

BEGRÜNDUNG [gem. § 9 Abs. 8 BauGB]

zum Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbepark Ehlen“

Gemeinde Habichtswald

Ausweisung von Baugebietsflächen in Form eines Gewerbe- und Mischgebietes



- 07.04.2022 -

KURZFASSUNG

Die Gemeinde Habichtswald verfügt aktuell über keine freien gewerblichen Bauflächen. In letzter Zeit sind viele Anfragen von Gewerbetreibenden nach Bauland an die Gemeinde herangetragen worden, unter anderem wegen der verkehrsmäßig günstigen Lage. Dabei handelt es sich teilweise um ortsansässige Betriebe. Ein Betrieb ist bereits im unmittelbar benachbarten Gewerbegebiet ansässig und beabsichtigt eine Erweiterung. Hierfür wird die größte Fläche benötigt. Andere Firmen möchten sich neu ansiedeln oder planen die Verlagerung in das Plangebiet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll den interessierten Firmen die Möglichkeit gegeben werden, sich im gekennzeichneten Geltungsbereich anzusiedeln. Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Hessischen Landgesellschaft, bzw. im Besitz der Gemeinde.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbepark Ehlen 2.0“ beabsichtigt die Gemeinde Habichtswald daher ein Gewerbegebiet (GE) bzw. ein Mischgebiet (MI) planungsrechtlich auszuweisen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die Gemeindestraße "*Gewerbepark*" erfolgen. Diese hat zwei Anbindungen an die Bundesstraße 251. Es ist davon auszugehen, dass die Einmündung zw. NK 4621 006 und NK 4621 007 bei Str.-km 0,738 im Zuge der freien Strecke hauptsächlich der Anbindung dient. Der Einmündungsbereich ist mit einer Linksabbiegespur und einem Rechtsabbiegekeil ausgestattet. Die technische Erschließung ist ebenfalls sichergestellt.

Der Bebauungsplan legt eine Fläche durch Festsetzung im Bebauungsplan als Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft fest. Der räumliche Geltungsbereich zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft befindet sich in der Gemarkung Dörnberg (Habichtswald) und umfasst die Grundstücke der Flur 5, Flurstück 1 (in Teilen) und 2 (in Teilen).

Die Fläche soll der Sukzession überlassen werden. Die Fläche bleibt daher sich selbst überlassen, lediglich die Verkehrssicherungspflicht ist zu leisten.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
1.1	Planungsanlass und Planerfordernis.....	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2.1	Ziel der Planung.....	2
1.2.2	Zweck der Planung.....	2
1.3	Planungsvorgaben.....	2
1.3.1	Regionalplan Nordhessen 2009	2
1.3.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Habichtswald	4
1.3.3	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.....	5
1.3.4	Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz	5
1.3.5	Denkmalschutzrechtliche Aspekte.....	6
1.3.6	Umlegungsverfahren nach Baugesetzbuch	6
1.4	Lage im Raum und Beschreibung des Planungsgebietes	6
1.4.1	Lage im Raum	6
1.4.2	Räumlicher Geltungsbereich	7
1.5	Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme und Bewertung	8
1.5.1	Geologie und Böden	8
1.5.2	Aktuelle vegetationskundliche Bestandsaufnahme	9
1.6	Erläuterung der Planung	9
1.6.1	Verkehrliche Erschließung.....	10
1.6.2	Technische Erschließung	12
2	Begründung der Textfestsetzungen.....	14
2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	14
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	14
2.1.2	Bauweise.....	15
2.1.3	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	16
2.1.4	Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	16
2.1.5	Grünflächen	16
2.1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
2.1.7	Mit Leitungsrechten zugunsten eines Dritten versehene Flächen.....	17
2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzung.....	18
2.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
2.2.2	Begrünung von baulichen Anlagen und Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen.....	18
2.2.3	Werbung / Sichtschutz.....	19
3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
4	Umweltbericht	21

4.1	Einleitung	21
4.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	21
4.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	21
4.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	24
4.2.1	Schutzgüter Boden und Fläche	24
4.2.2	Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	28
4.2.3	Schutzgut Wasser	31
4.2.4	Schutzgüter Luft und Klima	32
4.2.5	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	34
4.2.6	Wirkungsgefüge	35
4.2.7	Natura 2000-Gebiete und sonst. Schutzgebiete	36
4.2.8	Mensch, seine Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	36
4.2.9	Kultur und Sachgüter	38
4.3	Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern	39
4.4	Nutzung erneuerbarer Energien	39
4.5	Darstellungen in Landschaftsplänen und sonst. Plänen	40
4.6	Wechselwirkungen	40
4.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	40
4.8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
4.9	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	41
4.10	Zusätzliche Angaben	41
4.10.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	41
4.10.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	42
4.10.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
4.10.4	Referenzliste der Quellen	43
4.11	Anwendung der hessisches Kompensationsverordnung	44
4.12	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	45
5	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	46
5.1	Soziale Auswirkungen	46
5.2	Stadtplanerische Auswirkungen	46
5.3	Infrastrukturelle Auswirkungen	46
5.3.1	Technische Infrastruktur	46
5.3.2	Soziale Infrastruktur	46
5.3.3	Verkehrliche Infrastruktur	46
5.4	Umweltrelevante Auswirkungen	47
5.4.1	Biotische Schutzgüter	47
5.4.2	Abiotische Schutzgüter	47
6	Sonstige Inhalte	48

