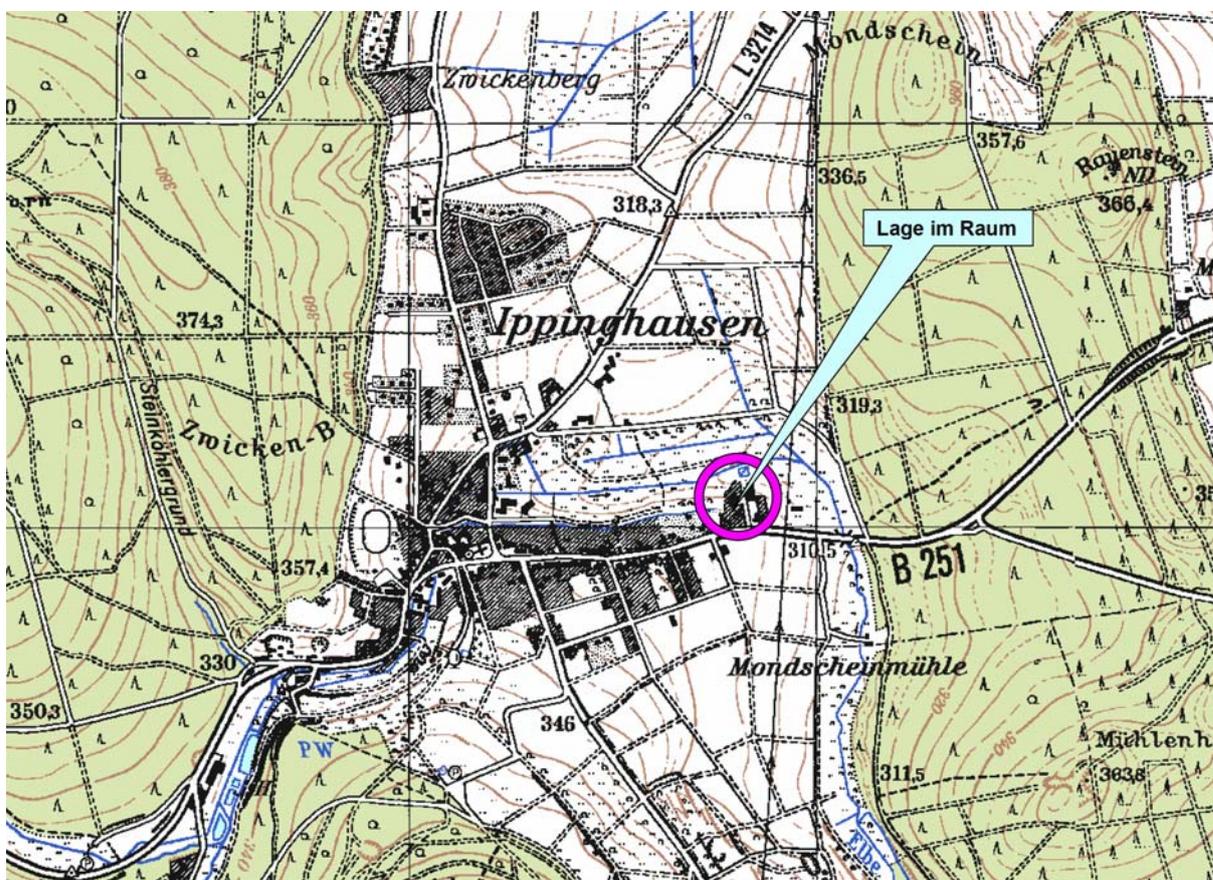


# Stadt Wolfhagen, ST Ippinghausen

**Begründung mit textlichen Festsetzungen**  
zum Bebauungsplan Nr. 81 „Zur Tintenmühle“



0430 - Stand: 15.11.2023

Übersichtsplan ohne Maßstab



**BÜRO FÜR STADTBAUWESEN**

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde  
Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung .....	4
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes .....	4
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Planverfahren.....	5
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	5
2.1	Regionalplanung .....	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Bebauungspläne .....	6
2.4	Fachplanungen/ Untersuchungen.....	6
3.	Planungsziel.....	6
4.	Erschließung .....	7
5.	Ver- und Entsorgung .....	7
	<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
6.	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB .....</b>	<b>8</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB .....	8
6.1.1	Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 BauNVO .....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB .....	8
6.3	Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB .....	9
6.3.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO .....	9
6.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO .....	9
6.4	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB.....	9
6.5	Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 (1) 23b BauGB.....	9
6.6	Natur und Landschaft.....	10
6.6.1	Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 und 20 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO .....	10
7.	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung .....</b>	<b>12</b>
7.1	Dächer.....	12
7.2	Rückhaltung/ Nutzung von Niederschlagswasser .....	12
7.3	Oberflächenbefestigung.....	12
7.4	Außenbeleuchtung.....	13
8.	<b>Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise .....</b>	<b>13</b>
8.1	Parkplätze/Stellplatzflächen.....	13
8.2	Sicherung von Bodendenkmälern.....	13
8.3	Altablagerungen.....	13
8.4	Bodenschutz .....	13
8.5	Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen .....	15

## Anlage 1

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 81 „Zur Tintenmühle“ .....	16
1. Anlass und Ziel der Planung .....	16
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	16
3. Planerische Rahmenbedingungen .....	17
3.1 Regionalplanung .....	17
3.2 Flächennutzungsplan.....	18
3.3 Bebauungspläne .....	18
3.4 Fachplanungen/ Untersuchungen.....	18
4. Planungsziel.....	18
5. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	19
6. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum .....	19
7. Schutzgüter .....	20
8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens .....	35
9. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens .....	36
10. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	36
11. Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	38
12. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen.....	38
13. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	38
14. Referenzliste der Quellen .....	39
15. Städtebauliche Kenndaten .....	40

## Anlage 2

Zusammenfassende Erklärung .....	41
----------------------------------	----

## 1. Einführung

### 1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Inhaber des bestehenden Einzelhandelsunternehmens (TM-Store) betreibt am Standort *Zur Tintenmühle 3* einen Groß- und Einzelhandel mit Hausgeräten aller Art. Dieser beabsichtigt die Errichtung einer eingeschossigen Lagerhalle sowie einer Stellplatzfläche für Kunden.

Die geplante Halle dient der Lagerung und ersetzt die fliegenden Bauten, Zelte, Container, usw. Die vorhandenen Betriebseinrichtungen sind vollständig ausgelastet. Zur Sicherung des Betriebsstandortes, der Verbesserung der Betriebsabläufe und der Angebotsstruktur besteht die Notwendigkeit zu einer Betriebserweiterung.

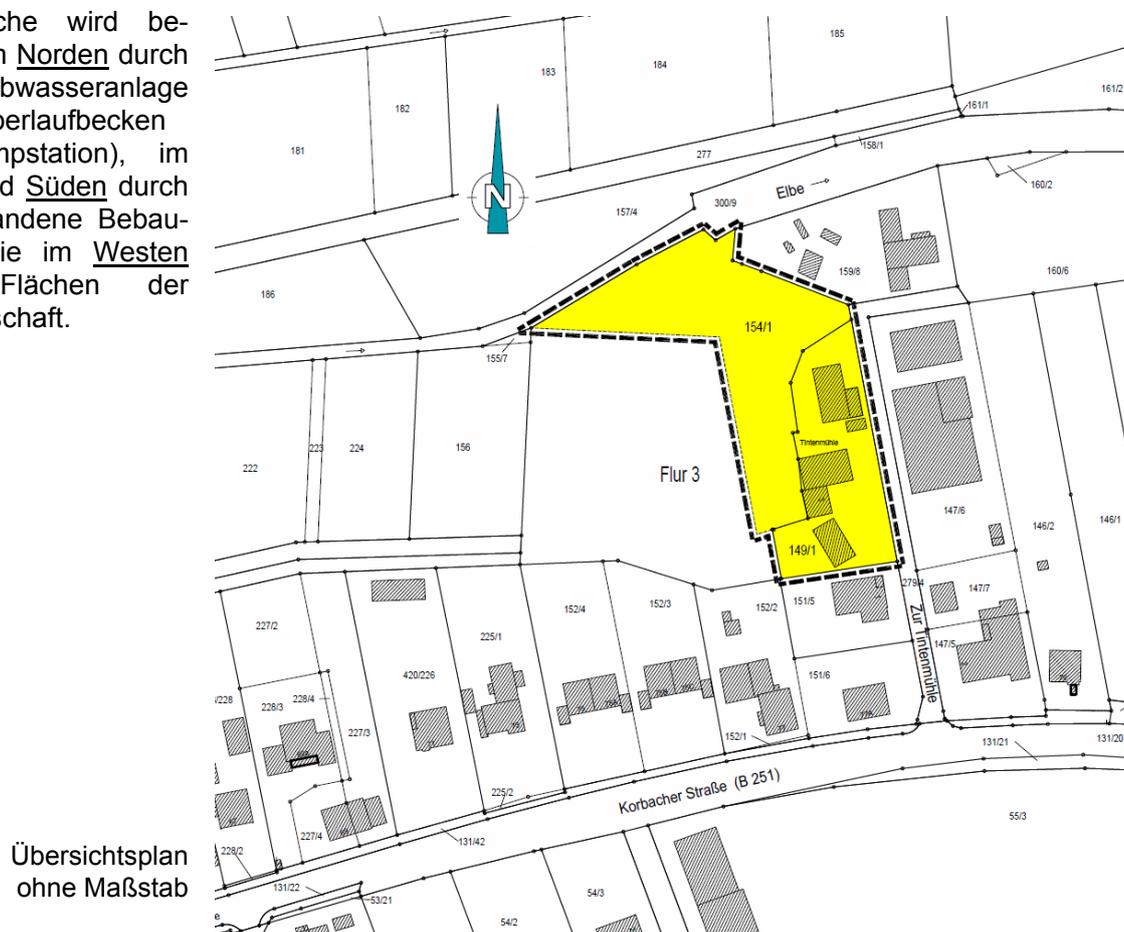
Mit dieser Baumaßnahme wäre ausreichend Erweiterungsfläche für die Zukunft geschaffen, da die Priorität des Unternehmens die Vermarktung des Lagerverkaufs über Internet ist.

Zur Realisierung der Planung besteht die Notwendigkeit zur Erstellung einer Bauleitplanung. Ziel ist die Ausweisung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO.

### 1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Ippinghausen und umfasst die in der Flur 3 liegenden Flurstücke 149/1 und 154/1 (tlw.).

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch eine Abwasseranlage (Regenüberlaufbecken mit Pumpstation), im Osten und Süden durch die vorhandene Bebauung sowie im Westen durch Flächen der Landwirtschaft.



### 1.3 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.03.2023 den Aufstellungsbeschluss zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Zur Tintenmühle“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 00.00.2024 bekannt gemacht. Entsprechend den Bestimmungen des 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie Erörterung der Planung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Nach dem Entwurfsbeschluss am 00.00.2024 wurden die Planunterlagen in der Zeit vom 00.00.2024 bis 00.00.2024 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite der Stadt Wolfhagen einsehbar. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Stadt Wolfhagen hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplanung

Die für das Gewerbegebiet beanspruchte Fläche ist im Regionalplan Nordhessen 2009 überwiegend als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgesetzt. Die geplante Erweiterung greift in ein für die Landwirtschaft festgesetztes Vorbehaltsgebiet.

