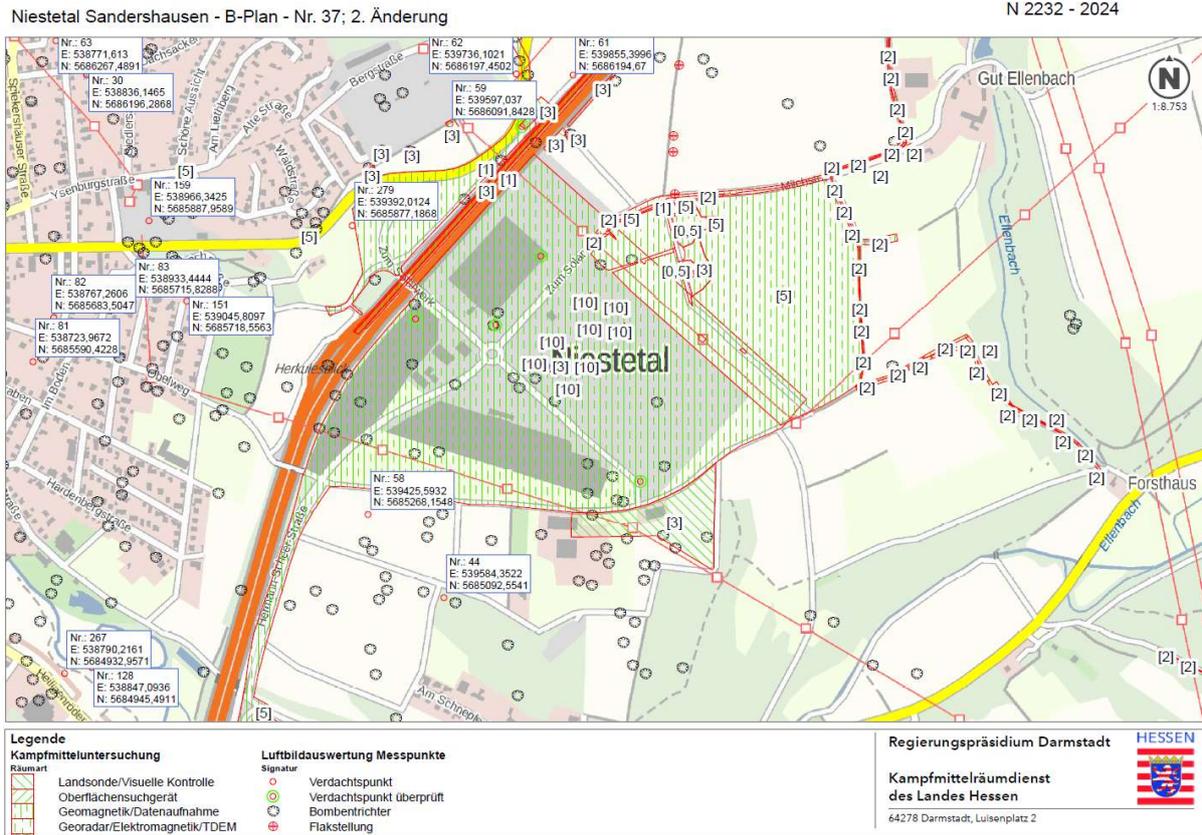
### **3.2.3 Altlasten**

Altlasten sind für die betroffenen Flächen nicht bekannt.

### **3.2.4 Kampfmittel**

Laut Mitteilung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen vom 20.03.2024 hat die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben, dass sich das Gelände des Geltungsbereichs in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Teilbereiche wurden bereits überprüft.



