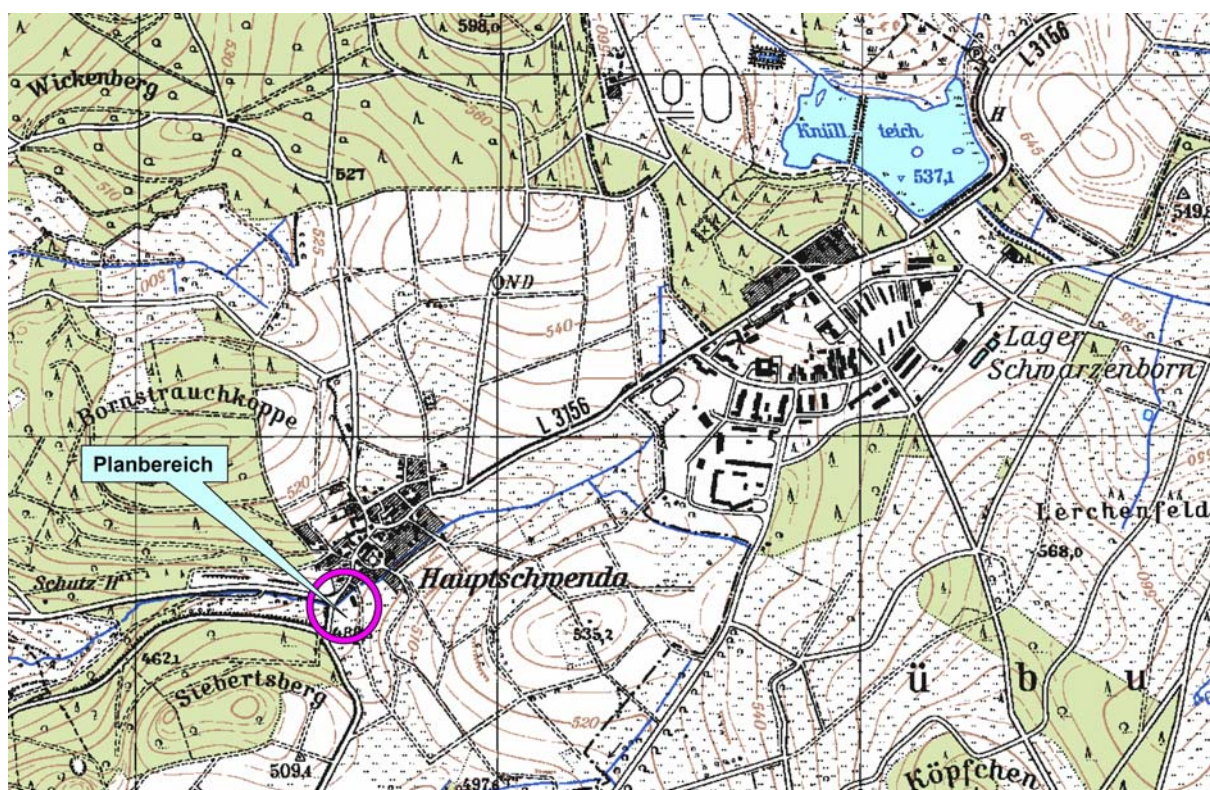


Stadt Neukirchen, ST Hauptschwenda

Begründung mit textlichen Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 5 „Auf den Kirchwiesen“



0445 - Stand: 02.02.2024

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edemünde
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.....	5
2.3	Bebauungspläne	6
2.4	Fachplanungen/ Untersuchungen.....	6
3.	Planungsziel.....	6
4.	Erschließung	7
5.	Ver- und Entsorgung	7
	Textliche Festsetzungen	9
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	9
6.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB	9
6.1.1	Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO	9
6.1.2	Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 BauNVO	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB	9
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)	9
6.3	Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB	10
6.3.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO	10
6.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO	10
6.4	Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 (1) 23b BauGB.....	10
6.5	Natur und Landschaft.....	11
6.6.1	Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO	11
7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung	13
7.1	Dächer.....	13
7.2	Oberflächenbefestigungen.....	13
7.3	Ableitung von Niederschlagswasser.....	13
7.4	Werbeanlagen.....	13
7.5	Außenbeleuchtung.....	14
8.	Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise	15
8.1	Parkplätze/Stellplatzflächen.....	15
8.2	Sicherung von Bodendenkmälern.....	15
8.3	Trinkwasserschutzgebiete	15

8.4	Bodenschutz	15
8.5	Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen	16

Anlage 1

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 5 „Auf den Kirchwiesen“ 17

1.	Anlass und Ziel der Planung	17
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	17
3.	Planerische Rahmenbedingungen	18
3.1	Regionalplanung	18
3.2	Flächennutzungsplan.....	18
3.3	Bebauungspläne	19
3.4	Fachplanungen/ Untersuchungen.....	19
4.	Planungsziel.....	19
5.	Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	20
6.	Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum	20
7.	Schutzgüter	22
8.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens	36
9.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens	37
10.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	37
11.	Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	39
12.	Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen.....	39
13.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
14.	Referenzliste der Quellen	40
15.	Städtebauliche Kenndaten	41

Anlage 2

Zusammenfassende Erklärung 42

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Ein in der Gemeinde Neukirchen ansässiger Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit einem Containerservice und 24 Stunden-Saugbaggernotdienst hat die ehemalige landwirtschaftlich genutzte Hofanlage erworben. Die vorhandenen Betriebsgebäude und Betriebsflächen dienen inzwischen dem Unternehmen als Betriebsstandort. Dem Standort ist eine südlich liegende Fläche (Flur 7, Flst. 31) zugeordnet, die tlw. als Lagerfläche für Baustoffe und als Abstellfläche für Kippmulden genutzt wird.