Der nördlich angrenzende Auenbereich der Elbe wird von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überdeckt. Das Vorbehaltsgebiet wird von der geplanten Erweiterung nicht tangiert.

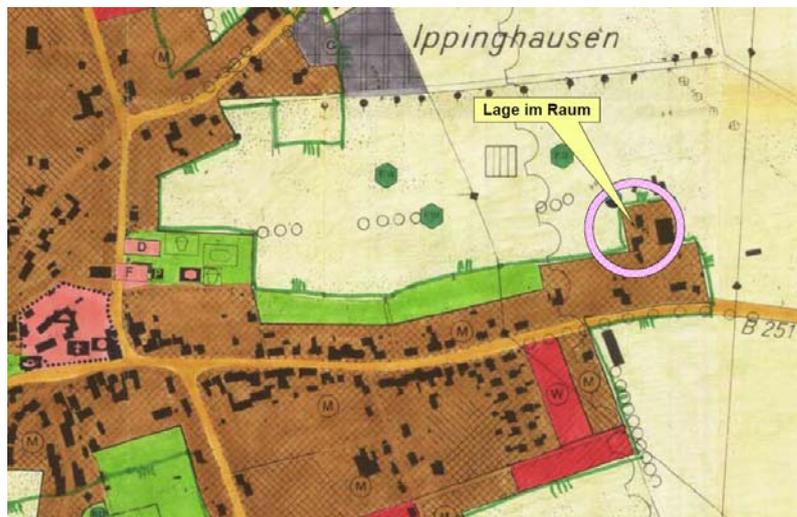


## 2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolfhagen ist der überwiegende Teil der Planbereichsfläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als Gemischte Baufläche dargestellt.

Die geplante Erweiterung greift zum Teil in festgesetzte Flächen für die Landwirtschaft.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes unterbleibt, da der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 2.3 Bebauungspläne

Für den Planbereich bestehen keine verbindlichen Bauleitplanungen.

## 2.4 Fachplanungen/ Untersuchungen

Für das geplante Gewerbegebiet wurden keine Fachplanungen/Untersuchungen erstellt.

## 3. Planungsziel

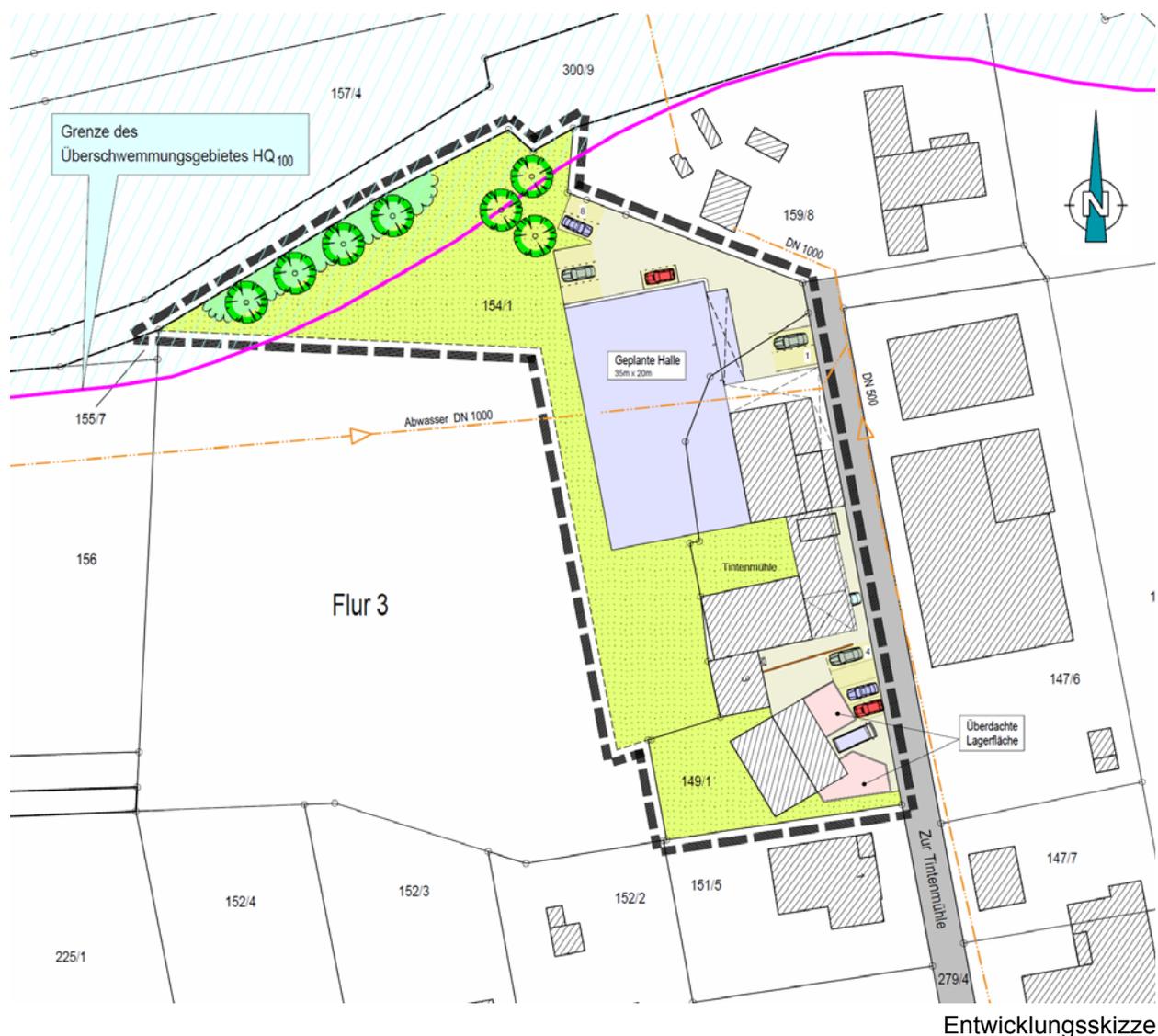
Ziel ist die Errichtung einer eingeschossigen Lagerhalle sowie einer Stellplatzfläche für Kunden.

Die geplante Halle, die im unmittelbaren Bereich westlich an ein bestehendes Gebäude errichtet werden soll, dient der Lagerung und ersetzt die fliegenden Bauten, Zelte, Container, usw. Das bestehende Nebengebäude dient als Ausstellungsraum und Lager und beinhaltet einen Durchgang zur geplanten Lagerhalle.

Die vorhandenen Betriebseinrichtungen sind vollständig ausgelastet. Zur Sicherung des Betriebsstandortes, der Verbesserung der Betriebsabläufe und der Angebotsstruktur besteht die Notwendigkeit zu einer Betriebserweiterung.

Nach derzeitigem Stand der Planung ist die Errichtung einer 20 x 30 m großen Kauf/Lagerhalle vorgesehen. Die Holzständerkonstruktion der Außenwände soll mit einer Holzverkleidung versehen werden. Der Halle Gebäude soll ein Ausstellungsraum/Lager vorgelagert werden.

Das Vorhaben wird außerhalb des Überschwemmungsgebietes der *Eibe* errichtet.



#### 4. Erschließung

Der bestehende Einzelhandelsstandort ist über die ca. 4,95 Meter breite Gemeindestraße *Zur Tintenmühle* erschlossen. Diese ist im Süden an die Korbacher Straße (B 251) angebunden.

#### 5. Ver- und Entsorgung

##### Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** ist durch das vorhandene Anlagennetz der Regionalwerke Wolfhagen Land GmbH sichergestellt.

Die **elektrische Versorgung** der Planbereichsfläche ist durch das vorhandene Anlagennetz der Stadtwerke Wolfhagen GmbH sichergestellt.

### **Entsorgung**

Das **Schmutz- und Niederschlagswasser** wird über eine bestehende Abwasserleitung (DN 1000) in das gemeinde Kanalnetz abgeleitet. Mit der Errichtung der geplanten Halle wird die Leitung in einem Teilabschnitt überbaut.

Das Dach- und Oberflächenwasser der im Bereich *Tintenmühle 3* errichteten fliegenden Bauten, Zelte und Container wird derzeit direkt dem Boden zugeführt. Für diese Bauten bestehen keine Anschlüsse an das Abwassernetz.

Das Dach- und Oberflächenwasser der geplanten Halle sowie des vorgesehenen Kundenparkplatzes führt zu einem erhöhten Wasserabfluss.

Zur Entlastung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie zur Minimierung der Eingriffe in den Natur- und Wasserhaushalt ist das zukünftig anfallende, unbelastete Oberflächenwasser, das einer Bodenversickerung nicht zugeführt werden kann, auf dem Betriebsgrundstück in einer entsprechenden Regenrückhalteanlage (z.B. Stauwasserkanal/ Retentionszisterne/ naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen/ Rigolen) zu sammeln und verzögert dem Gewässer *Elbe* zuzuführen. Die grundstücksbezogene Einleitmenge in das Gewässer wird über einen Drosselabfluss geregelt.

Gemäß § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes besteht die allgemeine Sorgfaltspflicht zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers. Demnach sind die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

## **Textliche Festsetzungen**

### **6. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

#### **6.1 Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das Satzungsgebiet umfasst 2 Teilgebietsflächen (TG), die festgesetzt werden als

**Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO**

##### **6.1.1 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen** gem. § 1 BauNVO

Innerhalb des Mischgebietes werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO sowie die gem. § 6 Abs. 3 zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

#### **6.2 Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) 1 BauGB

Die formulierten Bestimmungsgrößen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der dabei zugrundeliegenden städtebaulichen Planung sowie aus der Lage des Plangebietes. Bei Berücksichtigung der Festsetzungen bleibt der Naturraum „erlebbar“ und die vorhandene Ortsstruktur vom Grundsatz gewahrt.

### 6.2.1 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 2 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert. Der über diese Festsetzungen definierte Grad der städtebaulichen Dichte entspricht der Lage des Plangebietes und orientiert sich an der örtlichen Dichtestruktur.

**Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** gem. § 19 BauNVO: **0,60**  
soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.

**Zulässige Geschossflächenzahl** gem. § 20 BauNVO **0,60**

### 6.2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung wird für bauliche Anlagen die maximale **bergseitige Traufhöhe** (TH) in Meter wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe (TH), bergseitig	<b>TG 1</b>	<b>7,25</b>
	<b>TG 2</b>	<b>4,25</b>

#### Bezugspunkt:

Die zulässige **Traufhöhe** ist die mittlere Traufhöhe, gemessen von der Oberkante der vorhandenen Geländehöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut.

### 6.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

#### 6.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Im Plangebiet wird zur Realisierung einer bedarfsgerechten gewerblichen Entwicklung gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

#### 6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

### 6.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Die geplante Verkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

### 6.5 Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 (1) 23b BauGB

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie stellt eine Ergänzung zu anderen Formen der Energiegewinnung dar. Sie entspricht dem Grundanliegen der sparsamen und schonenden Inanspruchnahme der Naturgüter, der Luftreinhaltung und des Klimaschutzes.

Dächer von großen gewerblichen Bauten erfüllen in der Regel die Standortanforderungen zur Errichtung solarthermische Anlagen zur Stromerzeugung (Photovoltaikanlagen) oder solarthermische Anlagen zur Wärmeengewinnung (Warmwasserbereitung, Heizung). Die Anlagen tragen zur Förde-

zung regenerativer Energien sowie zur Sicherstellung des Einsatzes erneuerbarer Energien und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt.

