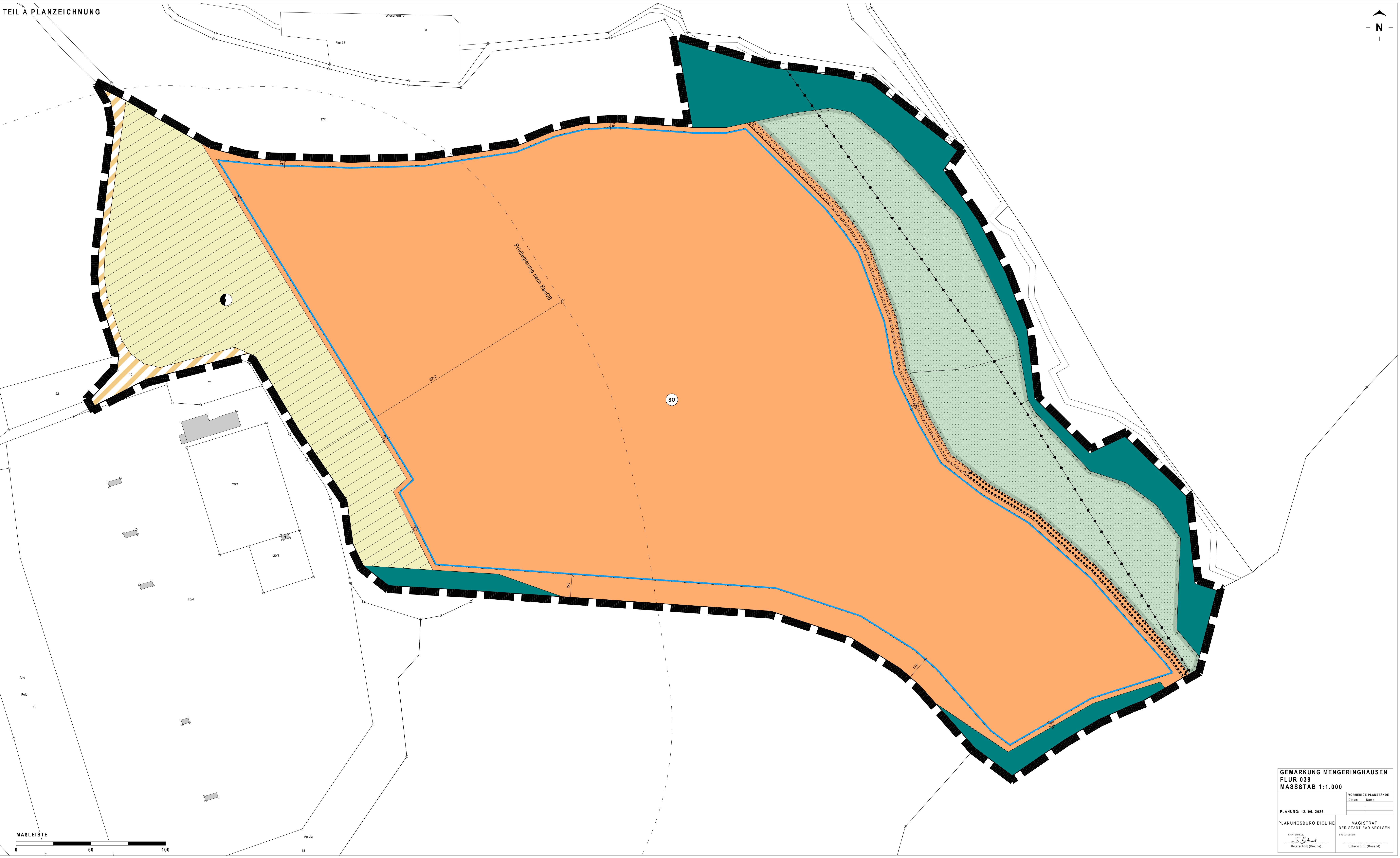


TEIL A PLANZEICHNUNG



GEMARKUNG MENERINGHAUSEN
FLUR 039
MASSTAB 1:1.000

PLANUNG: 12. 06. 2026
PLANUNGSBÜRO BIOLINE

MAGISTRAT
DER STADT BAD AROLSEN

VERMISSE PLANSTÄDE
Datum: Name:

VERMISSE PLANSTÄDE
Datum: Name:

TEIL B PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

- Der Anwendungsbereich der textuellen Festsetzungen ist durch die zeichnerisch dargestellte Abgrenzung im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt und umfasst eine Fläche von 198.832 Quadratmetern.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 „Sechzehn Morgen“
§ 9 Abs. 1 BauGB, Ziffer 13.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauland
- I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauGB)
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauGB)
- Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiet) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB als „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ festgesetzt.
- Sondergebiete** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauGB)
- Für das sonstige Sondergebiet wird gemäß § 11 Abs. 2 BauGB die Zweckbestimmung „Energie-/Speicherinfrastruktur“ festgelegt.
- Das Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie (Batterie-/Speicheranlagen) sowie deren Einpassung in das und Aussparung aus dem öffentlichen Stromnetz.
- Im Sondergebiet „Energie-/Speicherinfrastruktur“ sind folgende bauliche und sonstige Anlagen zulässig:
1. Batterie-/Speicheranlagen (Batteriecontainer, Batterieschränke, Batteriemodule einschließlich deren Gründung),
 2. Wechselrichter- und Umrichterstationen,
 3. die dem Netzschluss dienenden Transformatoren, Schaltanlagen sowie Umspann-, Übergangs- und Messstationen,
 4. Freileitungen, Leitungsmasten und deren Masten einschließlich der hierfür erforderlichen Betriebsmittel, soweit sie der Anbindung eines Batteriespeichers an das Umspannwerk Twistetal und damit der Übergabe der in einem Batteriespeicher gespeicherten Energie dienen,
 5. Steuerungs-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen,
 6. Anlagen und Einrichtungen des Brandschutzes (Brandfrühkennung, Gaslöschanlagen, Löschwasserbehälter, Löschwasserentwürme, stationäre Löscheinrichtungen und Löschwassertrümmen),
 7. Aufhängvorrichtungen für wassergefährdende Stoffe (Auffangwannen, Rückhalteumläufe für Transformatoren und Kabelschleusen),
 8. Blitzschutzanlagen (Fangmasten, Blitzschutzfahnen) sowie Kameramasten; abweichend von Nr. 1 bis zu 15,00 m über der maßgeblichen Geländeoberfläche zulässig, soweit sie ausschließlich sicherheitstechnischen Zwecken dienen und als schlanke, nicht fächerförmig ausstrahlende Bauwerke ausgeführt werden,
 9. Freileitungen, Leitungsmasten und deren Masten einschließlich der hierfür erforderlichen Betriebsmittel (nur zulässig nach Maßgabe der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung – Anbindung an das Umspannwerk Twistetal); Die Oberkante darf 20,00 m über der maßgeblichen Geländeoberfläche nicht überschreiten,
 10. betrieblich notwendige Nebengebäude (z. B. Technikräume, Ersatzteillager),
 11. Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen, an Einfriedungen sowie Photovoltaik-Freiflächenanlagen), soweit sie ausschließlich der Eigenversorgung der Speicheranlage und ihrer Nebenanlagen dienen.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauGB)
- Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauGB durch Festsetzung der überbaubaren Grundfläche sowie Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt:
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 19 BauGB mit 0,6 festgesetzt; Bezugsgröße ist die Fläche des Baugrundstücks im Sonstigen Sondergebiet. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Anlagen (insbesondere Nebenanlagen, interne Verkehrs-, Rangier- und Feuerwehrräume, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die zulässige Höhe wird wie folgt festgesetzt:
1. Batterie-/Speicheranlagen und deren technische Nebenanlagen (Batteriecontainer, Batterieschränke, Wechselrichter- und Umrichterstationen, Transformatoren, Schaltanlagen, Umspann-, Übergangs- und Messstationen, Steuerungs- und Überwachungsanlagen, betrieblich notwendige Nebengebäude): Die Oberkante darf 6,00 m über der maßgeblichen Geländeoberfläche nicht überschreiten,
 2. Blitzschutzanlagen (Fangmasten, Blitzschutzfahnen) sowie Kameramasten: abweichend von Nr. 1 bis zu 15,00 m über der maßgeblichen Geländeoberfläche zulässig, soweit sie ausschließlich sicherheitstechnischen Zwecken dienen und als schlanke, nicht fächerförmig ausstrahlende Bauwerke ausgeführt werden,
 3. Freileitungen, Leitungsmasten und deren Masten einschließlich der hierfür erforderlichen Betriebsmittel (nur zulässig nach Maßgabe der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung – Anbindung an das Umspannwerk Twistetal): Die Oberkante darf 20,00 m über der maßgeblichen Geländeoberfläche nicht überschreiten,