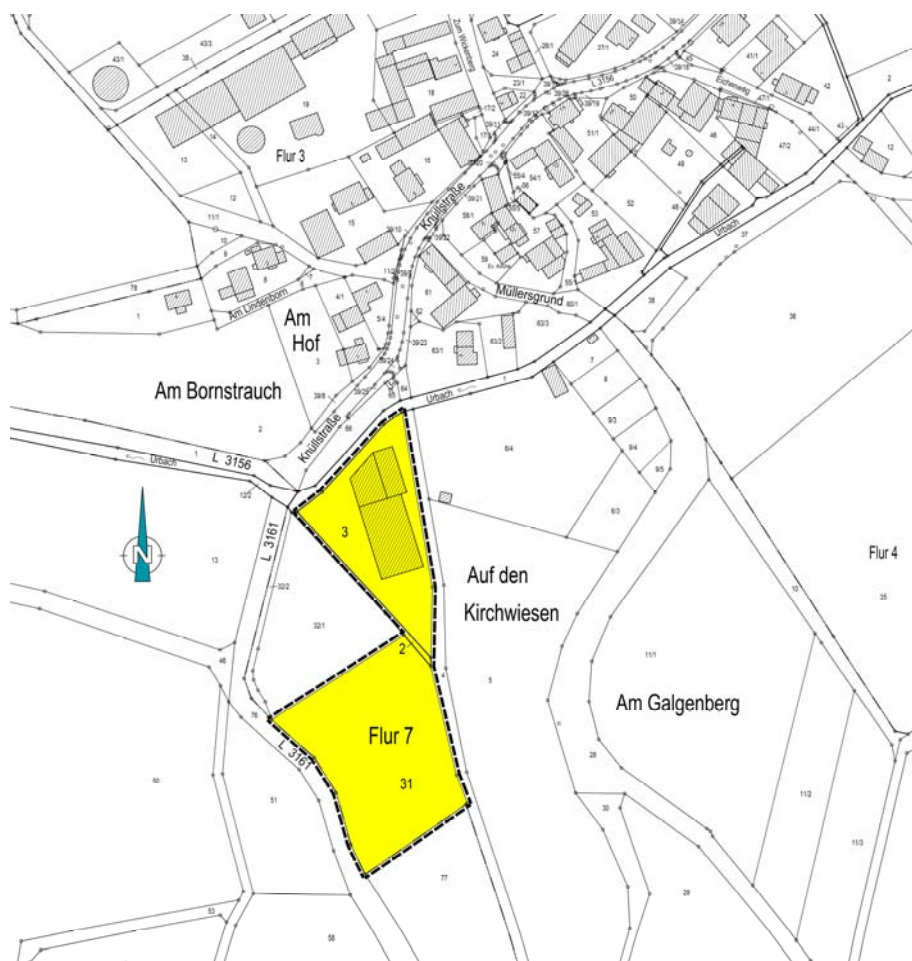
Zur Optimierung der Betriebsabläufe sowie zum Betrieb des 24 Stunden-Saugbaggernotdienstes ist im nordwestlichen Grundstücksbereich für den Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter die Errichtung eines Wohnhauses (Betriebsinhaberwohnung/Betriebsleiterwohnung) geplant.

Die Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Hofanlage sowie die Errichtung des geplanten Wohnhauses erfordert die Erstellung einer Bauleitplanung. Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zu schaffen.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Hauptschwenda (Neukirchen) und umfasst die in der Flur 7 liegenden Flurstücke 3, 2 tlw. und 31.

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch den Urbach, im Osten durch einen Wirtschaftsweg, im Süden durch Flächen der Landwirtschaft sowie im Westen durch Flächen der Landwirtschaft und der Landesstraße 3161.



Übersichtsplan
ohne Maßstab

1.3 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 00.00.2024 den Aufstellungsbeschluss zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf den Kirchwiesen“.

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 Neukirchen 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 Neukirchen 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 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgesetzt.



2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neukirchen ist die Planbereichsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Zusätzlich ist der Bereich mit dem Planzeichen A Aussiedlerhof versehen.

Parallel zum Gewässer Urbach beinhaltet der Flächennutzungsplan einen schmalen Grünstreifen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „sonstige öffentliche und private Grünflächen“.



Gemäß § 8 BauGB wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren).

2.3 Bebauungspläne

Für den Planbereich bestehen keine verbindlichen Bauleitplanungen.