Die festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Sie dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Energieversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

#### Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Photovoltaikanlagen sind blendfrei gegenüber aller Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straße zu gestalten.

#### Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren

Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Ausnahmsweise können auch andere Maßnahmen zugelassen werden, sofern dadurch nachweislich eine äquivalente CO<sub>2</sub>-Einsparung erreicht wird.

## **6.6 Natur und Landschaft**

Für Grundstücksbereiche werden Festsetzungen getroffen, die zu einer geordneten Entwicklung im Plangebiet beitragen. Die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten dient der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zum Schutz von Natur und Landschaft. Zur Einbindung baulicher Hochbauanlagen sowie Erschließungsflächen, zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Verbesserung kleinklimatischer Bedingungen sowie zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft besteht die Notwendigkeit zur Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen.

In der Gehölzliste (siehe *Hinweise: „Berücksichtigung von Gehölzen“*) werden heimische, standortgerechte Laubholzarten aufgelistet, da sie am besten an die spezifischen Standortbedingungen angepasst sind. Die Pflanzen sind auch Bestandteil umfassender Nahrungsketten für die heimische Fauna. Langfristig übernehmen solche Strukturen vielfältige Biotop- und Artenschutzfunktionen.

### **6.6.1 Grünordnerische Festsetzungen**

gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 und 20 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO

#### **a) Grünflächen** gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Die **Fläche F1** wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünanlage“ festgesetzt. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand innerhalb der Fläche F1 ist dauerhaft zu unterhalten, sachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, wobei bei Ersatzpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Bäume und Sträucher einzuhalten sind. Mindestens 15% der vorgenannten Grünfläche sind mit Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> der Grundstücksfreifläche

ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe *Hinweise: „Berücksichtigung von Gehölzen“*).

**b) Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten**

Gem. § 35 Abs. 9 HeNatG sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der hessischen Bauordnung (HBO). Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

**c) Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Die private **Fläche F2** dient der Kompensation von Eingriffen. Die ca. 995 m<sup>2</sup> große Teilfläche wird derzeit intensiv als Pferdeweide genutzt.

Die Fläche wird gem. § 9 (1) 20 BauGB als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Zur Förderung einer unterschiedlichen Entwicklung verschiedener Pflanzengesellschaften am selben Ort, ist die Weidefläche in eine extensive Nutzung zu überführen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist zu unterlassen. Bauliche und sonstige Anlagen sind unzulässig.

Die Grünlandmahd ist jährlich auf 1 - 2-mal zu begrenzen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf.

Die Fläche F2 wird derzeit bis zum Gewässerrand der Elbe genutzt. Derzeit fehlt ein natürlicher oder naturnaher Gewässerrandstreifen. In einer Tiefe von 5,0 m zur Gewässerparzelle der *Elbe* ist der Randstreifen zugunsten der Entwicklung eines naturnahen Uferrandstreifens (Staudenvegetation/ natürliche Begleitvegetation) umzuwidmen. Auf eine Nutzung ist zu verzichten.

Die im Plan dargestellten Bindungen für Baumstandorte sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/ 16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um  $\pm 1,5$  Meter versetzt werden.

**d) Durchführung**

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

## 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung

### 7.1 Dächer

Für Dächer von **Hauptgebäuden** werden folgende Neigungen festgesetzt:

<b>Teilgebiet 1:</b>	<b>15° - 48°</b>
<b>Teilgebiet 2:</b>	<b>0° - 20°</b>

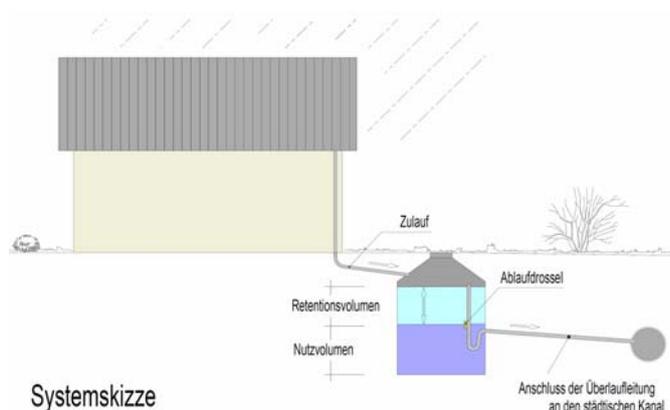
### 7.2 Rückhaltung/ Nutzung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie zur Minimierung der Eingriffe in den Natur- und Wasserhaushalt ist das zukünftig anfallende, unbelastete Oberflächenwasser, das einer Bodenversickerung nicht zugeführt werden kann, auf dem Betriebsgrundstück in einer entsprechenden Regenrückhalteanlage (z.B. Stauwasserkanal/ Retentionszisterne/ naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen/ Rigolen) zu sammeln und verzögert dem Gewässer *Elbe* zuzuführen. Die grundstücksbezogene Einleitmenge in das Gewässer wird über einen Drosselabfluss geregelt.

Bei Errichtung einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne wird der Drosselabfluss auf 1 Lit./Sek. begrenzt. Folgendes Mindestfassungsvermögen (Retentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:

- **versiegelte Flächen** mit einem Abflussbeiwert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen): **20 l pro m<sup>2</sup>**
- **begrünte Dachflächen** (Abflussbeiwert von 0,3): **6 l pro m<sup>2</sup>**

Die Retentionszisterne dient der Rückhaltung größerer Wassermengen. Die Rückhaltungsmenge wird verzögert mit Hilfe einer Abflussdrossel in das Abwassernetz geleitet.



Die Retentionszisterne verbindet die Regenrückhaltung mit der Regenwassernutzung. Der Wasserstand kann bis zum Notüberlauf ansteigen und sinkt nach dem Regen langsam wieder auf den langfristigen max. Wasserstand ab. Dieses Regenwasser steht dann zur Nutzung zur Verfügung. Das Volumen der Regenwassernutzung wird nicht für die Rückhaltung angerechnet.

### 7.3 Oberflächenbefestigung

Bodenversiegelungen unterbrechen die Boden-Wasser-Luft-Austauschbeziehungen. Durch Erdaushub, Verdichtung, Abtragung und Überdeckung sind insbesondere die Speicher-, Absetz- und Filtereigenschaften der oberen Deckschicht gestört. Die Gesamtsumme aller Flächenversiegelungen und die Art der Befestigung führen zu überwärmten Stadtklimaten.

Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, sind zur Kompensation Erschließungsflächen und sonstige Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbeispiele: Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.

## 7.4 Außenbeleuchtung

Zur Minimierung der Lichtverschmutzung sind bei der Anlagenplanung Leuchtkörper einzusetzen, deren Leuchtstärke auf das Notwendige reduziert wird und die zur Minimierung der Lichtemission beitragen. Für die Außenbeleuchtung sind bernsteinfarbene bis warm-weiße Leuchtmittel mit einem Strahlungsanteil von max. 3000 Kelvin zu verwenden.

## 8. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

### 8.1 Parkplätze/Stellplatzflächen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die *Satzung über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Wolfhagen* (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

### 8.2 Sicherung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

### 8.3 Altablagerungen

In dem beim HLNUG geführten Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) werden Informationen über Altflächen (Altablagerungen/Altstandorte) sowie Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vorgehalten. Für den Planungsraum sind keine Einträge erfasst.

Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel "Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz" zu informieren.

### 8.4 Bodenschutz

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAltBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG).

Bei der Bauausführung sind folgende Merkblätter und DIN-Normen zu beachten:

**Merkblätter** des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018):

- „Bodenschutz für Bauausführende“
- „Bodenschutz für Häuslebauer“

**DIN-Normen:**

- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

■ **Verwertung von Erdaushub**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten. Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

## 8.5 Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

### Einzelbäume, großkronig (Pflanzgüte: Hochstamm STU 14/16 cm)

- |                                  |                                   |                                |
|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| - Acer platanoides (Spitzahorn)  | - Acer pseudoplatanus (Bergahorn) | - Carpinus betulus (Hainbuche) |
| - Fagus sylvatica (Rotbuche)     | - Fraxinus excelsior (Esche)      | - Quercus robur (Stieleiche)   |
| - Quercus petraea (Traubeneiche) | - Tilia cordata (Winterlinde)     |                                |

### Bäume, (Säulenform)

- |   |                                  |                                |
|---|----------------------------------|--------------------------------|
| - Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn)  | - Acer rubrum (Rot-Ahorn)        |                                |
| - Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche) | - Fagus sylvatica (Säulen-Buche) | - Quercus robur (Säulen-Eiche) |

### Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

- |   |                               |                                      |
|---|-------------------------------|--------------------------------------|
| - Acer campestre (Feldahorn)                    | - Corylus colurna (Baumhasel) | - Crataegus coccinea (Scharlachdorn) |
| - Crataegus laevigata Paul's Scarlett (Rotdorn) |                               | - Crataegus monogyna (Weißdorn)      |
| - Malus sylvestris (Holzapfel)                  | - Prunus avium (Vogelkirsche) | - Pyrus communis (Holzbirne)         |
| - Sorbus aucuparia (Eberesche)                  |                               |                                      |

### Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

### Heckengehölze 1 Stck./m<sup>2</sup>

- |  |   |                                |
|--|---|--------------------------------|
| - Acer campestre (Feldahorn)             | - Corylus avellana (Hasel)                  | - Carpinus betulus (Hainbuche) |
| - Cornus sanguinea (Hartriegel)          | - Corylus avellana (Hasel)                  |                                |
| - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)    | - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)        | - Ligustrum vulgare (Liguster) |
| - Malus sylvestris (Holzapfel)           | - Prunus spinosa (Schlehe)                  | - Pyrus communis (Wildbirne)   |
| - Rubus idaeus (Himbeere)                | - Rosa canina (Hundsrose)                   | - Rosa rubiginosa (Weinrose)   |
| - Salix caprea (Salweide)                | - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)       | - Sorbus aucuparia (Eberesche) |
| - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) | - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) |                                |

### Schling- und Rankpflanzen

- |  |   |  |
|--|---|--|
| - Campsis radicans (Amerik. Klettertrompete) | - Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben) |  |
| - Hedera helix (Efeu)                        | - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)     | - Lonicera periclymenum (Geißblatt)                    |
| - Lonicera caprifolium (Jelängerjelier)      | - Polygonum aubertii (Knöterich)              | - Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein) |

### Für eine ufersäumende Bepflanzung innerhalb der Fläche F2 werden folgende Gehölze empfohlen:

- |   |                               |                            |
|---|-------------------------------|----------------------------|
| - Alnus glutinosa (Schwarzerle/Roterle) | - Salix fragilis (Bruchweide) | - Salix rubens (Fahlweide) |
| - Salix alba (Silberweide)              | - Fraxinus excelsior (Esche)  |                            |

### Baumweiden z. B.:

- |                           |                            |                                |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| - Salix aurita (Ohrweide) | - Alnus incana (Grauweide) | - Salix purpurea (Purpurweide) |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------------|

### Gehölze z. B.:

- |                                 |                                       |                            |
|---------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| - Cornus sanguinea (Hartriegel) | - Corylus avellana (Hasel)            | - Corylus avellana (Hasel) |
| - Prunus spinosa (Schlehe)      | - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |                            |

## Anlage 1

### Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 81 „Zur Tintenmühle“

gemäß § 2 Abs. 4 und 2a BauGB

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Ziel der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Den Umfang und Detaillierungsgrad legt die Gemeinde fest.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 81 „Zur Tintenmühle“. Die zu behandelnden Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB festgelegt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Umweltprüfung basiert auf allgemein verfügbarem Datenmaterial, das in Bezug der zu untersuchenden Umweltbelange als ausreichend angesehen wird. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erfolgt. Ziel der Prüfung ist die Feststellung von möglichen erheblichen Beeinträchtigungen, da nur diese für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit relevant sind. Da zur Beurteilung einiger Schutzgüter keine weitergehenden Grenz- oder Orientierungswerte vorliegen, erfolgt eine Beurteilung durch eine abwägende, qualitative Argumentation.