 4. Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien: Die Oberkante darf 3,50 m über der maßgeblichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- Der untere Bogenpunkt wird in Abhängigkeit der Ergebnisse des Höhenplans festgelegt. Festsetzung wird zum Entwurf ergänzt.
- BAUWEISE UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauGB)
- Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauGB als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Anordnung der baulichen Anlagen (insbesondere Batteriecontainer, Wechselrichter- und Umrichterstationen, Transformatoren, Schaltanlagen) erfolgt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze in freier Stellung. Eine Zuordnung zu offener oder geschlossener Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgt nicht. Die maximal zulässige Ausdehnung der Baukörper in der Länge und Tiefe ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen und Baufußsteinen; im Übrigen finden die Vorschriften des § 22 BauGB zur offenen und geschlossenen Bauweise keine Anwendung.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauGB)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 4 BauGB durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen dürfen Gebäude und Gebäudeteile errichtet werden; ein Überschreiten der Baugrenze ist unzulässig.
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Ziffer 3.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauland)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Ziffer 3.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauland)
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen und nicht überbaubaren technischen Einrichtungen (insbesondere Leitungsanlagen, Kabeltrassen, Blitzschutzanlagen, Einfriedungen, Löschwasseranlagen, Aufhängvorrichtungen, interne Weganlagen) nach den einschlägigen Vorschriften der Hessischen Bauordnung in den erforderlichen Abstandsflächen zulässig ist.
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich - hier: Wirtschaftsweg
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Ziffer 6.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauland
- VERSORGUNGSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, Ziffer 7 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauland)
- Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Elektrizität
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, Ziffer 7 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauland
- VERSORGUNGSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Die zur Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Eine oberirdische Verbindung zwischen dem Umspannwerk Twistetal und den Umspannanlagen ist zulässig.
- Stromleitung
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, Ziffer 8 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauland
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB, Ziffer 12.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauland
- Zulässig sind Wiesen- und Landwirtschaft einschließlich Tierhaltung sowie berufsmäßige Imkerei.
- Fläche für Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB, Ziffer 12.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauland
- MASSNAHMEN ODER FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Oben- und Unterboden sind bei Bauarbeiten getrennt abzutragen, getrennt zu lagern und vor Vermischung und Verdichtung zu schützen. Baubedingt beanspruchte, nicht dauerhaft überbaute Böden sind nach Abschluss der Arbeiten zu lockern und in ihrer durchwurzelbaren Bodenschicht wiederherzustellen. Dauerhafte Versiegelungen sind auf das betrieblich notwendige Maß zu beschränken.
- Die Einfriedungen sind mit einem dauerhaften Bodenabstand von mindestens 0,15 m (gemessen zwischen Geländeoberfläche und Unterkante der Einfriedung) auszuführen, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger und sonstige Kleintiere zu sichern; durchgehende Sockel sind unzulässig. Soweit Sicherungs- oder Grundschuttsanforderungen einem durchgehenden Bodenabstand entgegenstehen, sind stattdessen in regelmäßigen Abständen Kleimierdurchlässe in gleichwertigem Querschnitt vorzusehen.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Ziffer 13.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauland
- Die bisher als Ackerland genutzten Flächen sind in extensiv genutztes, artreiches Grünland zu entwickeln. Die Begrünung des Grünlandbestandes erfolgt durch Übertragung von frischem Mahdgut der Spenderfläche. Das Mahdgut ist zum Zeitpunkt der Samenreife der gekennzeichneten Arten zu gewinnen; unverzüglich – möglichst am Tag der Mahd – auf die vorbereitete Empfängerfläche zu übertragen und dort gleichmäßig einzusäen. Die Spenderfläche muss frei von invasiven und sonstigen Problemarten sein.