6.1	Anforderungen an Müllbehälterstandplätze	48
6.2	Verfahrensablauf.....	49
6.3	Rechtliche Grundlagen.....	49

Abbildungsverzeichnis

Darstellungen und Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009	4
Darstellungen in dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Habichtswald	5
Geltungsbereich, Blick aus Richtung Nordwesten	6
Räumlicher Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB	7
Räumlicher Geltungsbereich „Am Friedrichstein“ zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	8
Vorhandene Nutzungen	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 – Umweltbericht // Rechtliche Grundlagen	22
Tabelle 2 – Fachplanungen.....	23
Tabelle 3 – Bilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung 2018.....	44
Tabelle 4 – Rechtliche Grundlagen	49

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BAB	Bundesautobahn
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege / Bundesnaturschutzgesetz
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
EEG	Erneuerbaren-Energien-Gesetz
FNp	Flächennutzungsplan
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
HAltBodSchG	Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HLPG	Hessisches Landesplanungsgesetz
HWG	Hessisches Wassergesetz
i.V.m.	in Verbindung mit
PlanzV	Planzeichenverordnung
ROG	Raumordnungsgesetz
RPN 2009	Regionalplan Nordhessen 2009
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

VORBEMERKUNGEN

Den Kommunen muss gemäß Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz in Verbindung mit Artikel 137 Abs. 2 Hessische Verfassung und § 1 Abs. 1 Hessische Gemeindeordnung das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gemäß § 2 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen von Grundstücken nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der jeweiligen Landesgesetze.

Das Verfahren zur Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in zwei Verfahrensschritten durchgeführt. Zunächst ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind ebenfalls frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren zur formellen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an. Die Erörterung der Planung kann zu einer Änderung der Planung führen.

Der unter Umständen geänderte Planinhalt ist mit der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen für die Dauer einer gesetzlich bestimmten Frist auszulegen und der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind ebenfalls zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen.

Die vorgetragenen privaten und öffentlichen Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Ergebnis ist mitzuteilen. Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung. Dem Bauleitplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Die konkreten Verfahrensschritte sind im Planteil in den Aufstellungs- und Verfahrensvermerken dargestellt. Der Stand des Verfahrens ist dort abzulesen.

Habichtswald, April 2022

Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass und Planerfordernis

Die Gemeinde Habichtswald verfügt aktuell über keine freien gewerblichen Bauflächen. In letzter Zeit sind viele Anfragen von Gewerbetreibenden nach Bauland an die Gemeinde herangetragen worden, unter anderem wegen der verkehrsmäßig günstigen Lage. Dabei handelt es sich teilweise um ortsansässige Betriebe. Ein Betrieb ist bereits im unmittelbar benachbarten Gewerbegebiet ansässig und beabsichtigt eine Erweiterung. Hierfür wird die größte Fläche benötigt.

Andere Firmen möchten sich neu ansiedeln oder planen die Verlagerung in das Plangebiet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll den interessierten Firmen die Möglichkeit gegeben werden, sich im gekennzeichneten Geltungsbereich anzusiedeln.

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der HLG, bzw. im Besitz der Gemeinde.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

1.2.1 Ziel der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbepark Ehlen 2.0“ beabsichtigt die Gemeinde Habichtswald ein Gewerbegebiet (GE) bzw. ein Mischgebiet (MI) planungsrechtlich auszuweisen.

Hierdurch beabsichtigt die Gemeinde Habichtswald sich die Möglichkeit zu eröffnen, für die Eigenentwicklung von Gewerbebetrieben, in Form von Entwicklung, Erweiterung und Verlagerung ortsansässiger Betriebe, die erforderlichen Gewerbeflächen in angemessener Größe bereitzuhalten.

1.2.2 Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden, welche durch rechtsverbindliche Festsetzungen gewährleistet werden soll. Daher ist es die Aufgabe der Planung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) planungsrechtlich zu sichern. Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.3 Planungsvorgaben

1.3.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.¹ Hierfür hat die oberste Landesplanungsbehörde auf Grundlage von § 4 HLPG den Regionalplan Nordhessen 2009 beschlossen.

¹ § 1 Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen, Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raums zu treffen. Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt. Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume soll sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamttraums einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamttraums soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip).

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dabei unterscheidet das Raumordnungsgesetz in § 3 Abs. 1 ROG zwei verschiedene Arten von Festlegungen.