Einzelne Bestandsbeschreibungen basieren auf grundsätzlichen Annahmen. In Anbetracht der eng umgrenzten Vorhabenplanung und des geringen Umfangs der Planung wurden detaillierte Bestandserhebungen und Fachuntersuchungen nicht durchgeführt. Zur Bewertung und Einschätzung der zu erwartenden Eingriffe wird die Untersuchungstiefe als ausreichend angesehen.

## 1. Anlass und Ziel der Planung

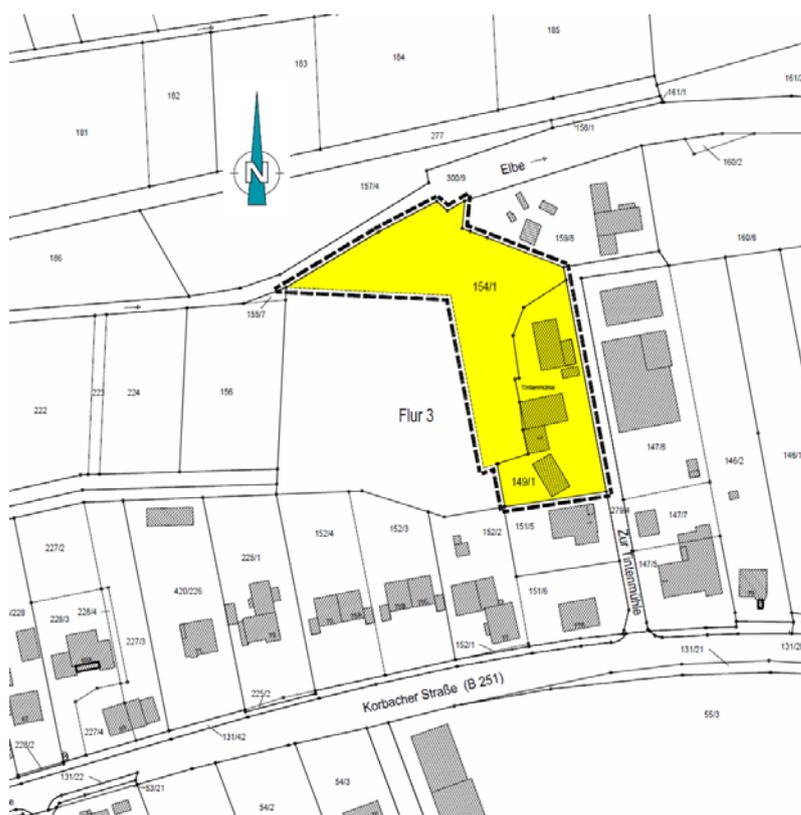
Der Inhaber des bestehenden Einzelhandelsunternehmens (TM-Store) betreibt am Standort *Zur Tintenmühle 3* einen Groß- und Einzelhandel mit Hausgeräten aller Art. Dieser beabsichtigt die Errichtung einer eingeschossigen Lagerhalle sowie einer Stellplatzfläche für Kunden. Die geplante Halle dient der Lagerung und ersetzt die fliegenden Bauten, Zelte, Container, usw. Die vorhandenen Betriebseinrichtungen sind vollständig ausgelastet. Zur Sicherung des Betriebsstandortes, der Verbesserung der Betriebsabläufe und der Angebotsstruktur besteht die Notwendigkeit zu einer Betriebserweiterung. Mit dieser Baumaßnahme wäre ausreichend Erweiterungsfläche für die Zukunft geschaffen, da die Priorität des Unternehmens die Vermarktung des Lagerverkaufs über Internet ist.

Zur Realisierung der Planung besteht die Notwendigkeit zur Erstellung einer Bauleitplanung. Ziel ist die Ausweisung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Ippinghausen und umfasst die in der Flur 3 liegenden Flurstücke 149/1 und 154/1 (tlw.).

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch eine Abwasseranlage (Regenüberlaufbecken mit Pumpstation), im Osten und Süden durch die vorhandene Bebauung sowie im Westen durch Flächen der Landwirtschaft.



Übersichtsplan ohne Maßstab

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Regionalplanung

Die für das Gewerbegebiet beanspruchte Fläche ist im Regionalplan Nordhessen 2009 überwiegend als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgesetzt. Die geplante Erweiterung greift in ein für die Landwirtschaft festgesetztes Vorbehaltsgebiet.

Der nördlich angrenzende Auenbereich der Elbe wird von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überdeckt. Das Vorbehaltsgebiet wird von der geplanten Erweiterung nicht tangiert.

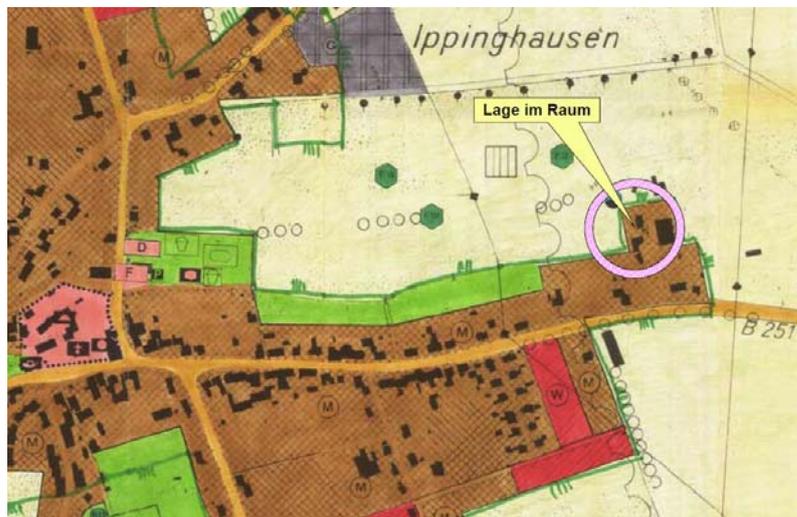


### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolfhagen ist der überwiegende Teil der Planbereichsfläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als Gemischte Baufläche dargestellt.

Die geplante Erweiterung greift zum Teil in festgesetzte Flächen für die Landwirtschaft.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes unterbleibt, da der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 3.3 Bebauungspläne

Für den Planbereich bestehen keine verbindlichen Bauleitplanungen.

### 3.4 Fachplanungen/ Untersuchungen

Für das geplante Gewerbegebiet wurden keine Fachplanungen/Untersuchungen erstellt:

## 4. Planungsziel

Ziel ist die Errichtung einer eingeschossigen Lagerhalle sowie einer Stellplatzfläche für Kunden.

Die geplante Halle, die im unmittelbaren Bereich westlich an ein bestehendes Gebäude errichtet werden soll, dient der Lagerung und ersetzt die fliegenden Bauten, Zelte, Container, usw. Das bestehende Nebengebäude dient als Ausstellungsraum und Lager und beinhaltet einen Durchgang zur geplanten Lagerhalle.

Die vorhandenen Betriebseinrichtungen sind vollständig ausgelastet. Zur Sicherung des Betriebsstandortes, der Verbesserung der Betriebsabläufe und der Angebotsstruktur besteht die Notwendigkeit zu einer Betriebserweiterung.

### Erschließung

Der bestehende Einzelhandelsstandort ist über die Gemeindestraße *Zur Tintenmühle* erschlossen. Diese ist im Süden an die Korbacher Straße (B 251) angebunden.

## 5. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Umweltprüfung betrachtet auf der Grundlage vorhandener Umweltinformationen sowie einer Biotop- und Nutzungskartierung die Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter

- Pflanzen und Tiere/ Boden/ Wasser/ Luft/ Klima/ Immissionen (Lärm, Luftverunreinigung)
- Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter
- Emissionen/ Abfälle/ Abwässer
- Erneuerbare Energien

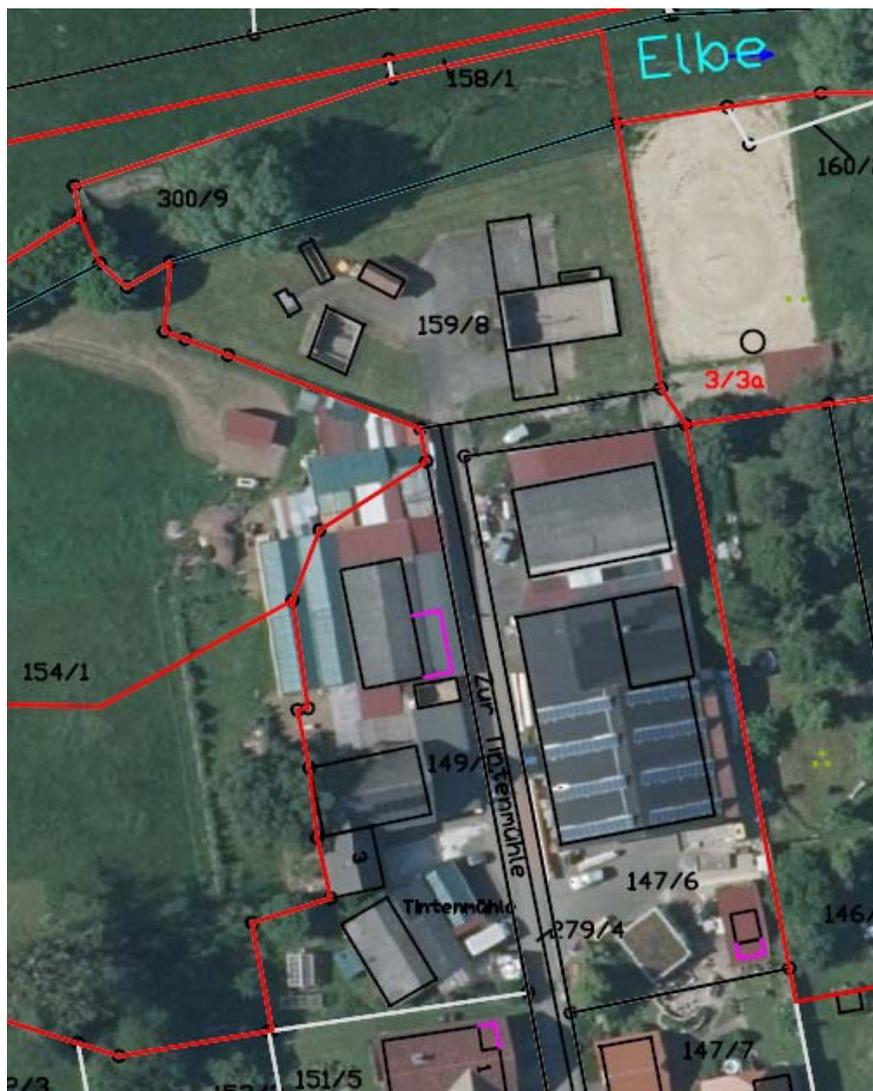
Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung wird der derzeitige Landschaftszustand mit der Planung durch argumentative Gegenüberstellung verglichen.