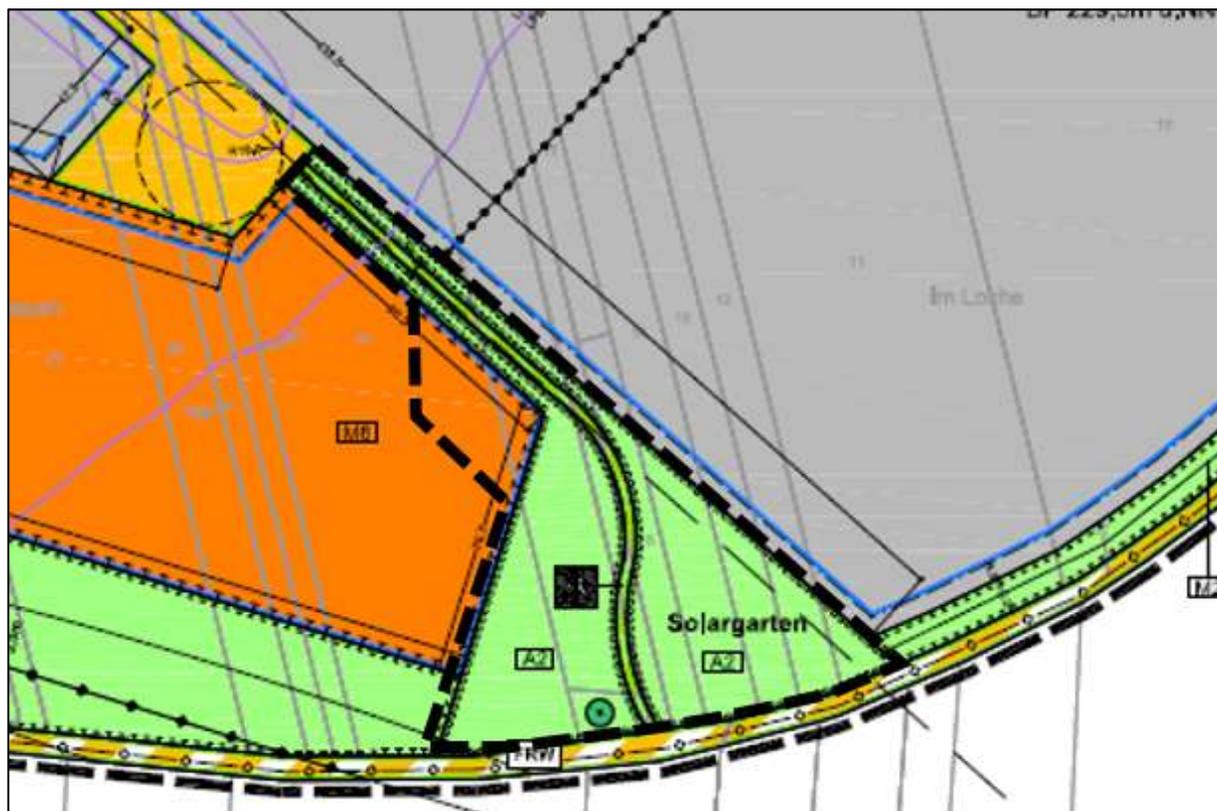
**Abb. 3-2: Kampfmittelsondierte Flächen (Quelle: REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT KAMPFMIT-TEL RÄUMDIENST DES LANDES HESSEN 2023)**

### 3.2.5 Gebietsstruktur, Nutzung und Erschließung

#### Bestand und Nutzung

Da es sich um die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 handelt, sind dessen Festsetzungen zu den Flächen des Geltungsbereichs als planungsrechtlicher Istzustand zugrunde zu legen.

Im Folgenden wird ein Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 37 mit Abgrenzung des Änderungsbereichs dargestellt:



**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**SO**  
Photovoltaik      Sondergebiet: Photovoltaik gemäß § 11 BauNVO

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

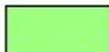
 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

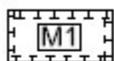
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

 Öffentliche Grünfläche:  
Zweckbestimmungen: Solargarten, Grünanlage mit Blendschutz,  
Ortsrandeingrünung

### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**



z.B. Maßnahme M1: Ansaat von Landschaftsrasen und gelenkte Sukzession (siehe textliche Festsetzung)

#### **8.6 Maßnahme M6: Entwicklung blütenreicher Magerstandorte**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M6 (zugleich SO Photovoltaik) ist eine leguminosenreiche Saatgutmischung gemäß Vorschlagsliste (Hinweis, Ansaatmischung) zur Entwicklung eines blüten- und staudenreichen Magerstandortes anzusäen. Die Ansaat erfolgt auch auf den unversiegelten Flächen unterhalb der Photovoltaik-Elemente. Das Aufkommen von Gehölzaufwuchs ist durch eine regelmäßige Mahd im Turnus von drei bis fünf Jahren zu verhindern.

### **Flächen für Anpflanzungen und anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### **10.4 Anpflanzfläche A2: Solarpark Intensivbereich**

Die Anpflanzfläche A2 ist parkartig zu gestalten. Dazu sind 25 % der Fläche durch die Anpflanzung von Stauden- und Ziergehölzen zu gestalten. Die übrigen Freiflächen sind als Intensivrasenflächen mit Berliner Tiergartenmischung anzusäen und zu entwickeln.

Der Park ist vier- bis fünfmal jährlich einer turnusmäßigen Intensivpflege zu unterziehen.