2.4 Fachplanungen/ Untersuchungen

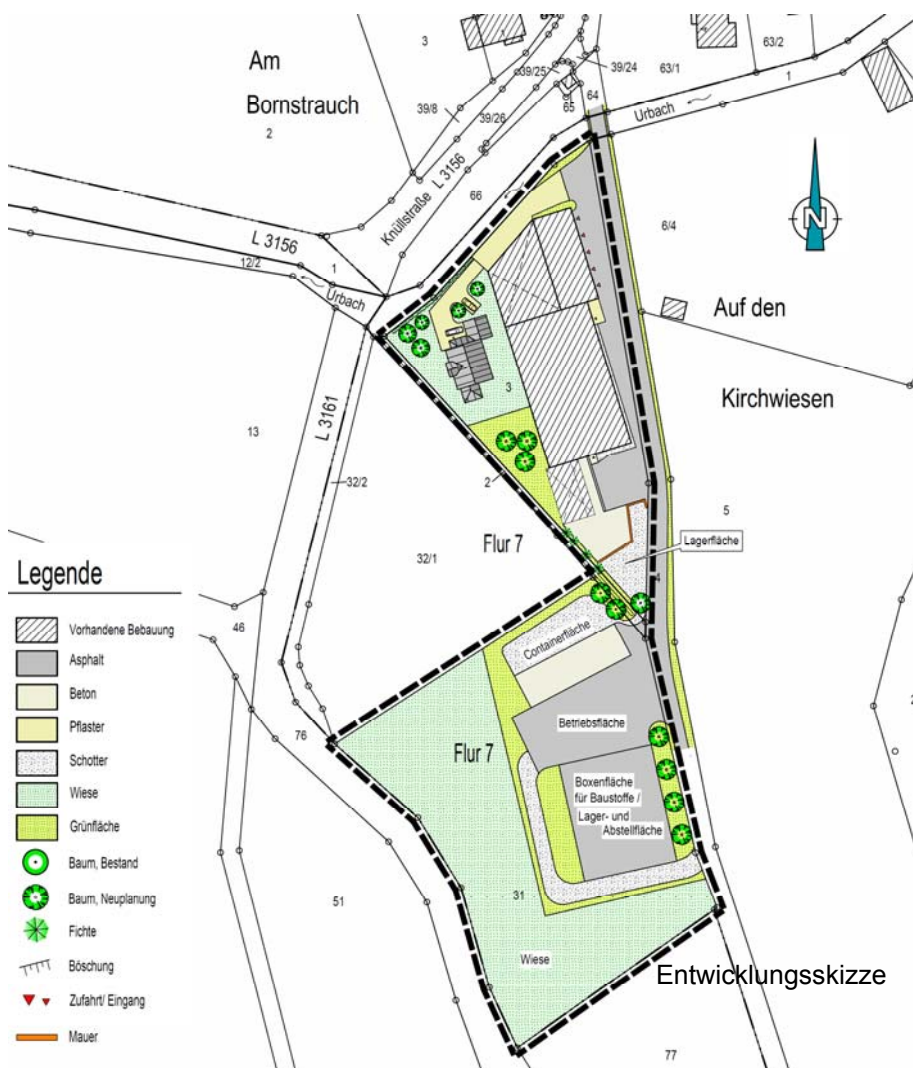
Für das geplante Gewerbegebiet wurden keine Fachplanungen/Untersuchungen erstellt.

3. Planungsziel

Zur Nachnutzung der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Hofanlage durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb besteht die Notwendigkeit zur Erstellung einer Bauleitplanung.

Die Fläche mit ihrer Hofanlage ist derzeit gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen. Die Nachnutzung durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb ist derzeit unzulässig, da es sich um kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB handelt.

Die vorhandenen Betriebsgebäude und Betriebsflächen dienen inzwischen dem Unternehmer als Betriebsstandort. Dem Standort ist eine südlich liegende Fläche (Flur 7, Flst. 31) zugeordnet, die tlw. als Lagerfläche für Baustoffe und als Abstellfläche für Kippmulden genutzt wird.



Zur Optimierung der Betriebsabläufe, Vermeidung langer Anfahrtswege zur Betriebsstätte sowie zum Betrieb seines 24 Stunden-Saugbaggernotdienstes beabsichtigt der Juniorchef (Betriebsleiter) im nordwestlichen Grundstücksbereich die Errichtung eines Wohnhauses (Betriebsinhaberwoh-

nung/Betriebsleiterwohnung) für sich und seine Familie. Nach derzeitigem Stand der Planung ist die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Dach vorgesehen. Das geplante Wohnhaus, das auf dem Betriebsgrundstück errichtet werden soll, ist dem Gewerbebetrieb funktional zugeordnet und der Betriebsfläche deutlich untergeordnet.

Eine ständige Einsatzbereitschaft erfordert die Nähe und enge Bindung zum Betrieb. Das dem Betrieb untergeordnete Wohnhaus wird so dimensioniert, dass für den Betriebsleiter und seine Familie ein angemessener Wohnraum zur Verfügung steht.

Mit Rücksicht auf die Art und Größe des Betriebes sowie aus betrieblichen Gründen ist die Errichtung eines Wohnhauses (Betriebsinhaberwohnung/Betriebsleiterwohnung) sinnvoll.

Die Zuwegung zum geplanten Gebäude erfolgt über die vorhandene Betriebsfläche. Zum Gewässer *Urbach* ist die Anpflanzung einer Laubhecke vorgesehen.

4. Erschließung

Der Planbereich ist über die ausgebaute Wegeparzelle 4 erschlossen. Der Hauptwirtschaftsweg ist im Norden an die Knüllstraße angebunden.

5. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** ist durch das vorhandene Anlagennetz der Stadtwerke Neukirchen sichergestellt.

Die **elektrische Versorgung** der Planbereichsfläche wird durch vorhandene Anlagen der EAM Netz GmbH sichergestellt.

Entsorgung

Die ehemalige landwirtschaftliche genutzte Hofanlage ist derzeit nicht an das öffentliche Abwassernetz angebunden. Bislang werden die Abwässer in eine abflusslose Grube eingeleitet.

Das anfallende Schmutzwasser wird zukünftig dem im nördlich Bereich des Plangebietes verlaufenden Mischwasserkanal DN 600 zugeführt.

Das Dach- und Oberflächenwasser der vorhandenen Gebäude- und Betriebsflächen sowie des geplanten Wohnhauses (Betriebsinhaberwohnung/Betriebsleiterwohnung) führen 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 *Urbach* 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 wird festgesetzt als

Gewerbegebiet, eingeschränkt (GE_E) gem. § 8 BauNVO

Anmerkung:

Als eingeschränktes Gewerbegebiet ist ein Gewerbegebiet zu verstehen, in dem Gewerbebetriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

6.1.1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

▪ Teilgebietsfläche 1 (TG 1)

Im Bereich der Teilgebietsfläche 1 werden außerhalb der Baugrenzen Betriebsflächen, Lagerplätze, Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen i. S. s. § 14 BauNVO inkl. Hof- und Andienungsf lächen, Werbeanlagen, etc. zugelassen, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (z. B. Flächen für Anpflanzungen) entgegenstehen.

Zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

▪ Teilgebietsfläche 2 (TG 2)

Innerhalb der Teilgebietsfläche 2 ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig. Es werden nur Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen, die der Hauptanlage untergeordnet sind (z. B.: Lagerplätze, Lagerboxen, Abstellflächen). Die Nebenanlagen müssen dem Nutzungszweck der im Teilgebiet 1 festgesetzten Nutzung dienen.

6.1.2 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes werden die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Logistikbetriebe, Speditionen und Lagerhäuser sowie die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Ebenfalls unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe sowie regelmäßig nachts betriebene Schnellrestaurants.

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

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

In den Teilgebieten 1 und 2 werden folgende maximal zulässige Zahlen festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO:	TG 1	0,8
	TG 2	0,4
soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.		
Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO:	TG 1	0,8

Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und die maximale Traufhöhe (TH) in Meter wie folgt festgesetzt. Die Regelung dient einer gebietsverträglichen Entwicklung.

Firsthöhe:	9,00 m
Traufhöhe, bergseitig	5,25 m

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Firsthöhe für bauliche Anlagen nicht überschreiten.

Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Als zulässige **Traufhöhe** gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut.

Als zulässige **Firsthöhe** gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Firstziegel/-element. Bei einseitig geneigten Dächern und bei versetzten Satteldächern sowie bei Flachdächern gilt der höchst Punkt der Dachfläche. Der untere Bezugspunkt wird der vorhandenen Geländeoberfläche gemessen.

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

6.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Aufgrund örtlicher Verhältnisse sowie zur Realisierung einer bedarfsgerechten gewerblichen Entwicklung wird 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 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 Förderung 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 CO₂-Einsparung erreicht wird.

6.5 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, 20 und 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO

a) Nördliche Grundstückseinfriedung zum Gewässer *Urbach*

Das Flurstück 3 ist im nordwestlichen Bereich bis zur nordwestlichen Gebäudekante der vorhandenen Bebauung zur Gewässerparzelle 1 durch eine mindestens 0,9 m und maximal 1,3 m hohe Laubhecke einzufrieden. Einfriedungshecken sind nur mit folgenden Gehölzen zulässig: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*). Alternativ wird eine Einfriedung als freiwachsende Hecke zugelassen. Andere Formen der Einfriedung werden nicht zugelassen (z. B. Mauern, Holz-, Draht-, Stabgitterzäune, Sichtschutzzäune).

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) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Die **Fläche F1** ist extensiv zu nutzen. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Im nördlichen Böschungsbereich des Flurstücks 31 sind pro 25 m² Grundfläche 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Der Saum ist als frei wachsende Hecke anzulegen. Zur Ausbildung eines arten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühende strauchartigen Gehölzen, anzupflanzen.

Innerhalb der Fläche F1 sind insgesamt 5 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen.

d) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der **Fläche F2** sind pro 25 m² Grundfläche 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Der Saum ist als frei wachsende Hecke anzulegen. Zur Ausbildung eines arten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühende strauchartigen Gehölzen, anzupflanzen. Innerhalb der Fläche sind 4 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen.

e) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Zur Kompensation von Eingriffen sowie zur Förderung einer unterschiedlichen Entwicklung verschiedener Pflanzengesellschaften am selben Ort, ist die **Fläche F3** in eine extensive Nutzung zu überführen. Folgende Maßnahmen sind zu beachten:

- Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten.
- Extensive Nutzung der bislang intensiv genutzten Wirtschaftswiese. Maximal 1-2-malige Mahd der Grünlandfläche, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf, die zweite Mahd ist nach dem 15. August zulässig.
- Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren und einer Verwertung zuzuführen. Eine Mulchmahd ist nicht gestattet.
- Eine Beweidung durch Pferde oder Schafe wird zugelassen.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie die Durchführung von Entwässerungsmaßnahmen und Bodenauffüllungen sind unzulässig.

f) Durchführung

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres 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** wird folgende Neigung festgesetzt:

15° - 35°

Die festgesetzte Dachneigung orientiert sich am Bestand und gewährleistet die harmonische Einbindung der künftigen Bebauung in das vorhandene Ortsbild.

7.2 Oberflächenbefestigungen

Die Planbereichsfläche tangiert die Schutzzone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen "Eichwald" und „Sommerleid“ der Stadt Neukirchen (StAnz Nr. 16, S. 728, festgesetzt am 26.02.1976). Gemäß § 54 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) handelt es sich bei auf befestigten Flächen anfallendem Niederschlagswasser um Abwasser.

Da eine Grundwasserverunreinigung durch die Nutzung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, müssen befahrbare Hofflächen sowie Park- und Stellflächen von Gewerbebetrieben flüssigkeitsundurchlässig befestigt werden. Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation bzw. in ein Oberflächengewässer schadlos abzuleiten.

Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, sind im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde im Rahmen eines Einleiterlaubnisverfahrens Flächenbefestigungen für Wege 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.

7.3 Ableitung 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 Grundstück in einer entsprechenden Regenrückhalteanlage (z.B. Stauwasserkanal/ Retentionszisterne/ naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen/ Rigolen) zu sammeln und verzögert dem Gewässer *Urbach* zuzuführen. Die grundstücksbezogene Einleitmenge in das Gewässer ist über einen Drosselabfluss zu regeln.

Folgendes Mindestfassungsvermögen (Retentionsvolumen) für neu angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:

- **versiegelte Flächen** mit einem Abflussbeiwert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegflächen): **20 l pro m²**
- **begrünte Dachflächen** (Abflussbeiwert von 0,3): **6 l pro m²**

7.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Gewerbe zulässig. Außenwerbung ist möglichst in die Fassade zu integrieren und hat sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Von Werbeanlagen darf keine Ablenkung oder Blendung für Verkehrsteilnehmer ausgehen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen werden max. 3 Fahnenmasten sowie eine beleuchtete Hinweistafel (Einfahrtsstele 1,5 x 3,5 m) zur bestehenden Einrichtung zugelassen. Wechselwerbung wird nicht zugelassen.

Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Video-wände, blinkende und pulsierende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind nur indirekte Beleuchtungen.

7.5 Außenbeleuchtung

Bei dem vorhandenen Gewerbebetrieb sind entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zu wahren, wozu auch eine ausreichende Beleuchtung des Betriebsgeländes zählt. Vorrangiges Ziel ist, Betriebsflächen und –anlagen durch eine entsprechende Ausrichtung der Leuchtkörper und durch eine gerichtete Abstrahlung von Licht, den Lichteinfall zu beschränken. Durch eine gezielte Ausleuchtung der Betriebsflächen und einen begrenzten Abstrahlwinkel auf die Flächen wird der Streulicht-anfall auf andere Flächen oder in andere Richtungen minimiert.

Die von der Beleuchtung ausgehende gedämpfte Lichtausbreitung vermindert die auf nachtaktive Tiere, wie z. B. Insekten, ausgehende Lockwirkung von Lichtquellen. Nach dem derzeitigen Stand der Technik werden die Lampen derzeit als das umweltfreundlichste Beleuchtungssystem mit der niedrigsten Anlockwirkung auf nachtaktive Tiere gewertet. Die festgesetzte Leuchttechnik minimiert den Einfluss auf das biologische Gleichgewicht sowie das nächtliche Sterben.

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. Eine nach oben über die Horizontale hinausgehende Abstrahlung wird nicht zugelassen.

8. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

8.1 Parkplätze/Stellplatzflächen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die *Stellplatzsatzung der Stadt Neukirchen* 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 Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im östlichen Randbereich der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG TB Eichwald und TB Sommerleid, Neukirchen (festgesetzt am 26.02.1976, veröffentlicht im Staatsanzeiger Hessen Nr. 16, Jahr 1976 Seite 728). Die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

8.4 Bodenschutz

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAItBodSchG 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 „Hand-

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

Bäume, (Säulenform)

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

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

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

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stck./m²

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

Schling- und Rankpflanzen

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

Anlage 1

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 5 „Auf den Kirchwiesen“

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. 5 „Auf den Kirchwiesen“. 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 Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Umweltprüfung basiert auf allgemein verfügbares 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.

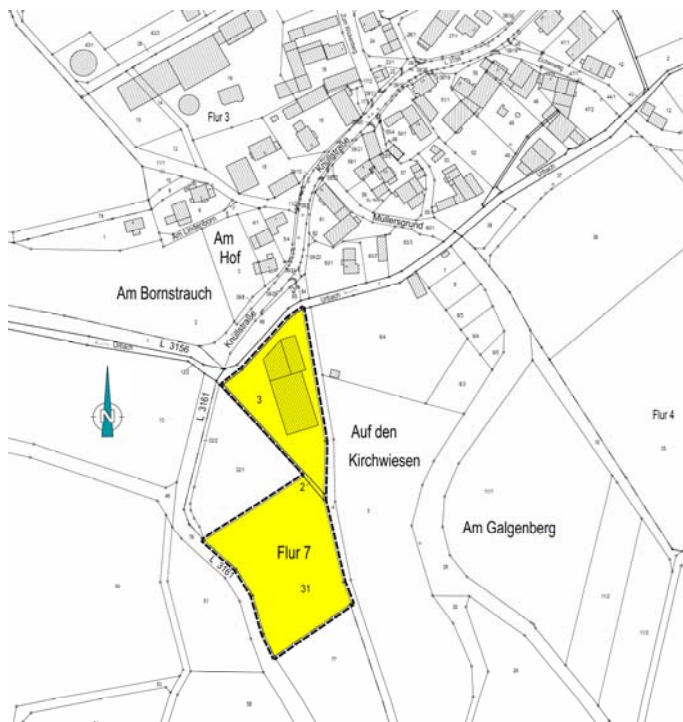
1. Anlass und Ziel der Planung

Ein in der Gemeinde Neukirchen ansässiger Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit einem Containerservice und 24 Stunden-Saugbaggernotdienst hat die ehemalige landwirtschaftlich genutzte Hofanlage erworben. Die vorhandenen Betriebsgebäude und Betriebsflächen dienen inzwischen dem Unternehmen als Betriebsstandort. Dem Standort ist eine südlich liegende Fläche (Flur 7, Flst. 31) zugeordnet, die teilweise als Lagerfläche für Baustoffe und als Abstellfläche für Kippmulden genutzt wird. Zur Optimierung der Betriebsabläufe sowie zum Betrieb des 24 Stunden-Saugbaggernotdienstes ist im nordwestlichen Grundstücksbereich für den Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter die Errichtung eines Wohnhauses (Betriebsinhaberwohnung/Betriebsleiterwohnung) geplant. Die Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Hofanlage sowie die Errichtung des geplanten Wohnhauses erfordert die Erstellung einer Bauleitplanung. Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zu schaffen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Hauptschwenda (Neukirchen) und umfasst die in der Flur 7 liegenden Flurstücke 3, 2 teilweise und 31.

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch den Urbach, im Osten durch einen Wirtschaftsweg, im Süden durch Flächen der Landwirtschaft sowie im Westen durch Flächen der Landwirtschaft und der Landesstraße 3161.



Übersichtsplan ohne Maßstab

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung

Die für das Gewerbegebiet beanspruchte Fläche ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgesetzt.



3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neukirchen ist die Planbereichsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zusätzlich ist der Bereich mit dem Planzeichen **A** Aussiedlerhof versehen.

Parallel zum Gewässer Urbach beinhaltet der Flächennutzungsplan einen schmalen Grünstreifen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „sonstige öffentliche und private Grünflächen“.



Gemäß § 8 BauGB wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren).

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

Zur Nachnutzung der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Hofanlage durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb besteht die Notwendigkeit zur Erstellung einer Bauleitplanung. Die Fläche mit ihrer Hofanlage ist derzeit gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen. Die Nachnutzung durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb ist derzeit unzulässig, da es sich um kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB handelt.