Grundsätze der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG

Die Beurteilung der Grundsatzfestlegungen umfasst gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Die Grundsätze der Raumordnung sind in sogenannten „Vorbehaltsgebieten“ planzeichnerisch festgelegt. Ein „Vorbehaltsgebiet“ ist ein Gebiet, welches bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben soll, dem bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist.

Ziele der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG

Zielfestlegungen sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmbar, vom Träger des Landes- oder der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Die Ziele der Raumordnung sind in sogenannten „Vorranggebieten“ planzeichnerisch festgelegt. In dem „Vorranggebiet“ sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen, was andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließt, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. „Vorranggebiete“ lösen nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) für die gemeindliche Bauleitplanung eine Anpassungspflicht aus.²

Der Regionalplan 2009 legt für den Geltungsbereich ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ fest.

Im Rahmen der kommunalen Abwägung wird innerhalb der Vorbehaltsgebietsflächen für Landwirtschaft, auch vor dem Hintergrund des bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der gewerblichen Entwicklung Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung gegeben.

Die Gemeinde gehört zum Ordnungsraum Kassel und liegt an einer überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse zwischen dem Oberzentrum Kassel und den Mittelzentren Wolfhagen, Bad Arolsen und Korbach. » [...] Für den Ordnungsraum Kassel ist eine ordnungs- und entwicklungsplanerische Gesamtkonzeption weiter zu verfolgen, die auf die nachdrückliche Sicherung bzw. Herbeiführung guter und gleichwertiger Lebens- Wirtschafts- und Umweltbedingungen gerade in der Verbindungsfunktion zwischen Verdichtungsraum und ländlichem Raum abzielt.« (Regionalplan Nordhessen 2009, Textteil, Seite 21)

Somit erfüllt das Planvorhaben grundsätzlich die im Regionalplan gesetzten Ziele.

² Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

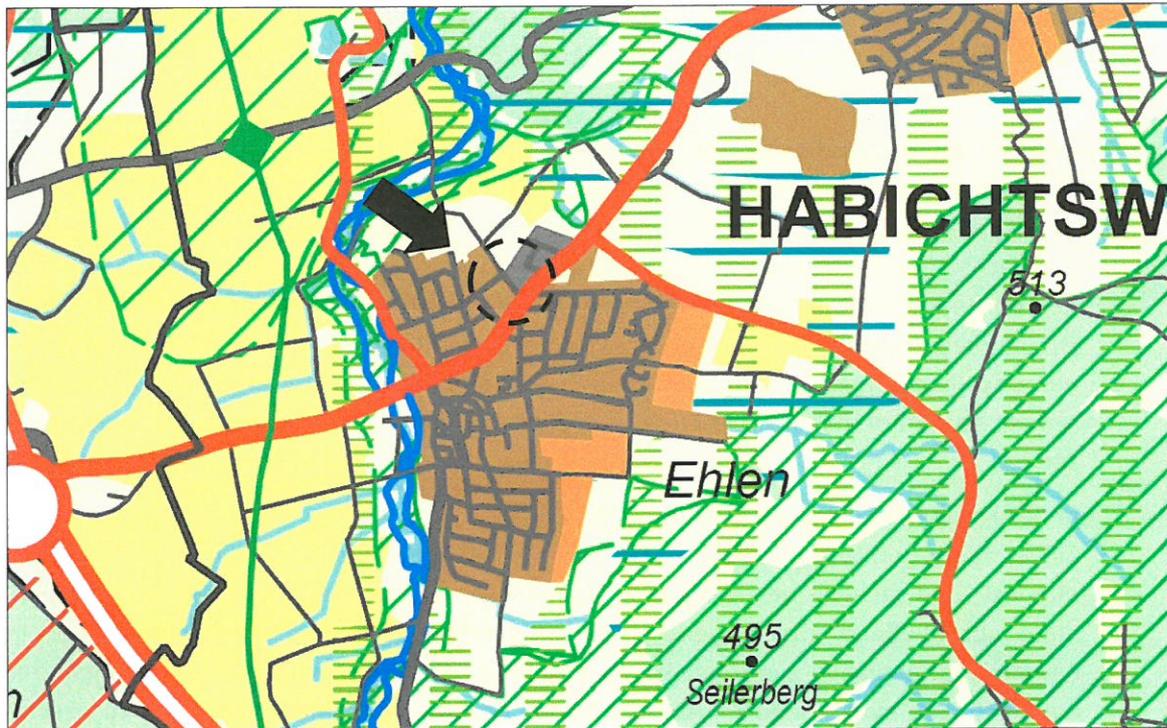


Abbildung 1
Darstellungen und Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009

1.3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Habichtswald

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Habichtswald (1994) stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Mischbauflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“ und „Gehölzgruppen“ dar. Der westliche Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als „Mischbaufläche“ dargestellt (ca. 20-25 Meter). Der östliche, größere Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Ausschließlich der Bereich entlang der nördlichen Grenze des Flächennutzungsplanes wird als „Gehölzgruppe“ dargestellt. Die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan führt hierzu aus, dass eine Eingrünung des Ortsrandes durch Anpflanzung einer (Obst-) Baumreihe / Baumgruppe entlang des landwirtschaftlichen Weges im Norden des Plangebietes erfolgen sollte.