Für die gesamte als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche ist eine Gestaltung als "Solarpark Intensivbereich" (A2) festgesetzt. Dies ist konkretisiert durch die Festsetzung einer intensiven Pflege mit vier- bis fünfmaliger Mahd und Anpflanzung von Ziergehölzen und-Stauden.

Für die als Sondergebiet Photovoltaik festgesetzte Fläche ist die Entwicklung blütenreicher Magerstandorte festgesetzt.

## **Erschließung**

Der Geltungsbereich wird verkehrlich erschlossen durch die Straße ohne Namen, die in einem Wendehammer endet, der im Westen an den Änderungsbereich angrenzt.

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan setzt einen Rad- und Fußweg vom Wendehammer der Straße ohne Namen bis zum Obelweg durch die Solargartenfläche fest.

## **Eigentumssituation**

Die Grundstücke des Änderungsbereichs befinden sich z.T. im Eigentum der HLG und im Eigentum der Gemeinde Niestetal.

# **4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

## **4.1 REGIONALPLANUNG**

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt die zu beachtende Grundlage für die Planungen der Kommunen dar. Der gesamte Bebauungsplan Nr. 37 liegt innerhalb eines "Vorranggebiets Industrie und Gewerbe, Planung" von insgesamt rund 130 ha, das durch die zeichnerische Darstellung des Regionalplans Nordhessen (RPN) festgestellt wird. Das gesamte Vorranggebiet umfasst neben dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 und den mit diesem assoziierten Bebauungsplänen Nr. 38 und 39, die die verkehrliche Anbindung und Erschließung des Bebauungsplangebiets 37 planungsrechtlich sicherten, noch weitere sich nach Norden anschließende Flächen (s. Abb. 1).

Der Gewerbestandort ist als gewerblicher Schwerpunkt im Gewerbeflächenkonzept ausgewiesen (RPN 2009, S. 56 bis 58, Ziel 1 und Abb. 4). Zudem liegt dieser Standort nahe der dort dargestellten Entwicklungsachse (Regionalachse, s. S. 58, Abb. 4).

Begründet wird die Ausweisung als gewerblicher Schwerpunkt mit der Lagegunst an einer Entwicklungsachse, verbunden mit dem Ziel, dass „in diesen gewerblichen Schwerpunkten an den Anschlussstellen der regionalen und überörtlichen Verkehrslinien (...) Gewerbeflächen aufgrund der guten Erreichbarkeit durch den Schwerlastverkehr vorrangig für Betriebe mit hohem Güterverkehrsaufkommen vorgehalten und entwickelt werden (EAV) [sollen]“ (RPN 2009, S. 57, Ziel 2).

Aufgrund der Lage innerhalb eines Vorranggebiets Siedlung Bestand ergaben sich bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 keine Zielkonflikte zu den Darstellungen des Regionalplans.



**Abb. 4-1:** Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, in Magenta ist die Lage des Änderungsbereichs markiert

## 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der FNP des ZRK (Zweckverband Raum Kassel, am 08.08.2009 genehmigte und am 10.12.2016 neubekannt gemachte Fassung) stellt das Gebiet derzeit noch als "Sondergebiet Photovoltaik und Grünfläche" dar, weshalb eine Änderung des FNPs erforderlich ist, die derzeit durch den ZRK (Änderung 86 „Wasserstoffkraftwerk und SO EE, Sandershäuser Berg“) betrieben wird.



**Abb. 4-2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan des ZRK, Stand 06.02.2023, in Magenta ist die Lage des Änderungsbereichs markiert

### **4.3 BEBAUUNGSPLAN NR. 37**

Die Inhalte und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 sind für den Änderungsbereich unter 3.2.5 als anzunehmender planungsrechtlicher Istzustand detailliert beschrieben.

## 5 PLANUNG

### 5.1 NUTZUNG DER FLÄCHEN

Es ist geplant, eine private Zufahrt als Fortsetzung der Straße ohne Namen zu bauen. Die Zufahrt soll sich voraussichtlich nach Osten erweitern zu einer Vorstaufläche für LKW, die von dort aus die Grundstücke, die nördlich an die Zufahrt grenzen, anfahren können. Die überbaubare Fläche, die den Großteil des Grundstücks ausmacht, soll Flexibilität für weitere gewerbliche Nutzungen bieten.

Im Osten grenzt an das Gewerbegebiet eine Versorgungsfläche, auf der sich bereits aktuell ein Löschwasserbehälter der Gemeinde Niestetal befindet, der dort erhalten bleiben soll. Die Flächen um den Behälter sollen als Grünfläche zu einer mageren artenreichen Wiese entwickelt werden.