## 6. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum

Mit Ausnahme der derzeit un bebauten Fläche im westlichen Planbereich ist das Gebiet fast vollständig bebaut. Die Bebauung wird durch mehrer Zelte, Container und überdachte Freiflächen ergänzt. Die zur Gemeindestraße *Zur Tintenmühle* gelegenen Betriebs- und Erschließungsflächen sind asphaltiert, betonierte oder gepflastert. Innerhalb der staßenzugewandten Seite existieren keine Grünflächen, Baum- oder Gehölzbestände.

Die rückwärtigen Freiflächen im Bereich der Teilgebietsfläche 1 werden als Gartenflächen genutzt. Innerhalb der nördlichen Freifläche befindet sich eine Voliere für Hühner und Kleintiere.

Die für eine weitere Bebauung beanspruchte Teilgebietsfläche 2 wird derzeit intensiv als Pferdeweide genutzt. Es existieren keine



Baum- und Gehölzbestände. Flächenanteile mit Ruderal- oder Spontanvegetation wurden im Rahmen der Bestandserhebung ebenfalls nicht angetroffen. Aus vegetationskundlicher Sicht bestehen keine besonderen Pflanzenarten.



Zur Tintenmühle: Blick nach Norden



Im nördlichen Grenzbereich



Blick von der Elbe zum rückwärtigen Freiraum

## 7. Schutzgüter

In den folgenden Ausführungen wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben. Es werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt. Wechselwirkungen bestehen zwischen allen Schutzgütern. Die Wirkungsweisen sind unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

### 7.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Die Planung tangiert keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Durch die vorliegende Planung sind nicht betroffen:

- 
- Biotopschutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Artenschutz gemäß § 44 ff BNatSchG
  - Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff BNatSchG
  - Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH – Richtlinie
  - Landschaftsschutzgebiete

### **7.1.1 Vorhandene Vegetation**

Die für eine Bebauung beanspruchte Fläche wird intensiv als Weide- und Auslaufläche für Pferde genutzt. Arten- und blütenpflanzenreiche Strukturen wurden nicht registriert.

### **Bewertung**

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Begehungen konnte im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden.

### **7.1.2 Fauna**

Aufgrund der Ausgangslage sind im Planbereich keine wild lebenden Tiere anzutreffen.

Verstöße gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind nicht erkennbar;

- vom Aussterben bedrohte Vogelarten
- gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten
- Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer beschränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten
- andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen,

wurden nicht registriert.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde das zu erwartende Artenspektrum auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, das nach § 44 BNatSchG zu beachten wäre, erscheint für diese Fläche ausgeschlossen.

### **Bewertung**

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der bebauten Ortslage und ist bereits von menschlicher Nutzung geprägt. Die biologische Vielfalt wird innerhalb der Fläche aufgrund der Überprägung als gering bis mittel eingestuft.

Hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird die Fläche eingeschränkt. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind auf Grund der geringen Artenvielfalt eher gering. Eine nachhaltige Beeinträchtigung besteht nicht.

### **7.1.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass der derzeitige Zustand erhalten bleibt.

#### 7.1.4 Prognose bei Durchführung der Planung

##### ▪ Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase, zu der die Einrichtung der Baustelle und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, kommt es zu Störungen in Form von Lärmemissionen und Staubemissionen.

Die Dauer der Bautätigkeiten ist durch den Bauleitplan nicht begrenzt; sie kann sich über einen längeren Zeitraum hinziehen.

Allgemein kommt es zu einer teilweisen Zerstörung der gegenwärtig vorhandenen Biotope und somit von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Bei den im Gebiet vorkommenden Arten handelt es sich um häufige und störungsunempfindliche "Allerweltsarten". Diese finden in der Umgebung für die zeitlich und räumlich begrenzten Bautätigkeiten ausreichende Ausweichhabitate. Nach Abschluss der Bautätigkeiten kann davon ausgegangen werden, dass in den verbleibenden und neu geschaffenen Freiräumen eine Wiederbesiedlung erfolgt.

Es sind für die weitverbreiteten Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Vorübergehende Funktionsbeeinträchtigungen durch Lärm und eine allgemeine Unruhe durch die Bautätigkeiten werden als vernachlässigbar eingestuft.

##### ▪ Anlagebedingte Auswirkungen

Die anlagenbedingten Auswirkungen werden als solche zusammengefasst, die sich durch die Lage und Beschaffenheit der Bebauung ergeben. Durch die Bebauung gehen die gegenwärtigen Biotope und Lebensräume verloren. Andererseits entstehen neue Biotope und Lebensräume, die besiedelt werden können.

##### ▪ Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb des Wohngebietes auftreten. Vom Menschen verursachte Schadstoff-, Lärm- und Lichtemissionen sowie Abfall können sich negativ auf die Funktionen der Biotopstrukturen und somit auch auf Tiere und Pflanzen auswirken. Die gegenständlichen Flächen werden bereits anthropogen genutzt. Eine verstärkte Frequentierung auch der angrenzenden Biotopstrukturen wird betriebsbedingt nicht erwartet. Somit sind keine erheblichen Störungen zu erwarten.

##### ▪ Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Zur Minimierung von Eingriffen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen, die zur Verbesserung der ökologischen Funktion beitragen. Die getroffenen Festsetzungen vermeiden und minimieren zusätzlich weitere Eingriffe in die Schutzgüter.

Zur Errichtung der geplanten Halle sowie Betriebsflächen im nördlichen Grenzbereich werden vorhandene Zelte, Container und überdachte Freiflächen beseitigt.

Die private gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzte **Fläche F1** dient der Kompensation von Eingriffen. Sie beinhaltet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Mit der Extensivierung der Weidefläche werden verschiedener Pflanzengesellschaften gefördert. Die Fläche beinhaltet einen Uferstrandstreifen zur naturnahen Entwicklung (Staudenvegetation/ natürliche Begleitvegetation) sowie Bindungen für Einzelbaumstandorte.

Die festgesetzten Maßnahmen haben positive Auswirkungen auf biotopvernetzende Strukturen, so dass Auswirkungen insgesamt minimiert werden.

### **7.1.5 Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere**

Zusammenfassend wird festgehalten, dass das Konfliktpotenzial für das Schutzgut Pflanzen und Tiere als gering zu erachten ist. Ausgehend von den angetroffenen Verhältnissen und der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie auf Grund allgemeiner Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planbereich keine gesetzlich geschützten Biotope bestehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass geschützte Tier- und Pflanzenarten erheblich beeinträchtigt werden.

Durch Errichtung der geplanten Halle und deren Nutzung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Nach Beseitigung einzelner Nebengebäude sowie der Zelte und Container wird eine zusätzliche Freifläche beansprucht. Infolge der Bebauung ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Tierwelt. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Avifauna wesentlich beeinträchtigt wird. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowie schwerwiegende oder dauerhafte Funktionsstörungen des betroffenen Ökosystems sind nicht erkennbar. Austausch- und Vernetzungsbeziehungen der Avifauna werden sich durch die Überplanung der beanspruchten Fläche nicht nachhaltig verändern.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen. Es bestehen keine Erkenntnisse, dass die Vorschriften für geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verletzt werden.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde das zu erwartende Artenspektrum auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, das nach § 44 BNatSchG zu beachten wäre, erscheint für diese Fläche ausgeschlossen. Vom Aussterben bedrohte Vogelarten, gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten, Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer beschränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten, andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen, wurden nicht registriert.

## **7.2 Schutzgut Boden**

### **7.2.1 Einschlägige Ziele und Fachplanungen**

Böden erfüllen zahlreiche Funktionen. Man unterscheidet zwischen natürlichen Funktionen des Bodens, z. B. als Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, und den Nutzungsfunktionen, die der Mensch für sich in Anspruch nimmt, z. B. zur landwirtschaftlichen Nutzung oder als Siedlungsfläche.

Böden mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind ein wesentlicher Bestandteil des Naturhaushalts. Sie beinhalten ein Abbau- und Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen und tragen somit auch in nicht unerheblichem Umfang zum Schutz des Grundwassers bei.

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Böden, u. a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind seine biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.

Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie den Vorrang der Innenentwicklung in § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) verankert.

Zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (u. a. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten), zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### 7.2.2 Arbeitshilfen zur Bodenbewertung

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt entsprechend der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen "Bodenschutz in der Bauleitplanung". Als Grundlage dienen die Bodenfunktionsbewertung des Boden Viewers Hessen, der verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung zusammenfügt und der Geologie Viewer Hessen.

#### ▪ Aktuelle Nutzung

Ein Großteil der beanspruchten Fläche ist bereits bebaut bzw. mit Zelten und Containern überstellt. Der für den Hallenbau und der geplanten Betriebsfläche (u. a. Kundenparkplätze) beanspruchte Grundstücksbereich wird als Weide- und Auslaufläche genutzt. Innerhalb der Fläche befinden sich keine Baum- und Gehölzbestände.

#### ▪ Bodenarten, Bodenfruchtbarkeit

Die natürlich anstehenden Böden im Eingriffsbereich bestehen überwiegend aus Lösslehm (Lehm auf Sand).

Je nach Lage der bewerteten Flächen verfügen die landwirtschaftlich genutzten Böden des Planungsgebiets über einen mäßigen bis geringen anthropogenen Einfluss. Das Ertragspotenzial liegt im hohen Bereich. Die Feldkapazität ist mittel gestuft. Die Acker- bzw. Grünlandzahl liegt zwischen > 40 bis <= 45. Zur Untersuchung der Belange des Bodenschutzes wurden die Datengrundlagen „BFD5L“ des Bodenviewers Hessen genutzt.

Die natürliche Bodenfunktion und das gewachsene Bodenprofil der landwirtschaftlich genutzten Teilfläche (Pferdeweide- und Auslaufläche) sind unverändert geblieben. Bodenerosionen sind nicht zu verzeichnen.

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht. Staunasse Bereiche, Feuchtzonen oder Quellen werden durch die Planung nicht tangiert.

#### ▪ Altablagerungen

Im geplanten Eingriffsbereich und dessen unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Altlasten bzw. Altablagerungen bekannt.

#### ▪ **Bodenbedeutung**

Böden mit besonderen Standorteigenschaften sowie seltene oder gefährdete Bodenarten (z.B., Moore bzw. besonders nährstoffarme Böden) sind nicht betroffen. Staunasse Bereiche, Feuchtzonen oder Quellen werden durch die Planung nicht tangiert. Als Archiv der Natur- und Kulturschicht hat der Boden keine Bedeutung.

### **7.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass der derzeitige durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Zustand erhalten bleibt.

### **7.2.4 Prognose bei Durchführung der Planung**

#### ▪ **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauphase, zu der die Einrichtung der Baustelle und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, kommt es zu Störungen in Form von Lärmemissionen und Staubemissionen. Die Dauer der Bautätigkeiten ist durch den Bauleitplan nicht begrenzt; sie kann sich über einen längeren Zeitraum hinziehen.