Die vorhandenen Betriebsgebäude und Betriebsflächen dienen inzwischen dem Unternehmer als Betriebsstandort. Dem Standort ist eine südlich liegende Fläche (Flur 7, Flst. 31) zugeordnet, die tlw. als Lagerfläche für Baustoffe und als Abstellfläche für Kippmulden genutzt wird.

Zur Optimierung der Betriebsabläufe, Vermeidung langer Anfahrtswege zur Betriebsstätte sowie zum Betrieb seines 24 Stunden-Saugbaggernotdienstes beabsichtigt der Juniorchef (Betriebsleiter) im nordwestlichen Grundstücksbereich die Errichtung eines Wohnhauses (Betriebsinhaberwohnung/Betriebsleiterwohnung) für sich und seine Familie. Nach derzeitigem Stand der Planung ist die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Dach vorgesehen.

Das geplante Wohnhaus, das auf dem Betriebsgrundstück errichtet werden soll, ist dem Gewerbebetrieb funktional zugeordnet und der Betriebsfläche deutlich untergeordnet.

Eine ständige Einsatzbereitschaft erfordert die Nähe und enge Bindung zum Betrieb. Das dem Betrieb untergeordnete Wohnhaus (Betriebsinhaberwohnung/Betriebsleiterwohnung) wird so dimensioniert, dass für den Betriebsleiter und seine Familie ein angemessener Wohnraum zur Verfügung steht.

Mit Rücksicht auf die Art und Größe des Betriebes sowie aus betrieblichen Gründen ist die Errichtung eines entsprechenden Gebäudes sinnvoll.

Die Zuwegung zum Gebäude erfolgt über die vorhandene Betriebsfläche. Zum Gewässer *Urbach* ist die Anpflanzung einer Laubhecke vorgesehen.

Erschließung

Der Planbereich ist über die ausgebaute Wegeparzelle 4 erschlossen. Der Hauptwirtschaftsweg ist im Norden an die Knüllstraße angebunden.

5. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Umweltprüfung betrachtet auf der Grundlage vorhandener Umweltinformationen sowie einer Biotoptyp- 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

Die ehemalige Hofanlage gliedert sich in zwei Abschnitte. Im nördlichen Bereich (Flst. 3) bestehen Betriebs- und Lagergebäude, die über den vorhandenen Wirtschaftsweg erschlossen sind. Die straßenbezogenen Betriebsflächen sowie die Fläche der Wegeparzelle sind mit Ausnahme einer schmalen unbefestigten Wegebankette vollständig mit einer Asphaltdecke befestigt. Im Norden des Gebäudekomplexes ist die Betriebsfläche bis zur Gewässerparzelle gepflastert. Im Süden wurde eine Teilfläche betoniert. In der südlichen Spitze des Grundstücks besteht eine höherliegende, geschotterte Lagerfläche, die durch eine Stützmauer begrenzt wird.

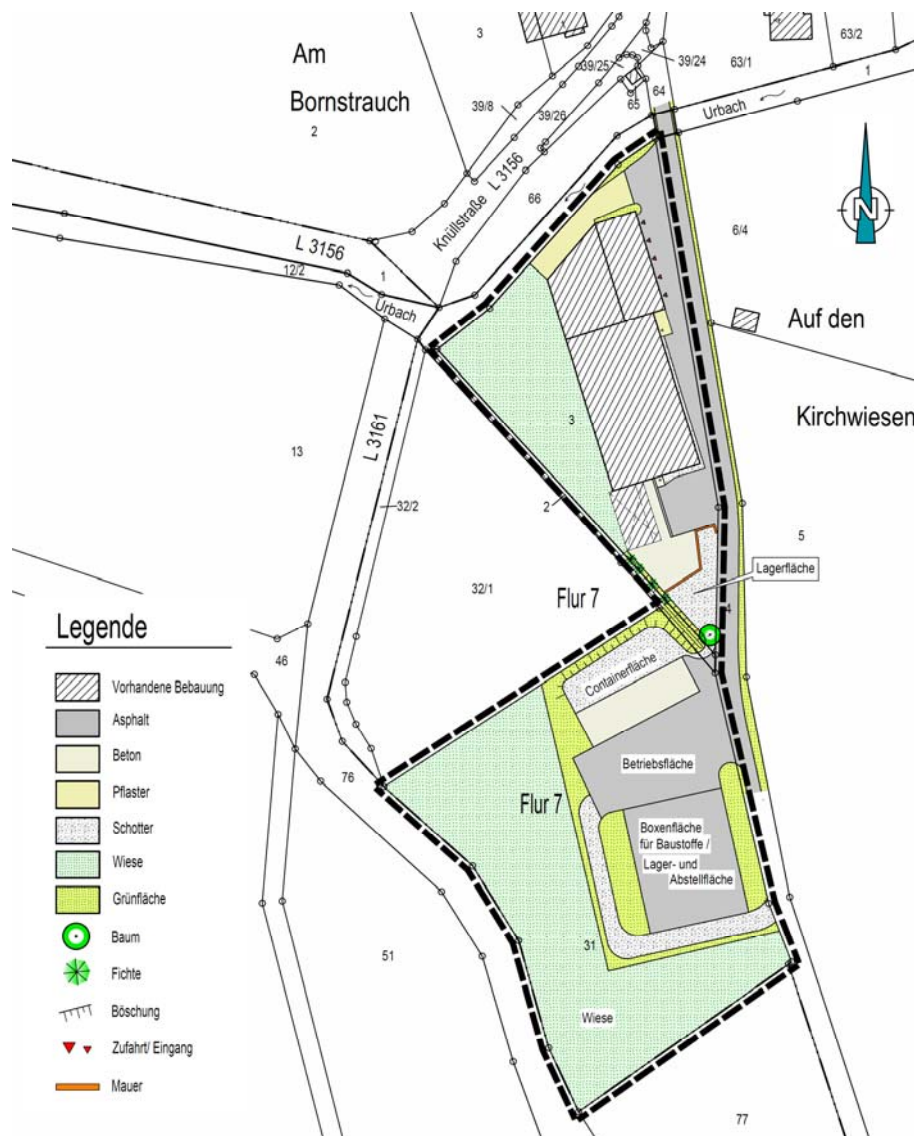
Der rückwärtige Freiraum ist als Wirtschaftswiese ausgebildet. Innerhalb dieser Fläche sind keine Baum- und Gehölzbestände zu verzeichnen.