Zusätzlich enthält die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes die weiteren Aussagen, dass die Sichtbeziehung zwischen Ortslage und „Habichtstein“, bzw. „Warmetal“ aufrecht erhalten,

die Gebäudehöhen begrenzt und die vorhandenen Gehölze grundsätzlich erhalten werden sollten.

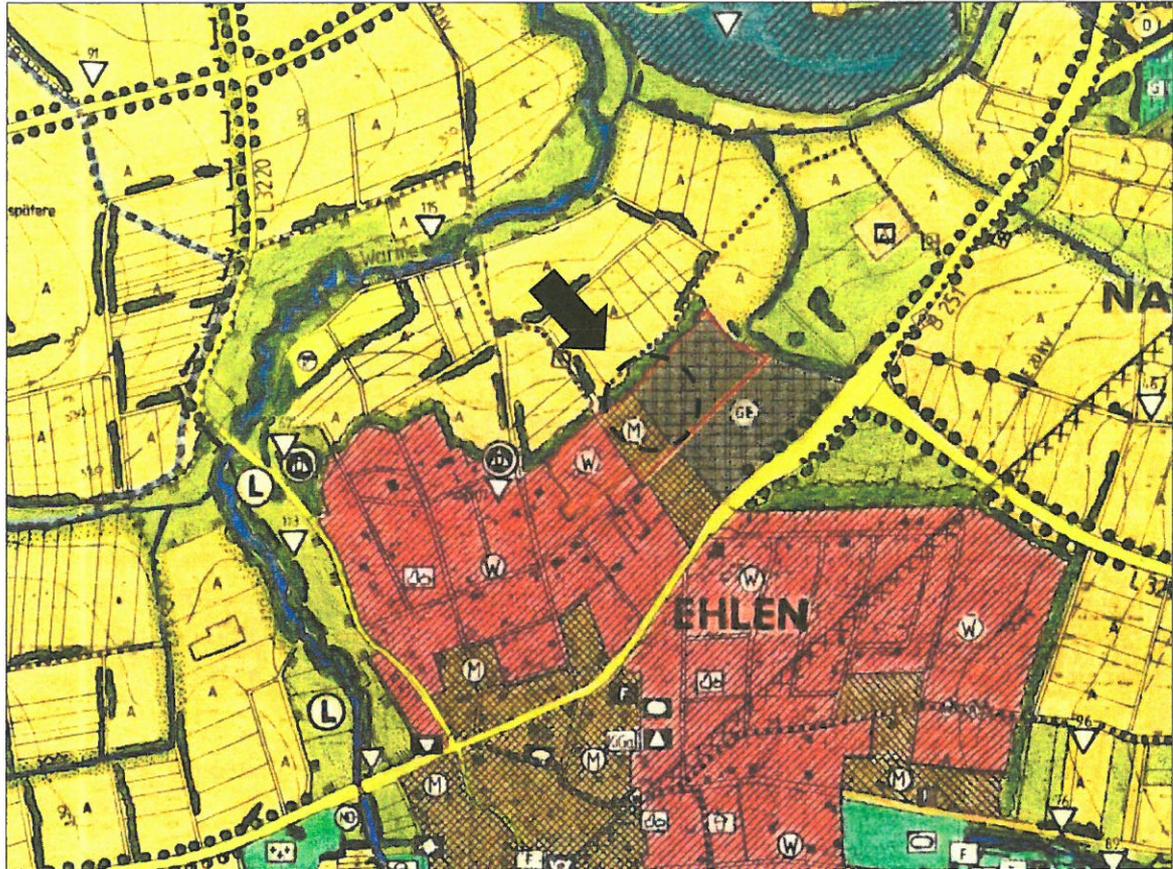


Abbildung 2

Darstellungen in dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Habichtswald

1.3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Schutzgebiete entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) werden durch die geplante Aufstellung und Änderung des Bauleitplanes nicht beeinträchtigt. Weitere Vogelschutzgebiete gemäß europäischer Vogelschutzrichtlinie sind kein Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs und werden nicht beeinträchtigt

1.3.4 Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Das Plangebiet ist kein Gegenstand eines gesetzlich festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

1.3.5 Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich voraussichtlich keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler.

1.3.6 Umlegungsverfahren nach Baugesetzbuch

Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich in einem Umlegungsverfahren nach Baugesetzbuch.

1.4 Lage im Raum und Beschreibung des Planungsgebietes

1.4.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil „Ehlen“, am Ortsausgang Richtung „Dörnberg“. Die Fläche wird im Südwesten von der Bebauung am „Finkenweg“ und im Südosten durch die Bebauung an der Straße „Gewerbepark“ eingerahmt. Im benachbarten Bebauungsplan Nr. 14 „Über dem krummen Weg“ aus dem Jahr 2003 ist für die Gebäude östlich des „Finkenweges“ ein Mischgebiet ausgewiesen.