Zur Herstellung der Standsicherheit von Gebäude-, Betriebs- und Erschließungsflächen kommt es auch unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einer starken Verdichtung. Außerdem kommt es durch den notwendigen Bodenaufbau von ca. 30 – 40 cm zum Verlust des Oberbodens, wodurch das Wasserrückhaltevermögen des Bodens in den versiegelten und verdichteten Bereichen stark eingeschränkt wird.

Erhebliche Bodenvernässungen infolge von Befahrung mit Baufahrzeugen werden ausgeschlossen; ebenso Bodenerosionen.

Durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen kann es zu einer Bodenverdichtung kommen, die bei feuchten, Witterungsverhältnissen höher ausfällt. Bei Bodenauf- und -abträgen (z. B. für Ver- und Entsorgungsleitungen, Geländeneuellierungen, Kellerräume), ist eine erhöhte Beeinträchtigung möglich. Zu diesem Zweck muss der Boden ausgehoben und zwischengelagert beziehungsweise einer ordnungsgemäßen Nutzung zugeführt werden. Die baubedingten Auswirkungen sind zeitlich und räumlich begrenzt. Bei entsprechender Vorgehensweise ergeben sich für das Schutzgut Boden als auch für das Schutzgut Fläche keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### ▪ **Anlagebedingte Auswirkungen**

Infolge von Bebauung erfolgt eine weitere anthropogene Veränderung des Standortes. Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind leichte Geländemodellierungen zu erwarten. Unter Berücksichtigung des Geländereiefs können die geplante Halle sowie die geplanten Erschließungsanlagen gebietsverträglich in das Gelände eingefügt werden, sodass nachhaltige Eingriffe in das vorhandene Geländeprofil unterbleiben. Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich aus Bebauung und Erschließung. In den versiegelten Bereichen können Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen im Normalfall nicht mehr wahrnehmen.

Gebäude- und Erschließungsflächen verursachen eine dauerhafte Versiegelung und damit einen Eingriff in das Bodengefüge. Es entsteht ein vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Sinne von § 2 Abs. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG). Die Versiegelung ist aber keine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 BodSchG. Schädliche Bodenverände-

rungen durch den Betrieb der Anlage sind bei Einhaltung aller technischen Vorschriften nicht zu erwarten.

Versiegelungen beeinflussen Lebensräume, die Puffer-, Filter- und Speicherfunktion sowie die Temperaturlausbildung. Der Abbau von organischen Stoffen und mineralischen Nährstoffen durch Bodenorganismen wird eingeschränkt. Durch Aufschüttungen und Abgrabungen ergeben sich weitere anlagebedingte Auswirkungen.

Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten, da im Bereich versiegelten Flächen Niederschlagswasser nicht direkt versickern kann, wodurch die Grundwasserneubildung bzw. -anreicherung verringert wird. Eine Ableitung über die unbefestigten Randzonen ermöglicht jedoch eine Einleitung und minimiert die Beeinträchtigungen.

Infolge der Umsetzung der Planung ergibt sich aufgrund der eng umgrenzten Entwicklungsmöglichkeiten ein kleinräumiger Eingriff sowohl in das Schutzgut Boden als auch in das Schutzgut Fläche. Ein Ausgleich bzw. eine Minderung des Eingriffs erfolgt durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen.

#### ▪ **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Bebauung auftreten. Beeinträchtigung durch den Kfz-Verkehr (Brems- und Reifenabrieb, austretende Treibstoffe) sowie durch Winterdienste (Einsatz von Streusalz). Erheblichen Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### ▪ **Berücksichtigung der Bodenschutzklausel**

§ 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch enthält eine generelle Bodenschutzklausel für die Bauleitplanung. Sie besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die „Bodenschutz-Klausel“ behindert nicht eine Neuausweisung von Bauland in bisher unbebautem Bereich, auch wenn dadurch erstmals Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden.

Die verbindliche Bauleitplanung berücksichtigt die Vorgaben zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Der bauliche Eingriff wurde auf das notwendige Maß reduziert. Die nicht bebauten Flächen werden als Grünflächen ausgebildet.

#### ▪ **Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Durch Ausweisung einer umgrenzten Entwicklungsfläche auf das Notwendige werden der Flächenverbrauch und damit der Eingriff in das Bodengefüge auf das Erforderliche reduziert. Der gewählte Standort ermöglicht eine bodenschonende Erschließung und Bebauung. Der Baubetrieb wird so organisiert, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das jeweilige eng umgrenzte Baufeld beschränkt bleiben. Die Böden werden am Ende des jeweiligen Vorhabens wieder fachgerecht hergestellt, so dass eine bleibende Beeinträchtigung der Bodenfunktion weitgehend vermieden werden kann.

Im Rahmen der Gebäudeerrichtung sowie Herstellung der Erschließungsflächen werden die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden berücksichtigt. Ein fachgerechter Abtrag und die Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet entspricht den Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (siehe § 12 BBodSchV).

Der Eingriff wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl begrenzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen

nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden, werden Befestigungen von privaten Stellplatz- und Erschließungsflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien zugelassen. Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann über die Randbereiche und/oder durch entsprechende wasserdurchlässige Befestigungen dem Boden zugeführt werden.

Die getroffenen Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung ermöglichen die Versickerung und Speicherung von Regenwasser und minimieren somit die Eingriffe in das Bodengefüge.

Die Bauleitplanung beinhaltet zudem folgende bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden beitragen:

- Vorgaben zur Neuanpflanzung von Gehölzen.
- Kein Erfordernis zur Ausweisung einer zusätzlichen Baustraße.
- Temporär oder als Baueinrichtungsfelder genutzte Böden werden vor schädlichen Einwirkungen geschützt. Bei Um- und Zwischenlagerungen wird ein fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial gemäß den geltenden Vorschriften gewährleistet. Der Wiedereinbau des Bodens erfolgt in sachgerechter Form.

Die mit dem Bau der Halle notwendige Einrichtung einer Baustelle bzw. eines Baustellenlagerplatzes sowie evtl. weitergehende Anforderungen an Baumaschinen können zum jetzigen Zeitpunkt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht benannt werden.

Es ist davon auszugehen, dass eine zentrale und eng umgrenzte Lagerstelle für Baumaterialien, Baugeräte und Baustellenfahrzeuge eingerichtet wird. Zu diesem Zweck wird der Oberboden abgehoben und im Baustellenbereich zur Wiederverwendung gelagert. Nach Fertigstellung des Hallengebäudes und der Erschließungsanlagen werden die beanspruchten Baufeldbereiche vollständig geräumt.

Zur Minderung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Sicherung zu erhaltender Bodenoberflächen  
Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Boden führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Der natürliche Boden ist bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen daher so schonend wie möglich zu behandeln (§ 202 BauGB – Schutz des Mutterbodens, DIN 19731 – Verwertung von Bodenmaterial).
- Sicherung der zu bepflanzenden Bodenflächen  
Später zu bepflanzender Boden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird sind daher als Vegetationsflächen abzugrenzen. Noch benötigter Oberboden ist sachgerecht zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Die DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18920 (Schutz vor Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten) sind zu beachten.
- Sicherung der außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche  
Die außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche sind während der Bauphasen vor Überfahren und Verdichtung zu schützen. Belastetes Aushubmaterial ist bei Erdarbeiten zu separieren. Aushubmaterial, das nicht auf der Fläche umgelagert werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen.
- Beschränkung des Arbeitsraumes

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass der Arbeitsraum sich auf das Plangebiet beschränkt und nicht in die umliegenden Bereiche eingegriffen wird. Nach dem Rückbau ist der Boden temporär genutzter Baustelleneinrichtungsflächen und der Baustreifen zur Minderung baubedingter Bodenverdichtung tiefgründig zu lockern.

- Lagerung von Boden  
Der Oberboden ist in Form von nicht zu befahrenden Bodenmieten zu lagern. Dadurch wird eine Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht. Boden- und Biotopbeeinträchtigungen können während der Bauzeit gemindert werden. Eine Lagerung auf Flächen mit wertvollen Vegetationsstrukturen ist zu vermeiden. Zudem sind zu wertvollen Vegetationsstrukturen bei der Anlage von Bodenmieten ausreichende Schutzabstände einzuhalten.
- Oberbodenauftrag  
Oberboden, der im Planbereich nicht wieder eingebaut werden kann, ist an anderer Stelle auf Böden mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit zur Bodenverbesserung aufzubringen.

### 7.2.5 Bewertung des Schutzgutes Boden

Erhebliche Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion sind dann zu erwarten, wenn sie überbaut oder auf ähnlicher Weise beeinträchtigt werden. Der Verlust von offenem Boden ist dabei nur durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen ausgleichbar. Während der Bauphase werden die Flächen aufgrund des Baustellenverkehrs und der Lagerflächen verdichtet. Die Druckbelastung durch Befahren und Lagern führt dabei zu Beeinträchtigungen der Bodenfauna. Durch Versiegelung und Verdichtung nimmt die Eignung des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ab. Außerdem werden seine Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, eingeschränkt. Aufgrund des frostfreien Aufbaus und der Abtragung für die Verkehrs- und Erschließungsflächen wird die Bodenfunktion der betroffenen Bereiche erheblich beeinträchtigt. Zu einer erheblich erhöhten Bodenverunreinigung durch die zukünftige Nutzung wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht kommen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine besonders seltene Böden und Standorte bzw. Böden mit hohem ökologischem Entwicklungspotential vorhanden. Böden, die für natürliche Entwicklungsmöglichkeiten besonders geeignet sind, zum Beispiel Bereiche mit besonderen bzw. extremen Standortfaktoren, wie extreme Trockenheit, sind nicht betroffen.

Der oberflächennahe Eingriff in das Bodenrelief ist gering und auf den Standort der Gebäude- und Erschließungsflächen beschränkt. Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Beeinträchtigungen werden als gering eingestuft. Nachhaltige Störungen des Bodengefüges sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan Nr. 81 „Tintenmühle“ beinhaltet Kompensationsmaßnahmen, die zur Minimierung des Eingriffs beitragen. Die natürlichen Funktionen der Böden gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 Buchstabe c BBodSchG werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Bodenfunktion sowie das Bodenfeuchteregimes sind nicht erkennbar.

## 7.3 Schutzgut Wasser

### ▪ Gewässer

Im Planbereich bestehen keine Fließ- und Stillgewässer.

- **Überschwemmungsgebiete**

Unmittelbar nördlich des Planbereichs verläuft die *Elbe*. Bei einem mittleren Hochwasser HQ<sub>100</sub>, das statistisch alle 100 Jahre auftreten kann, wird ein untergeordneter Teil der nördlichen Planbereichsfläche überflutet. Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind keine baulichen Anlagen (Gebäude, Betriebsflächen) geplant, so dass Hochwasserabfluss und Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt werden.

- **Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiete**

werden nicht berührt.

### 7.3.1 Ausgangssituation

- **Grundwasser**

Im Plangebiet besteht aufgrund vorhandener Gesteinsformationen eine geringe bis mittlere Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Das anfallende Niederschlagswasser gelangt derzeit ungehindert in den Boden. Der Boden weist eine gute Aufnahme- und Speicherkapazität auf. Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägter Oberflächengewässer sowie Fließgewässer werden durch die Bebauung nicht tangiert.