Im Bereich der Grundstücksspitze existieren im Randbereich einzelne Fichten und ein Obstbaum.

Im südlichen Abschnitt des räumlichen Geltungsbereichs (Flst. 31) bestehen Containerabstell-, Zufahrts-, Umfahungs-, Lager- und Abstellflächen. Die befestigten Betriebsflächen (Asphalt, Beton, Schotter) sind und durch



strukturarme Grünflächen gegliedert. Die restlichen Flächen des Flurstücks 31 sind als Wiesenfläche ausgebildet. Mit Ausnahme einer neu angepflanzten Baumreihe existieren keine Baum- und Gehölzbestände.



Nördlicher Teilbereich: Vorhandene Betriebs- und Gebäudefläche



Südlicher Teilbereich: Betriebs- und Lagerflächen

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 das geplante Wohnhaus (Betriebsinhaberwohnung/Betriebsleiterwohnung) beanspruchte Fläche wird als Wirtschaftswiese genutzt. Arten- und blütenpflanzenreiche Strukturen wurden nicht registriert.

Über die Bestandsbereiche hinaus sind keine baulichen Eingriffe vorgesehen.

Bewertung

Innerhalb der beanspruchten Teilflächen haben sich keine besonderen Pflanzenstrukturen entwickelt, so dass das Schutzgut Vegetation von der Planung nicht betroffen ist. 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 umfasst eine ehemalige landwirtschaftlich genutzte Anlage, die aus mehreren Gebäuden besteht, über befestigte Betriebsflächen erschlossen ist und im südwestlichen Bereich der bebauten Ortslage liegt. Die Flächen des Planbereichs sind bereits durch menschliche Nutzung stark geprägt.

Die biologische Vielfalt der beplanten Fläche wird 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 zur Errichtung des geplanten Wohnhauses (Betriebsinhaberwohnung/Betriebsleiterwohnung), 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.

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 Ausweichhabitats. Nach Abschluss der Bautätigkeiten kann davon ausgegan-

gen 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 Biotop- und Lebensräume verloren. Andererseits entstehen neue Biotop- und Lebensräume, die besiedelt werden können.

▪ **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb des eingeschränkten Gewerbegebietes 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. Die im Bebauungsplan festgesetzten **Flächen F1 bis F3** dienen der Kompensation von Eingriffen. Sie beinhalten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen. Mit der Extensivierung der Weidefläche **F 3** werden verschiedener Pflanzengesellschaften gefördert.

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 Biotop- bestehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass geschützte Tier- und Pflanzenarten erheblich beeinträchtigt werden.

Durch Errichtung des geplanten Wohnhauses (Betriebsinhaberwohnung/Betriebsleiterwohnung) sowie der gewerblichen Nachnutzung der vorhandenen Gebäude und Betriebsflächen als Garten- und Landschaftsbaubetrieb werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Nach derzeitigem Kenntnisstand 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. Für die Flächen des Planbereichs liegt keine Bodenfunktionsbewertung vor.

▪ **Aktuelle Nutzung**

Ein Großteil der Planbereichsfläche ist bereits durch Gebäude sowie Betriebs- und Erschließungsflächen bebaut. Der für das Wohnhaus (Betriebsinhaberwohnung/Betriebsleiterwohnung) beanspruchte Grundstücksbereich wird derzeit als Wiesenfläche genutzt. Innerhalb der Fläche befinden sich keine Baum- und Gehölzbestände.

▪ **Bodenfunktion**

Die natürliche Bodenfunktion und das gewachsene Bodenprofil der bislang unbebauten Fläche 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 zur Errichtung des geplanten Wohnhauses (Betriebsinhaberwohnung/Betriebsleiterwohnung), 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.

Zur Herstellung der Standsicherheit der Gebäude- und Erschließungsfläche 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, Geländenievellierungen, 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 der Errichtung des Wohnhauses (Betriebsinhaberwohnung/Betriebsleiterwohnung) erfolgt eine weitere anthropogene Veränderung des Standortes. Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind geringe Geländemodellierungen zu erwarten. Unter Berücksichtigung des Geländereiefs können das geplante Wohnhaus sowie die Zuwegung 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. Zusätzliche 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 Bodenveränderungen durch den Betrieb der Anlage sind bei Einhaltung aller technischen Vorschriften nicht zu erwarten.

Versiegelungen beeinflussen Lebensräume, die Puffer-, Filter- und Speicherfunktion sowie die Temperaturobildung. 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**

Die bestehenden Gebäude und Betriebsflächen bleiben erhalten. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Anlagen dienen zukünftig dem neuen Eigentümer der Unterbringung seines Garten- und Landschaftsbaubetriebes.

Die verbindliche Bauleitplanung ermöglicht die Errichtung eines privat genutzten Wohnhauses (Betriebsinhaberwohnung/Betriebsleiterwohnung). Die dafür erforderliche Fläche wird auf das Notwendige begrenzt, wodurch der Flächenverbrauch und damit der Eingriff in das Bodengefüge auf das Erforderliche reduziert werden. 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 Zufahrt zum Gebäude 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 des Wohnhauses (Betriebsinhaberwohnung/Betriebsleiterwohnung) 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 abgeschoben und im Baustellenbereich zur Wiederverwendung gelagert. Nach Fertigstellung des Wohngebäudes und der Zuwegung 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 des geplanten Wohngebäudes und der Zuwegungsfläche beschränkt. Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Beeinträchtigungen werden als gering eingestuft. Nachhaltige Störungen des Bodengefüges sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Auf den Kirchwiesen“ 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.