- Alle Grünlandflächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen. Dabei gilt:
1. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni eines Jahres erfolgen.
 2. Eine zweite Mahd ist frühestens sechs bis acht Wochen nach dem ersten Schnitt zulässig.
 3. Das Mahdgut ist nach jeder Mahd abzuräumen und von der Fläche zu entfernen.
 4. Die Anwendung von Mineraldüngern, Klärschlamm, Gärresten sowie von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Eine Düngung mit Festmist ist auf höchstens 60 kg Gesamtstickstoff je Hektar und Jahr begrenzt.
 5. Bodenbearbeitung (Umbruch, Fräsen), Nach-, Über- und Untersaat sind unzulässig, ausgenommen sind die Maßnahmen der Etablierung.
- Anstelle der Mahd ist eine ganzjährige extensive Beweidung mit geringer Besatzdichte von höchstens 1,0 Großvieheinheit je Hektar im Jahresdurchschnitt zulässig, sofern die Entwicklungs- und Erhaltungsziele des artreichen Grünlands gewahrt bleiben. Eine Zülfütterung auf der Fläche sowie eine über Ziffer 1, 12.2 Nr. 4 hinausgehende Düngung sind unzulässig. Eine Nachmahd zur Pflege (Beseitigung von Wildreiser) ist außerhalb der Schnittzeitschranke nach Ziffer 1, 12.2 Nr. 1 zulässig.
- FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Ziffer 13.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauland
- Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind Hecken und Gebüsche sowie Feldgehölze aus heimischen, standortgerechten und gemäß § 40 BNatSchG gebietseigenen Laubgehölzen neu anzupflanzen. Feldgehölze sind mindestens dreieinig anzulegen und auf einer Mindestbreite von 3,00 m zu entwickeln; der Pflanzabstand beträgt 1,50 m. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Ziffer 13.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauland
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Nr. 1 HGO)
- GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN UND WERBEANLAGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Nr. 1 HGO)
- Zulässig sind ausschließlich geringwertige Einfriedungen in offener Bauweise (Drähtgitter-, Stabgitter- oder Stenkmittelstange) bis zu einer Höhe von 2,70 m über der Geländeoberfläche in landschaftsangepasster, matter Farbgebung (anthrazit, grün oder grau), Sockel, Mauern sowie geschlossene, blickdichte Einfriedungen sind unzulässig. Ein betrieblich erforderlicher Übersteig- bzw. Überkitterschutz ist zulässig. Ausgenommen hiervon sind lärmtechnische Maßnahmen.
- Werbeanlagen sind unzulässig. Zulässig ist ausschließlich ein Hinweisschild auf das im Sondergebiet ansässige Unternehmen (Werbung an der Straße der Leistung). Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig. Unabhängig hiervon sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder Bild – insbesondere als Blinklicht, Lauflicht, laufendes Schriftband, projiziertes oder spiegelndes Lichtbild, Skyboard, Prismenwand- oder Wechselanlage sowie Fahrzeugwerbeanlagen – unzulässig. Hinweis- und Sicherheitsbeschreibungen sowie die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Kennzeichnung bleiben unberührt.
- III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDÄCHTIGKEITEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Werden bei Bodengriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten in den betreffenden Bereichen unverzüglich zu unterbrechen. Das Regierungspräsidium Kassel ist umgehend zu benachrichtigen, damit diese die weiteren Maßnahmen festlegt und das weitere Vorgehen bestimmt. Die Arbeiten dürfen erst nach behördlicher Freigabe fortgeführt werden.
- BELEUCHTUNG** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Außen- und Wegebeleuchtung ist insekten- und fledermausschonend auszuführen. Lichtfarbe warmweiß mit höchstens 2700 K, vollständig nach unten abgeblendet, gestricheltes Leuchten ohne Lichtabstrahl oberhalb der Horizontalen sowie bedarfsgerichtete Steuerung (Bewegungsdetektor, Nachtabsenkung-schaltung). Die Beleuchtung ist auf das sicherheitstechnisch erforderliche Maß zu beschränken.
- BODENSCHUTZ** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Für Vorhaben auf zuvor unversiegelten Flächen, bei denen auf mehr als 3.000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht, Bodenmaterial aus Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben oder Ober- und Unterboden ganz oder teilweise verdichtet werden, kann die Zulassungsbehörde nach § 4 Abs. 5 BBodSchV im Rahmen mit der unteren Bodenschutzhöhe eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 vorsehen. Die Einzelheiten werden im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt.
- Vor Baubeginn ist ein Bodenmanagement-/Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 zu erstellen, das Abtrag, Zwischenlagerung, Schutz und Wiederverwertung des Bodens regelt; es ist mit der unteren Bodenschutzhöhe abzustimmen. Die verbindliche Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.
- DENKMALSCHUTZ** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Bei Erbauten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingrube, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 DHDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen/Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 DHDSchG).
- GELÄNDEHOHE** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Aufgrund der bewegten Hanglage des Plangebiets (Geländehöhen zwischen rund 240 m und 290 m ü. NN) ist zur Herstellung einer, technisch nutzbaren Standfläche für die Speicher-, Wechselrichter- und Transformatoreinheiten eine Geländeterrassierung und -nivellierung vorgesehen. Das Gelände wird hierzu in mehreren Ebenen (Terrassen) angelegt; dabei sind Aufschüttungen und Abgrabungen in erheblichem Umfang erforderlich. Die mit der Terrassierung verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Boden und in das Relief sind in der städtebaulichen Eingriffsfestlegung und in der bodenschutzbezogenen Bilanzierung berücksichtigen. Der anfallende Boden ist vorrangig innerhalb des Plangebiets im Massenausgleich zu verwenden, um An- und Abtransport zu vermeiden. Ober- und Unterboden sind getrennt abzutragen, zu lagern und wiederzuverwerten. Die fachgerechte Durchführung wird durch das Bodenmanagement-/Bodenschutzkonzept und die bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 sichergestellt. Diese sind Gegenstand des Planentwurfs.
- KAMPFMITTEL** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Werden bei Bodengriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.
- ALLGEMEINER SCHUTZ WILD LEBENDIER TIERE UND PFLANZEN** (§ 39 BNatSchG)
- Die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG und die Schutzvorschriften des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG gelten unmittelbar und unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Die erstmalige Baueinfriedung (Beseitigung von Vegetation, Gehölzen und Oberboden) ist daher außerhalb der Bruck- und Seitzzeit, d. h. außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis einschließlich 30. September, durchzuführen. Bei unvermeidbaren Maßnahmen innerhalb dieses Zeitraums sind eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen und die Flächen zuvor durchgängig von Vegetation freizuhalten. Die ökologische Baubegleitung überwacht darüber hinaus die Einhaltung des Baueinfriedens, die Vergrünung und Umsiedlung der Landschaft sowie die Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vor Baubeginn. Erforderliche Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen nach § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen; sie werden durch diesen Bebauungsplan nicht ersetzt.
- KOMPENSATIONSMAßNAHME** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird außerhalb des Geltungsbereichs auf den Grundstücksgemarkung „Flur 039“ – Flurstück „ausgeglichen“. Die Fläche außerhalb des Geltungsbereichs der Stadt Bad Arolsen liegt, erfolgt der Ausgleich nicht durch Festsetzung, sondern gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB i. V. m. § 11 und § 20a BauGB durch städtebaulichen Vertrag. Herstellung, dauerhafte Unterhaltung und englische Sicherung der Maßnahme sowie ihre Zuordnung zum Eingriff sind im städtebaulichen Vertrag geregelt; die Maßnahme wird im Kompensationsverzeichnis geführt.