Die durch Hoch- und Tiefbaumaßnahmen versiegelten Flächen verhindern den oberflächennahen Zufluss. Entsprechend vermindert sich die Grundwasseranreicherung im Bereich dieser Flächen.

Mit einem Anschnitt des Grundwasserspiegels während der Baumaßnahmen ist nicht zu rechnen. Oberflächennahe oder grundwasserführende Schichten sind nicht bekannt. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels sowie eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung werden ausgeschlossen.

Das Grundstück mit seinen Erschließungsanlagen ist an das bestehende Abwassernetz angeschlossen. Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird über eine bestehende Abwasserleitung (DN 1000) in das gemeinde Kanalnetz abgeleitet.

Zur Entlastung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie zur Minimierung der Eingriffe in den Natur- und Wasserhaushalt ist das zukünftig anfallende, unbelastete Oberflächenwasser, das einer Bodenversickerung nicht zugeführt werden kann, auf dem Betriebsgrundstück in einer entsprechenden Regenrückhalteanlage (z.B. Stauwasserkanal/ Retentionszisterne/ naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen/ Rigolen) zu sammeln und verzögert dem Gewässer *Elbe* zuzuführen. Die grundstücksbezogene Einleitmenge in das Gewässer wird über einen Drosselabfluss geregelt.

### 7.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass der derzeitige Zustand erhalten bleibt.

### 7.3.3 Prognose bei Durchführung der Planung

- **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauphase, zu der die Einrichtung der Baustelle und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, besteht die Gefahr, dass es durch baubedingte Schadstoffeinträge (Treibstoffe/Mineralöle) zu einer Bodenverunreinigung kommen kann.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei einem sachgerechten Umgang mit diesen Stoffen eine Verschmutzung des Grundwassers nicht eintritt.

▪ **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich aus Bebauung und Erschließung. Im Bereich der versiegelten Flächen kann Regenwasser nicht versickern, wodurch die Grundwasserneubildungsrate reduziert wird. Eine Ableitung über die unbefestigten Randzonen ermöglicht jedoch eine Einleitung und minimiert die Beeinträchtigungen.

Ein beschleunigter Abfluss von Niederschlagswasser wird aufgrund des verhältnismäßig geringen Versiegelungsgrades ausgeschlossen.

Aufgrund der eng umgrenzten Entwicklungsmöglichkeiten und der Kleinräumigkeit des Vorhabens werden anlagenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering gewertet.

▪ **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Bebauung auftreten. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine negativen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

▪ **Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Zur Entlastung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie zur Minimierung der Eingriffe in den Natur- und Wasserhaushalt ist das zukünftig anfallende, unbelastete Oberflächenwasser, das einer Bodenversickerung nicht zugeführt werden kann, auf dem Betriebsgrundstück in einer entsprechenden Regenrückhalteanlage (z.B. Stauwasserkanal/ Retentionszisterne/ naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen/ Rigolen) zu sammeln und verzögert dem Gewässer *Elbe* zuzuführen.

### 7.3.4 Bewertung des Schutzgutes Wasser

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird aufgrund des geringen Eingriffsumfanges sowie der getroffenen Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ausgeschlossen. Gleiches gilt auch für die Grundwasserschutz- und Regulationsfunktion im Wasserhaushalt.

## 7.4 Schutzgut Luft und Klima

### 7.4.1 Einschlägige Ziele und Fachplanungen

Schutzziele der Schutzgüter Luft und Klima sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung der Klimafunktionen des Naturhaushaltes, insbesondere die Durchlüftungs-, Regenerations- und Austauschfunktion.

### 7.4.2 Ausgangssituation

Der nordhessische Raum gehört der gemäßigten Klimazone an. Bei vorherrschenden Winden aus westlicher Richtung, die auch als hauptsächlicher Niederschlagsbringer zu betrachten sind, kann man von einem (atlantischen) kontinentalen Klima sprechen.

Das Plangebiet liegt im Naturraum Westhessische Senke. Die lokalklimatischen Verhältnisse werden im Wesentlichen durch die orographische Gesamtsituation (Lage der Gebirge und Höhenzüge) sowie durch Höhenlage und Exposition geprägt.

Entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht zum Regionalplan 2009 wird die lufthygienische Situation in Nordhessen insgesamt als weitgehend unproblematisch eingestuft. Die bislang unbebaute Planbereichsfläche liegt in keinem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen sind durch die vorhandene und geplante Bebauung nicht betroffen.

Die Planbereichsfläche umfasst eine Pferdeweide- und -auslaufläche, von der eine bodennahe Kaltluftentwicklung ausgeht. Diese trägt zur Durchlüftung des Raumes bei. Aufgrund des leicht abfallenden Geländes entsteht ein geringer Kaltluftstrom, der in den tiefer liegenden Bereich abfließt. Die vorgesehene eingeschossige Hallenbebauung beeinflusst die örtliche Kaltluftentwicklung nur in geringem Umfang. Kaltluftströme können nach wie vor den zukünftig bebauten Abschnitt durch- oder überströmen.

### 7.4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass der derzeitige Zustand erhalten bleibt.

### 7.4.4 Prognose bei Durchführung der Planung

#### ▪ Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase, zu der die Einrichtung der Baustelle und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, sind zeitlich befristete Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase sowie Staubentwicklungen von Baumaschinen und Baufahrzeugen zu erwarten. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### ▪ Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich aus Bebauung und Erschließung und deren Lage. Flächenversiegelungen beeinträchtigen das lokale Kleinklima negativ. Je nach Flächenversiegelung werden Kaltluftentstehungsprozesse in unterschiedlicher Intensität beeinflusst.

Bodenversiegelungen ermöglichen keine Regenwasserspeicherung und damit auch keine Verdunstungen zu einem späteren Zeitpunkt. Durch fehlende Frei- und Vegetationsflächen bleiben Verdunstungen aus. Ausbleibende Verdunstungen beeinflussen somit die die Luftkühlung an Sommertagen. Aufgrund der eng umgrenzten Entwicklungsmöglichkeiten, der Kleinräumigkeit des Vorhabens sowie der Lage im Raum werden anlagenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima als gering gewertet.

#### ▪ Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen auf das Stadtklima und die Lufthygiene umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Bebauung auftreten. Dazu zählen insbesondere der Betrieb von Heizungsanlagen sowie das mit der gewerblichen Nutzung verbundene Verkehrsaufkommen. In Bezug auf das Stadtklima und die Lufthygiene ergeben sich durch das Vorhaben und aufgrund seiner Kleinräumigkeit keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen.

- **Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Zur Minimierung des Eingriffs wird eine Grünfläche mit Pflanzbindungen festgesetzt.

Eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung der Stellplatz- und Erschließungsflächen sowie eine Oberflächenwasserversickerung vor Ort tragen zur Minimierung des Eingriffs bei und beeinflussen das örtliche Kleinklima positiv. Die damit verbundenen Ausgleichsfunktionen bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren (Temperaturlausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung).

#### **7.4.5 Bewertung des Schutzgutes Luft und Klima**

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima wird aufgrund des geringen Eingriffsumfanges sowie der getroffenen Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ausgeschlossen.

### **7.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen können zwischen verschiedenen Schutzgütern auftreten, so dass Wirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Auswirkungen auf ein anderes Schutzgut hervorrufen können. Durch Wechselwirkungen kann es auch zu Wirkungsverstärkungen oder -abschwächungen kommen. Mögliche Auswirkungen werden nicht separat bearbeitet, sondern bei der Betrachtung von Schutzgütern ggf. auch die Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern abgehandelt. Zusätzliche durch Wechselwirkungen ausgelöste Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

### **7.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild**

#### **7.6.1 Einschlägige Ziele und Fachplanungen**

Schutzziel ist die Erhaltung des Landschaftsbildes in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit.

#### **7.6.2 Ausgangssituation**

Die im Bereich der Ortslage gelegene Planbereichsfläche beinhaltet einen Wohn- und nicht störenden Gewerbestandort. Zur Erweiterung der gewerblich genutzten Fläche werden vom Straßenraum nicht einsehbar Freiflächen beansprucht. Für die allgemeine Freizeitnutzung und Erholung steht die Fläche nicht zur Verfügung.

#### **7.6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass der derzeitige Zustand erhalten bleibt.

#### **7.6.4 Prognose bei Durchführung der Planung**

- **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauphase, zu der die Einrichtung der Baustelle und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, sind zeitlich befristete Beeinträchtigungen durch Baumaterialien, Baumaschinen und Baufahrzeuge zu erwarten. Die Beeinträchtigungen werden allenfalls als gering gewertet.

▪ **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich aus Bebauung und Erschließung und deren Lage. Durch entsprechende Vorgaben innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung kann sichergestellt werden, dass sich das geplante Vorhaben mit den vorgesehen Grünflächen in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügt.

▪ **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Bebauung auftreten. Die gewerbliche Nutzung verursacht keine negativen Beeinträchtigungen.

▪ **Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Das Entwicklungsgebiet enthält im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung differenzierte Festsetzungen zur baulichen Entwicklung sowie grünordnerische Vorgaben (Grünflächen, Einzelbaumpflanzungen), die positiv auf das Orts- und Landschaftsbild wirken.

### **7.6.5 Bewertung des Schutzgutes Landschaft und Landschaftsbild**

Im Hinblick auf das Landschaftsbild kommt dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung zu. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung wie z.B. natürliche landschaftsbildprägende Oberflächenformen, natürliche bzw. naturnahe Biooptypen, treten im Planungsgebiet nicht in Erscheinung. Nach allgemeinen Beurteilungsmaßstäben hat die Entwicklungsfläche keine besonderen landschaftlichen Besonderheiten. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft und Landschaftsbild wird aufgrund des geringen Eingriffsumfangs sowie der getroffenen Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ausgeschlossen.

## **7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **7.7.1 Einschlägige Ziele und Fachplanungen**

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG) unter Schutz gestellt.

### **7.7.2 Ausgangssituation**

Denkmalgeschützte Bauwerke sind im Plangebiet nicht vorhanden, Vorkommen von Bodendenkmälern oder archäologischer Fundstellen sind nicht zu erwarten.

Die Planbereichsfläche tangiert keine Bereiche traditioneller Kulturlandschaften bzw. Bereiche kulturhistorischer Siedlungs- und Bauformen. Bereiche, die als denkmalgeschützte Gesamtanlage eingestuft wurden sowie Einzelkulturdenkmäler werden nicht berührt.

### **7.7.3 Bewertung des Schutzgutes Kultur und Sachgüter**

Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur und Sachgüter zu erwarten.

## **7.8 Schutzgut Mensch**

### **7.8.1 Einschlägige Ziele und Fachplanungen**

Neben den allgemeinen Zielen zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (i. S. des § 1 Abs. 5 BauGB) sind hier insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Erholungsfunktionen für die Menschen zu berücksichtigen.

### **7.8.2 Ausgangssituation**

Der Entwicklungsbereich ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz erschlossen. Die Planbereichsfläche umfasst einen bereits gewerblich genutzten Bereich. Im unmittelbaren Bereich besteht ein nicht störender Dachdeckerbetrieb. Das weitere Umfeld wird durch Wohnbereiche gekennzeichnet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass durch die Neuordnung des gewerblich genutzten Bereichs (Beseitigung von Zelten und Containern, Errichtung einer Gewerbehalle), ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entsteht.