Im Nordwesten verläuft ein landwirtschaftlicher Weg („Krummer Weg“), im Nordosten grenzen unmittelbar Ackerflächen an. Am südöstlichen Rand liegt eine Wegeparzelle. Der Geltungsbereich wird derzeit als Ackerland genutzt.



Abbildung 3

Geltungsbereich, Blick aus Richtung Nordwesten
(Quelle: Drohnenbefliegung BfFL Schmidt, September 2016)

1.4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes wird durch die Grundstücke der Gemarkung Ehlen (Habichtswald), Flur 3, Flurstücke 145 (in Teilen), 155/1, 155/3 (in Teilen), 154 (in Teilen), 156 (in Teilen) und 159/8 (in Teilen) begrenzt. Die genaue Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Planteil zu entnehmen.

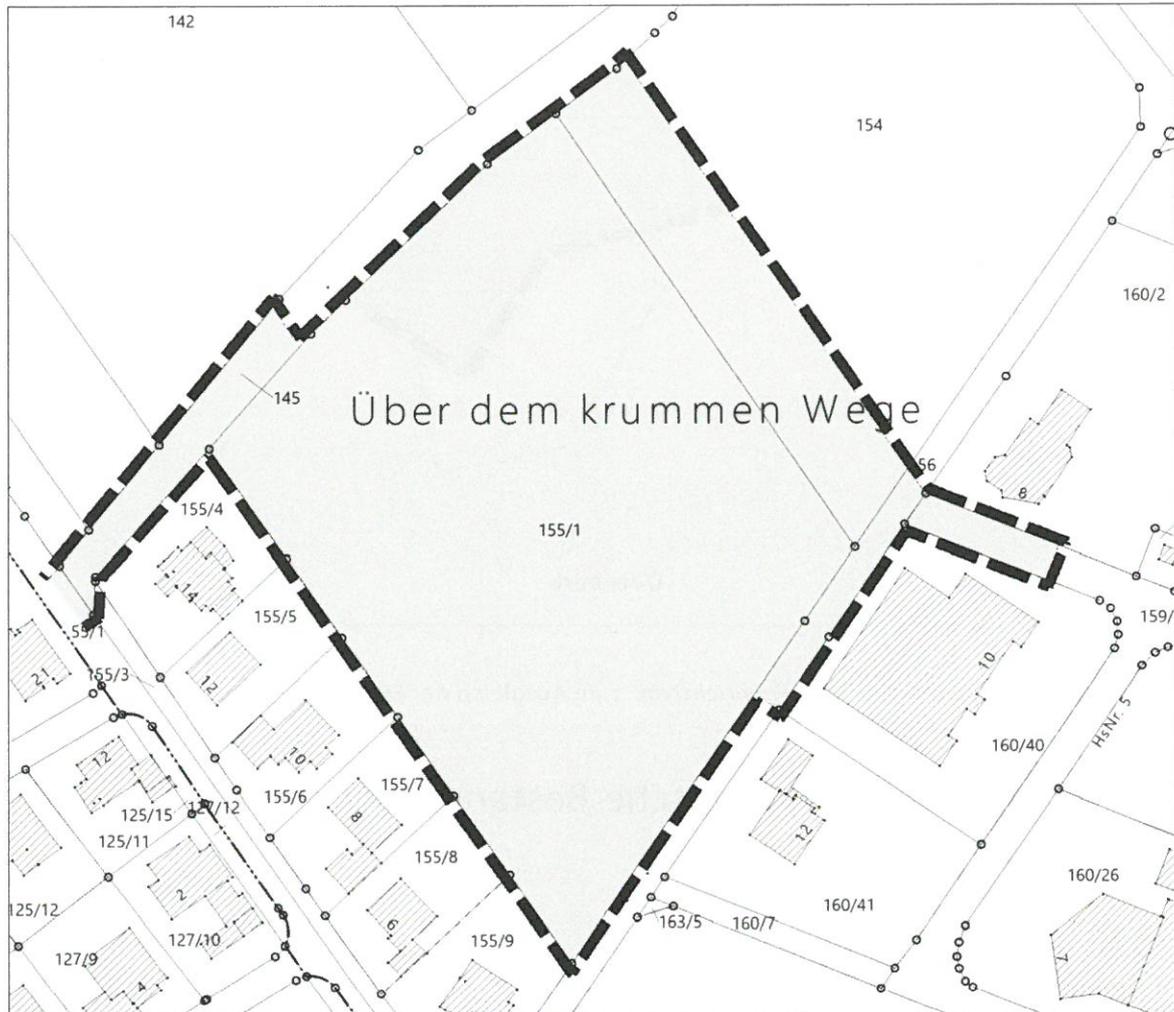


Abbildung 4

Räumlicher Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Neben dem räumlichen Geltungsbereich zur Entwicklung der Baugebiete wird ein weiterer räumlicher Geltungsbereich zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgelegt. Der räumliche Geltungsbereich zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft befindet sich in der Gemarkung Dörnberg (Habichtswald) und umfasst die Grundstücke der Flur 5, Flurstück 1 (in Teilen) und 2 (in Teilen).