- IV. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK**
- Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung.
- 4.1 Aufstellungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen hat in ihrer Sitzung am 11.12.2025 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Sechzehn Morgen“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.06.2026 öffentlich bekannt gemacht.
- 4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 22.06.2026 bis zum 17.07.2026 durch öffentliche Auslage des Vorwurfs, der Begründung und des Umweltberichts sowie der Umweltberichts am 19.06.2026.
- 4.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.06.2026 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.07.2026 aufgefordert.
- 4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 22.06.2026 bis zum 17.07.2026 durch öffentliche Auslage des Planentwurfs, der Begründung, des Umweltberichts sowie der umweltbezogenen Stellungnahmen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.06.2026.
- 4.5 Beteiligung der Behörden**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.06.2026 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb des Zeitraums vom 19.06.2026 bis zum 17.07.2026 aufgefordert.
- 4.6 Satzungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen hat den Bebauungsplan Nr. 40 „Sechzehn Morgen“ nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen am 11.12.2025 beschlossen. Die Begründung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung wurden gebilligt. Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 19.06.2026 mitgeteilt.
- 4.7 Ausfertigungsbeschluss**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen übereinstimmt und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
- Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift)
Marko Lamborn, Bürgermeister
- Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift)
Marko Lamborn, Bürgermeister
- Hinweis zur Bekanntmachung
Gemäß § 215 Absatz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der den beschriebenen Verfahren- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung von § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächenutzungsplans sowie nach § 214 Absatz 2 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 Absatz 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Bad Arolsen unter Darlegung des die Verletzung der den Mängel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a BauGB beachtlich sind.
- Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift)
Marko Lamborn, Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN o. M.

STADT BAD AROLSEN
Bebauungsplan Nr. 40
"Sechzehn Morgen"
Gemarkung Mengerlinghausen

VORENTWURF

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB, der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander § 2 (2) BauGB

PLANUNGSBÜRO BIOLINE
Ortelstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/9199794

PLANUNG: 12. 06. 2026
Gezeichnet: Friedrich Henemann
Geprüft: Bernd Wecker

STADT BAD AROLSEN
Große Allee 36
34454 Bad Arolsen