Derzeit bestehen im Plangebiet keine Emissionsquellen, die negative Folgen für die menschliche Gesundheit haben.

### **7.8.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass der derzeitige Zustand erhalten bleibt.

### **7.8.4 Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **▪ Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauphase, zu der die Einrichtung der Baustelle und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, sind zeitlich befristete Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase sowie Staubentwicklungen von Baumaschinen und Baufahrzeugen zu erwarten. Erhebliche oder nachhaltige baubedingte Auswirkungen werden jedoch ausgeschlossen.

#### **▪ Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich aus der Lage der Bebauung und deren Erschließung. Anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **▪ Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Bebauung auftreten. Dazu zählen insbesondere Lärm- und Stoffemissionen aus dem örtlichen

Verkehrsaufkommen. Die betriebsbedingten Auswirkungen infolge der Nutzung werden als geringfügig eingestuft.

▪ **Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Durch Errichtung der Halle und der geplanten Betriebsflächen (u. a. Kundenparkplätze) entstehen Emissionen und Beeinträchtigungen z. B. durch Geräusche, Erschütterungen und Luftverunreinigungen. Durch entsprechende vorbeugende Maßnahmen werden die Belastungen minimiert.

### **7.8.5 Bewertung des Schutzgutes Mensch**

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind nicht erkennbar.

Entsprechend den formulierten Zielsetzungen sind keine immissionswirksamen Nutzungen zu erwarten. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

## **8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der vorhandene Charakter des Plangebietes vom Grundsatz unverändert. Eine Nichtdurchführung der Bauleitplanung hat keine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität zur Folge.

Unter Beibehaltung bestehender Nutzungen wird es zu keiner wesentlichen Verbesserung der Umweltqualität kommen. Gemessen an den vorhandenen Biotopstrukturen würde der Lebensraum der Flora und Fauna keine nennenswerte höhere Wertigkeit erlangen. Die Entwicklung vorhandener Strukturen unterliegt nach wie vor den bestehenden Einflussfaktoren. Bei Beibehaltung der Nutzung entstehen keine weiteren Biotopausprägungen. Für die Fauna ändert sich der Lebensraum nicht.

Nachhaltige Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft und Landschaft sind nicht anzunehmen. Aufgrund der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten bleibt der Umweltzustand vom Grundsatz unverändert.

## **9. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens**

Zur Errichtung der Halle und der erforderlichen Betriebs- und Stellplatzfläche werden die für Hoch- und Tiefbauflächen beanspruchten Flächen vorbereitet. Der Oberboden wird gesichert und soweit wie möglich innerhalb der Flächen des Planbereichs wieder eingebaut. Baufahrzeuge erreichen das Baufeld über das bestehende und geplante Wegenetz.

Während der Bauphase sind temporäre Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten zu erwarten. Durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen sowie Baumaschinen entstehen Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen. Der Einsatz erfordert die Verwendung von boden- und wassergefährdenden Stoffen wie Treibstoffe sowie Schmier- und Hydraulikölen.

Im Rahmen der Bewertung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich teilweise Beeinträchtigungen des Umweltzustandes. Auswirkungen einzelner Wirkfaktoren beeinträchtigen im Allgemeinen dabei gleichzeitig mehrere Schutzgüter, wobei diese wiederum in Wechselbeziehungen zueinander stehen. Die durch das Planvorhaben für die jeweiligen Schutzgüter zu erwartenden Risiken wurden zuvor bewertet. Durch entsprechende Regelungen innerhalb des Bebauungsplanes können Risiken ausgeschlossen oder auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Bei Durchführung der Planung ist mit den zuvor beschriebenen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der geplante Eingriff wird als gering gewertet. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der Beurteilung des Vorhabens wird davon ausgegangen, dass ein entsprechender Ausgleich geleistet werden kann, so dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowohl in qualitativ-funktionaler als auch quantitativ-ausreichender Form kompensiert werden können. Unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen kommt die Ermittlung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Konflikte mit Schutzgebieten oder übergeordneten Planungen bestehen nicht. Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

## **10. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Eine weitere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild ist jedoch nicht zu erwarten. Infolge der verbindlichen Bauleitplanung sind keine Eingriffe zu erwarten, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung bestehender Strukturen führen. Die Grundsätze gemäß § 1a BauGB bleiben gewahrt.

Das Kompensationskonzept ist so aufgebaut, dass entsprechend den Vorgaben des Naturschutzgesetzes (§§ 14 und 15 BNatSchG) angestrebt wird, die zu erwartenden Eingriffe so weit wie möglich zu mindern. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden Maßnahmen in funktionalem Zusammenhang gesucht. Um den Flächenbedarf so gering wie möglich zu halten, werden vorrangig Flächen mit hohem Aufwertungspotenzial (Verbesserung für mehrere Schutzgüter) gewählt. Zur Minimierung bzw. Kompensation von Beeinträchtigungen auf die Belange von Natur und Landschaft wurden Maßnahmen erarbeitet, die im bauplanungsrechtlichen Sinne geeignet sind, die Eingriffe weitestgehend auszugleichen. Im Folgenden werden die in der Begründung ausführlich dargelegten Maßnahmen und Festsetzungen noch mal in Kurzform aufgelistet.

Wesentliche Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt (siehe Begründung). Diese führen zu Minimierung negativer Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.

Im Folgenden werden die in der Begründung ausführlich dargelegten Maßnahmen und Festsetzungen noch mal in Kurzform aufgelistet.

- **Tiere und Pflanzen**
  - Erhalt von Freiräumen
  - Neuanpflanzung von standortheimischen und gebietstypischen Baum- und Gehölzarten
  - Berücksichtigung der naturraumtypischen Artenauswahl bei Gehölzpflanzungen als Nahrungsangebot für die heimische Tierwelt.
- **Boden**
  - Berücksichtigung der vorhandenen Geländetopographie
  - Kein Erfordernis zu nennenswerten Geländemodellierungen
  - Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens
  - Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen
  - Flächenschonende Bebauung durch Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das unbedingt erforderliche Maß
  - Sicherung eines Mindestgrünflächenanteils, extensive Pflege der Grünflächen
  - Erhaltung der Wasserversickerung durch weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
  - Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser durch direkte Einleitung
- **Wasser**
  - Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen
  - Verwendung von inertem, unbelastetem Material für mögliche Aufschüttungen und Auffüllungen
  - Erhaltung der Wasserversickerung durch weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Erschließungsflächen
  - Weitgehende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers durch Speicherung und Verwendung als Brauchwasser
- **Klima**
  - Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das notwendige Maß
  - Erhalt von Grünflächen
  - Flächen mit Bindungen für Gehölzpflanzungen, Einzelbaumpflanzungen
- **Mensch, Landschaft, Erholung**
  - Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, technischen Normen und Richtlinien zur Vermeidung von Baulärm während der Baumaßnahmen
  - Erhalt von Grünflächen
  - Erhalt und Ergänzung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes
  - Ortsgerechte Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

## 11. Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Eigentümer der Flächen beabsichtigt eine betriebliche Neuordnung. Nach Teilabriss von Nebengebäuden und Beseitigung von Zelten und Containern sollen auf den freiwerdenden Flächen unter Einbeziehung einer weiteren Freifläche eine gewerblich genutzte Halle sowie die notwendigen Betriebs- und Erschließungsflächen errichtet werden.

Da sich das Vorhaben auf einen vorhandenen Betriebsstandort bezieht, wurde keine Alternativenprüfung durchgeführt. Die Planbereichsfläche liegt im südöstlichen Siedlungsbereich.

Das geplante Vorhaben kann problemlos an bestehende Infrastruktureinrichtungen (Erschließung, Ver- und Entsorgung) angebunden werden. Flächen, die der Landwirtschaft ein tragfähiges Einkommen sichern, werden nicht in Anspruch genommen. Die beanspruchte Fläche befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgers.

## 12. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, von der Gemeinde/ Stadt zu überwachen. Da nach dem heutigen Kenntnisstand unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden, entfällt eine vertiefende Beschreibung evtl. geplanter Überwachungsmaßnahmen. Sollten wider Erwarten erhebliche Umweltauswirkungen in Folge der Durchführung der Bauleitplanung auftreten, wird die Stadt Wolfhagen geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen und die zuständigen Fachbehörden einschalten.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

## 13. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kommt der Umweltbericht zu dem Fazit, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und der in der bisherigen Planung bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umweltverträglich umgesetzt werden kann.

Die Planung tangiert keine Schutzgebiete. In der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Planung auf die Umwelt ermittelt, in verständlicher Form beschrieben und bewertet. Von der Planbereichsfläche gehen keine Beeinträchtigungen für den Menschen aus. Es bestehen keine immissionswirksamen Nutzungen. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. In Folge der Planung entstehen Beeinträchtigungen auf die Umwelt. Erhebliche oder langandauernde Auswirkungen für den Menschen, das Bodenpotenzial, die Biotoptypen und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

In Folge der Planung entstehen Beeinträchtigungen auf die Umwelt. In Anbetracht der relativ geringen Größe des Vorhabens sind keine erheblichen oder langausdauernden Auswirkungen für den Menschen, das Bodenpotential, die Biotoptypen und das Landschaftsbild zu erwarten. Durch Inanspruchnahme intensiv genutzter Flächen wird eine entsprechende Biotopstruktur beansprucht. Ein Ausgleich bzw. eine Minderung des Eingriffs erfolgt durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die zur Minimierung der beschriebenen Umweltauswirkungen beitragen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen, so dass eine vertiefende Beschreibung evtl. geplanter Überwachungsmaßnahmen nicht vorzunehmen ist.

## **14. Referenzliste der Quellen**

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Landesentwicklungsplan 2000
- Regionalplan Nordhessen 2009
- Flächennutzungsplan der Stadt Wolfhagen

### **Schutzgebiete**

#### **Naturschutz:**

- Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht berührt.

#### **Wasserrecht:**

- Wasserschutzgebiete sind nicht berührt.

#### **Denkmalschutz:**

- Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebiete oder Objekte.

### **Online-Quellen**

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLHUG)
- Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG)
- Umweltatlas Hessen (Stand: Juni 2017)
- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)

## 15. Städtebauliche Kenndaten

Größe der Planbereichsfläche in m <sup>2</sup> <b>4.120,00</b>	Bestand		Planung		
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	
Gebäude	661,23	16,05%	0,00	0,00%	
Container, Zelte, überdachte Bereiche	575,96	13,98%	0,00	0,00%	
Betriebsfläche, betoniert, asphaltiert	224,27	5,44%	0,00	0,00%	
Grün-/Gartenflächen	1.119,97	27,18%	0,00	0,00%	
Weidefläche	1.538,57	37,34%	0,00	0,00%	
Mischgebietsfläche, überbaubar	0,00	0,00%	1.918,78	46,57%	
Mischgebietsfläche, nicht überbaubar	0,00	0,00%	479,69	11,64%	
Grünfläche, privat (Gartenfläche)	0,00	0,00%	727,38	17,65%	
Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	0,00	0,00%	994,15	24,13%	
	<b>Summe</b>	<b>4.120,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.120,00</b>	<b>100,00%</b>

Aufgestellt durch:



**BÜRO FÜR STADTBAUWESEN**  
 Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner  
 Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde  
 Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de