▪ Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im östlichen Randbereich der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG TB Eichwald und TB Sommerleid, Neukirchen (festgesetzt am 26.02.1976, veröffentlicht im Staatsanzeiger Hessen Nr. 16, Jahr 1976 Seite 728).

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 Beein-

trächtigung des Grundwasserspiegels sowie eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung werden ausgeschlossen.

Die ehemalige landwirtschaftliche genutzte Hofanlage ist derzeit nicht an das öffentliche Abwasser-
netz angebunden. Bislang werden die Abwässer in eine abflusslose Grube eingeleitet. Das anfal-
lende Schmutzwasser wird zukünftig dem im nördlich Bereich des Plangebietes verlaufenden
Mischwasserkanal DN 600 zugeführt.

Das Dach- und Oberflächenwasser der vorhandenen Gebäude- und Betriebsflächen sowie des ge-
planten Wohnhauses (Betriebsinhaberwohnung/Betriebsleiterwohnung) führen 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 Bo-
denversickerung nicht zugeführt werden kann, auf dem Betriebsgrundstück in einer entsprechenden
Regenrückhalteanlage (z.B. Stauwasserkanal/ Retentionszisterne/ naturnah gestaltete Regenrück-
halteanlagen/ Rigolen) zu sammeln und verzögert dem Gewässer *Urbach* zuzuführen. Die grund-
stücksbezogene 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 (Treib-
stoffe/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 ver-
siegelten 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
nachzeitigem Kenntnisstand 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. Nachzeitigem 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 *Urbach* zuzuführen.

7.3.4 Bewertung des Schutzgutes Wasser

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird aufgrund des geringen Eingriffsumfangs (Errichtung eines Gebäudes) 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

Das Plangebiet wird durch ein Mittelgebirgsklima geprägt, in dem Westwindwetterlagen vorherrschen. Das örtliche Geländeklima steht unter dem Einfluss des Reliefs, der Vegetation und der Flächennutzung. Aufgrund der örtlichen Lage der Planbereichsfläche können die Winde das Plangebiet vom Grundsatz ungehindert überstreichen. Kaltluftstaus sind derzeit nicht zu verzeichnen und auch zukünftig nicht zu erwarten. Wichtige lokalklimatische Frischluftbahnen zur Klimamelioration werden nicht berührt. Der Planbereich tangiert keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen sind von der Planung nicht betroffen.

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.

7.4.5 Bewertung des Schutzgutes Luft und Klima

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima wird aufgrund des geringen Eingriffsumfangs 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 Randbereich der Ortslage gelegene Planbereichsfläche beinhaltet einen nicht störenden Gewerbestandort. Zur Errichtung eines Wohnhauses (Betriebsinhaberwohnung/ Betriebsleiterwoh-

nung) wird eine unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzende untergeordnete Freifläche 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 Biotoptypen, 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 ehemals landwirtschaftlich genutzten Bereich. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass in Folge der Nachnutzung der ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Hofanlage durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb Wohnbereich der Ortslage nachhaltig beeinträchtigt werden.

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 des Garten- und Landschaftsbaubetriebes 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 des geplanten Wohnhauses (Betriebsinhaberwohnung/Betriebsleiterwohnung) und der Zuwegungsfläche 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 des geplanten Wohnhauses (Betriebsinhaberwohnung/Betriebsleiterwohnung) und der erforderlichen Zuwegung 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 vorhandene Betriebsflächen sowie über das bestehende 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 Inhaber des Garten- und Landschaftsbaubetriebes hat die ehemals landwirtschaftliche Fläche mit ihren Gebäude- und Betriebsflächen erworben. Ziel ist die Nachnutzung durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb.

Zur Optimierung der Betriebsabläufe sowie zum Betrieb des 24 Stunden-Saugbaggernotdienstes ist im nordwestlichen Grundstücksbereich die Errichtung eines selbstgenutzten Wohnhauses (Betriebsinhaberwohnung/Betriebsleiterwohnung) geplant.

Da sich das Vorhaben auf einen vorhandenen Betriebsstandort bezieht, wurde keine Alternativenprüfung durchgeführt. Die Planbereichsfläche grenzt an den südwestlichen Ortsbereich.

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 des Inhabers des Garten- und Landschaftsbaubetriebes.

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 Neukirchen 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 Neukirchen

Schutzgebiete

Naturschutz:

- Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht berührt.

Wasserrecht:

- Es wird ein Trinkwasserschutzgebiet 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 ²	Bestand		Planung	
	m ²	%	m ²	%
10.980,00				
Gebäude	1.635,00	14,89%		0,00%
Erschließungsflächen (Asphalt, Beton, Pflaster)	2.963,45	26,99%		0,00%
Erschließungsflächen, geschottert	896,14	8,16%		0,00%
Grünflächen, strukturarm	955,43	8,70%		0,00%
Fläche der Landwirtschaft (Wiese)	4.529,98	41,26%		0,00%
Flächen mit Pflanzbindungen gem § 9 (1) 20 BauGB	0,00	0,00%	3.285,68	29,92%
Flächen mit Pflanzbindungen gem § 9 (1) 25a BauGB	0,00	0,00%	805,92	7,34%
Gewerbegebiet, überbaubar	0,00	0,00%	5.510,72	50,19%
Gewerbegebiet, nicht überbaubar	0,00	0,00%	1.377,68	12,55%
Summe	10.980,00	100,00%	10.980,00	100,00%

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