### 5.2 ERSCHLIEßUNG

Erschlossen werden die Flächen durch die öffentliche Straße ohne Namen, die im Nordwesten an den Änderungsbereich angrenzt. Die Gestaltung der Straße und die Aufteilung der Verkehrsflächen sollen für die private Zufahrt aufgenommen und fortgesetzt werden.

Die Wasserver- und -entsorgung wird ebenfalls über die Straße ohne Namen erfolgen und wird bis zum Ende des dortigen Wendehammers geführt.

Die Fuß- und Radwegeverbindung, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 festgesetzt ist, entfällt mit der vorliegenden 2. Änderung. Die Planungen der verlängerten Erschließung der Straße ohne Namen lassen topographische Veränderungen erwarten, die zu Höhenunterschieden führen, die eine Fuß- und Radwegeverbindung, wie sie im rechtskräftigen B-Plan vorgesehen ist, nicht mehr sinnvoll erscheinen lassen. Zudem besteht kein wesentlicher Bedarf für diese Verbindung.

### 5.3 BRANDSCHUTZ

Durch den Fachbereich Brandschutz des Landkreises Kassel wurden auf die Anforderungen des Brandschutzes hingewiesen, die im Rahmen der Bauantragsplanung zu berücksichtigen sind:

1. Es ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen.
2. Wird die Gefahr der Brandausbreitung bei der überwiegenden Bauart als klein/mittel eingestuft, ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h (1600 l/min) und bei großer Gefahr ein Bedarf von 192 m<sup>3</sup>/h (3.200 l/min) vorzusehen.

3. Der Löschwasserbedarf muss im Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen (Löschbereich). In unmittelbarer Nähe zum Objekt (unter 75 m) sollten für Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z. B. für das Retten von Menschenleben, mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) vorhanden sein. Die Abstände von Löschwasserentnahmestellen (Hydranten, Löschwasserbehälter etc.) sollten unter 150 m angeordnet sein.  
Der Fließdruck bei max. Löschwasserentnahme darf 2,5 bar nicht unterschreiten.
4. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so auszuführen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können. Bei Bemessung und Befestigung der Verkehrsfläche sind mindestens die Vorgaben der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einzuhalten.
5. Sofern Gebäude zugelassen werden sollen, deren zweiter Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehr führen soll und bei denen die Oberkannte der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt, es sei denn, dass auch der zweite Rettungsweg baulich hergestellt werden soll.

## 6 FESTSETZUNGEN FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH

### 6.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

gem. § 1 (5) BauNVO sind folgende, gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur

#### Begründung

**Einzelhandelsbetriebe werden nicht zugelassen**, um die Planung an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß Kapitel 3.1.3 „Großflächige Einzelhandelsvorhaben, Unterhaltungs- und Vergnügungseinrichtungen“, Ziel 4 des RPN 2009, würde die Ansiedlung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten den Zielen der Raumordnung widersprechen. Das Interesse von Unternehmen an siedlungsfernen Einzelhandelsstandorten ist zwar vorhanden, doch tragen diese zur Auflösung bestehender innerörtlicher Handelsstrukturen bei und verursachen eine Zunahme des Einkaufsverkehrs.

Die weiteren indirekten Folgen wären der Rückzug / Verlust von Einzelhandel aus den Innenstädten / Ortschaften und daraus folgend der drohende Verlust der wohnungsnahen Grundversorgung.

**Tankstellen** werden nicht zugelassen aufgrund der Lage des Geltungsbereichs in der weiteren Schutzzone des Trinkwasserschutzgebiets.

**Als Grundflächenzahl wird für das gesamte Gebiet 0,8 festgesetzt.** Daraus ergibt sich die Zulässigkeit einer 80%igen Überbauung und/oder Versiegelung der Grundstücksfläche. Gemäß § 19 Absatz 4 BauGB ist durch Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze und sonstige Verkehrs- und Lagerflächen eine Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig, diese ist jedoch auch durch den Maximalwert von 0,8 begrenzt, sodass dies tatsächlich die maximal zulässige Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung und Überbauung darstellt.

Da es sich in Gewerbegebieten i.d.R. um hallenartige Gebäude handelt, wird keine Geschossflächenzahl, sondern eine Höhenbegrenzung für Gebäude festgesetzt.

Als Bezugspunkt ist die Höhe von 227,00 m über NHN anzunehmen. Zu messen ist bis zum höchsten Punkt der Dachhaut des Gebäudes.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe an der höchsten Stelle des Gebäudes beträgt 15,00 m.