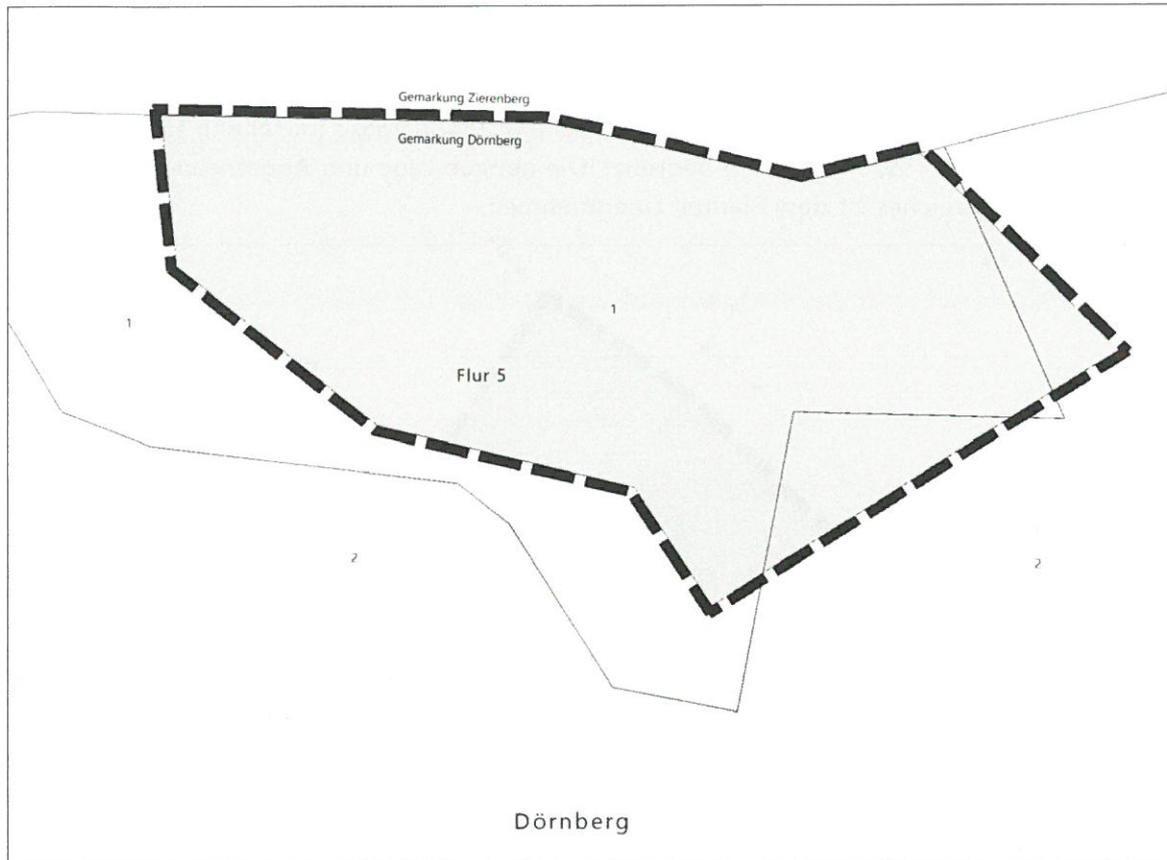


Abbildung 5
 Räumlicher Geltungsbereich „Am Friedrichstein“ zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

1.5 Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme und Bewertung

1.5.1 Geologie und Böden

Der Planungsraum befindet sich im Geologischen Strukturraum 1. Ordnung Mesozoisches Gebirge, in 2. Ordnung Mesozoische Gräben und Senken, 3. Ordnung im Kasseler Graben. Naturräumlich befindet sich das Gebiet im „Westhessischen Berg- und Senkenland“, Haupteinheit „Habichtswälder Bergland“ in der Untereinheit „Zierenberger Grund“. Das „Habichtswälder Bergland“ ist ein kleines, an unterschiedlichen Landschaftsformen reiches Bergland, das die umgebenden Senken um rund 300 Meter überragt. Der Raum ist geteilt in einen westlichen Höhenzug mit bis zu 600 Meter hohen Einzelbergen und den eigentlichen „Habichtswald“ im Osten. Dieser präsentiert sich mit markanten Kuppen-, Kegel- und Plateaubergen vulkanischen Ursprungs die auf Sockeln aus triassischem und tertiärem Gestein sitzen. Muschelkalk und Buntsandstein bilden teilweise Rücken mit aufgesetzten Basaltkuppen.

Die geologische Übersichtskarte 1:300.000 zeigt Sandstein, z.T. mit Geröllen, Ton-Siltstein des Mittleren Buntsandsteins aus dem System der Germanischen Trias. Die Geologische Karte 1:25.000 zeigt für den Untergrund Löss (Äolische Sedimente). Aus den Ausgangsgesteinen entwickelten sich im Gebiet Pseudogleye und Parabraunerden.

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von „Ehlen“ auf einer Höhe von ca. 325 bis 340 Meter über Normal-Null. Das Gelände fällt im Richtung Norden leicht ab.

1.5.2 Aktuelle vegetationskundliche Bestandsaufnahme

Bei den verfahrensgegenständlichen Flächen handelt es sich um eine Ackerfläche. Südwestlich zur angrenzenden Wohnbebauung befinden sich Gehölzstrukturen (Hecken der Gartengrundstücke). Östlich befindet sich als Abgrenzung zum angrenzenden Gewerbegebiet ein bewachsener Grasweg, der auf beiden Seiten von Bäumen gesäumt ist. Dabei handelt es sich auf der Ostseite um Eichen und Ahorn mittleren Alters mit einer Höhe von ca. 8 Meter und Stammdurchmessern von ca. 30 bis 40 Zentimeter. Auf der Westseite gibt es eine lückige Obstbaumreihe. Die Bäume unterschiedlicher Vitalität haben Höhen von ca. 4 bis 5 Meter und Stammdurchmesser von ca. 15 – 25 Zentimeter. Nordwestlich wird das Gebiet durch einen asphaltierten Feldweg begrenzt. Zwischen Weg und Ackerfläche befindet sich ein ca. 4 – 5 Meter breiter Saum mit einer Entwässerungsmulde und einem Schlehen-Holundergehölz. Das Gehölz ist in der Hessischen Biotopkartierung aus dem Jahr 2000 als „Gehölze trockener bis frischer Standorte“ mit der Nr. 64 gemeldet.

1.6 Erläuterung der Planung

Die Gemeinde Habichtswald beabsichtigt das Plangebiet entsprechend den in dem Flächennutzungsplan dargestellten Grundzügen der gemeindlichen Entwicklung fortzuentwickeln, um eine gemischte bzw. gewerbliche orientierte Siedlungserweiterung zu fördern.

Hierzu soll entlang des bestehenden Mischgebietes ein weiteres Mischgebiet ausgewiesen werden. In diesem Bereich soll neben dem anteiligen Wohnen auch beispielsweise die Entwicklung von Geschäfts- und Bürogebäuden sowie sonstigen Gewerbebetrieben planungsrechtlich ermöglicht werden.

Östlich daran angrenzend soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden, indem unter anderem Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig sind. Das Gebiet soll nördlich durch eine Bepflanzung arrondiert werden.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden.

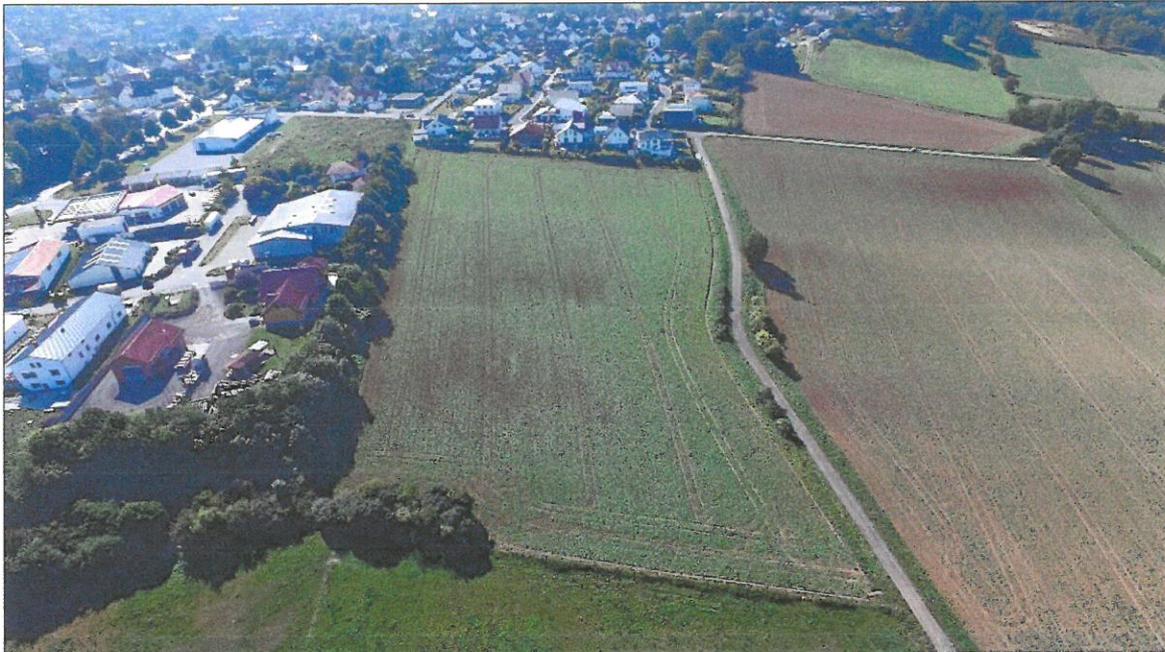


Abbildung 6

Vorhandene Nutzungen

Gewerbegebiet links, Mischbebauung oben im Bild (Quelle: Drohnenbefliegung BfFL Schmidt, Grebenstein, September 2016)