Die Höhenbegrenzung dient der Anpassung zukünftiger Bebauung an die vorhandene Bebauung bzw. die Festsetzungen der Gebäudehöhen des Bebauungsplans 37. Insgesamt sind die Festsetzungen für das Gewerbegebiet an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 für seine Gewerbegebiete orientiert.

## **6.2 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die möglichst große Spielräume für die Anordnung von Gebäuden und anderer baulicher Anlagen lassen soll. Es wird eine Baugrenze zur Fläche der privaten Zufahrt hin festgesetzt, da dort eine Bebauung nicht infrage kommt, da von dort der Anschluss an die öffentliche verkehrliche Erschließung erfolgen muss.

Zum Obelweg wird ein 3,00 m Abstand festgesetzt, da ein Abstand zum schmalen Flurstück des Obelwegs eingehalten werden soll. Die übrigen Grundstücksgrenzen grenzen an Grundstücke an, die sich im gleichen Eigentum befinden wie zukünftig der Geltungsbereich oder andere öffentliche Flächen. Die Flexibilität soll daher zu diesen Grundstücken hin nicht durch Baugrenzen, die Abstände festsetzen, eingeschränkt werden. Im Osten grenzt das öffentliche Grundstück der Versorgungsfläche an, auf der über den Löschwasserbehälter hinaus keine Bebauung vorgesehen ist.

Außerhalb der Baugrenzen werden ausdrücklich zugelassen:

- Zufahrten, Rangierflächen, Ladeflächen, Stellplätze und sonstige betrieblich notwendige Flächen
- Eine bis zu 2,5 m hohe Einfriedung der Grundstücksgrenze
- offene oder unterirdische Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Die Anlagen für die Rückhaltung von ungeklärtem Niederschlagswasser von Verkehrsflächen sind nur in abgedichteter Ausführung zulässig.)

## **6.3 VERSORGUNGSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)**

In der westlichen Ecke des Änderungsbereichs wird eine dreieckige Fläche als Versorgungsfläche festgesetzt. Dort befindet sich ein Löschwasserbehälter der Gemeinde Niestetal, der erhalten bleiben soll.

Um den Löschwasserbehälter herum wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Entwicklung eines blütenreichen Magerstandortes mittels Mahdgutübertragung geeigneter Standorte oder Ver-

wendung von zertifiziertem Regiosaatgut festgesetzt. Diese soll die überplante Fläche "Sondergebiet Photovoltaik", auf der im rechtskräftigen B-Plan Nr. 37 die Maßnahme "Entwicklung blütenreicher Magerstandorte" als M6 festgesetzt ist, ersetzen.

Eine Mahd im Turnus von drei- bis 4-Jahren wäre für eine Fläche mit Solarmodulen – wie im B-Plan festgesetzt - nicht realistisch, da vertrocknete höhere Grasbestände im Spätsommer unter oder zwischen den Photovoltaikmodulen zu einer hohen Brandgefahr führen könnten. Die ersatzweise Entwicklung eines blütenreichen Magerstandortes um den Löschwasserbehälter herum ist daher wesentlich zielführender.

#### **6.4 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)**

**Dachflächenbegrünung** wird für mindestens 75% der dafür geeigneten Dachflächen festgesetzt.

Durch diese Maßnahme kann Lebensraum, der durch die Flächeninanspruchnahme für Gebäude verloren geht, zumindest teilweise ersetzt werden.

Darüber hinaus soll die Anlage der Grünbereiche auf den Dächern neben der Klimaanpassung auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen.

#### **6.5 BAULICHE UND TECHNISCHE MAßNAHMEN AN GEBÄUDEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN (§ 9 ABS. 1 NR. 23B BAUGB)**

Für den gesamten Geltungsbereich gilt, dass die Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. Als Bezugsfläche zu berücksichtigen sind die für die entsprechenden Anlagen nutzbaren Dachflächen. Hierzu zählen nicht

- Flächen für technische Anlagen,
- Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. für Belichtungszwecke),
- Vordächer sowie Überdachungen von Zugängen

Die Festsetzung dient der Förderung der erneuerbaren Energien. Gerade in Gewerbegebieten, wo mit der Anlage großer Gebäude und damit großer Dachflächen zu rechnen ist, sind die Möglichkeiten für die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung gegeben.

Kassel, 26.04.2024

BÖF-naturkultur, Büro für angewandte Ökologie und Faunistik

## **7 LITERATUR UND QUELLEN**

REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN (2009): Regionalplan Nordhessen 2009

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL (2016): Flächennutzungsplan des ZRK in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016

### **Gesetze und Verordnungen**

Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 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)