1.6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die Gemeindestraße "Gewerbepark" erfolgen. Diese hat zwei Anbindungen an die Bundesstraße 251. Es ist davon auszugehen, dass die Einmündung zw. NK 4621 006 und NK 4621 007 bei Str.-km 0,738 im Zuge der freien Strecke hauptsächlich der Anbindung dient. Der Einmündungsbereich ist mit einer Linksabbiegespur und einem Rechtsabbiegekeil ausgestattet.

Habichtswald ist überregional über die westlich tangierende Bundesautobahn Nr. 44 erschlossen. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über einen Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs vom Nordhessischen Verkehrsverbund (NVV) und ist insofern durch Buslinien zu erreichen.

Mit der Entstehung eines Gewerbe- bzw. Mischgebietes wird in einem gewissen Umfang Fahrzeugverkehr entstehen. In Anlehnung an die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“, im Jahr 2006 herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Verkehrsplanung, wurden für das Plangebiet die Verkehrswerte geschätzt. Bei Mischgebieten werden die Fahrzeugbewegungen sowohl der Bewohner als auch der Beschäftigten abgeschätzt. Aufgrund der relativ geringen Größe und der Durchmischung der verschiedenen geplanten Nutzungen ergeben sich folgende Werte:

Bei einer Größe von insgesamt ca. 1,2 Hektar des geplanten Gebietes und einer Dichte von ca. 50 Beschäftigten pro Hektar, ergeben sich rechnerisch 60 Beschäftigte im Gebiet.

In Gewerbe-/Mischgebieten legt jeder Beschäftigte im Mittel zwei Wege pro Tag zurück. Daraus ergeben sich 120 Fahrten durch Beschäftigte. Hinzu kommen der Besucherverkehr und der Wirtschaftsverkehr, die hier jeweils mit 0,5 Wegen pro Beschäftigtem und Tag angenommen wird. Es ergeben sich zusätzlich 2 x 30 Fahrten. Schließlich ist noch der Wirtschaftsverkehr (z.B. für Müll- und Reparaturfahrzeuge) mit 5 Prozent der Fahrten der Beschäftigten hinzuzurechnen. Bei dieser Schätzung ergeben sich insgesamt 189 Fahrzeugbewegungen am Tag für das geplante Gewerbe-/Mischgebiet.

Die Erschließungskonzeption des geplanten Baugebietes ist so ausgerichtet, dass der Kraftfahrzeugverkehr direkt über die Straße „Gewerbepark“ abfließen kann. Die Fahrwege werden sich voraussichtlich verhältnismäßig gleichmäßig verteilen, da es aufgrund der relativ geringen Größe keine Abkürzungen innerhalb oder zum Plangebiet gibt.

Die fußläufige, Erschließung erfolgt ebenfalls von der Gemeindestraße „Gewerbepark“.



Abbildung 7

Verkehrsanbindung über vorhandene Straße im benachbarten Gewerbegebiet

Gewerbegebiet links, Mischbebauung oben im Bild (Quelle: BfFL Schmidt, Grebenstein, September 2016)

1.6.2 Technische Erschließung

Die Wasserversorgung soll durch Anschluss an das Wasserverteilungsnetz der Gemeinde Habichtswald erfolgen. Die Versorgungsleitungen liegen unmittelbar südlich des Geltungsbereiches in der Wegeparzelle des Grundstücks der Gemarkung Ehlen (Habichtswald), Flur 3, Flurstück 159/8.

Bei der Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser werden für den Brandschutz ausreichend dimensionierte Leitungen vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes mit Strom kann durch eine Netzerweiterung bzw. -verstärkung erfolgen. Ein Anschluss an das bestehende Netz kann voraussichtlich in der Wegeparzelle des Grundstücks der Gemarkung Ehlen (Habichtswald), Flur 3, Flurstück 159/8. hergestellt werden. In dem Bebauungsplan wird zur Sicherstellung der Stromversorgung ein Planzeichen aufgenommen. In der Wegeparzelle des ehemaligen Wirtschaftsweges befindet sich eine Mittelspannungsleitung der EAM GmbH & Co. KG.

Eine Netzerweiterung des vorhandenen Gasnetzes ist in dem Bereich des Grundstücks mit der Bezeichnung Gemarkung Ehlen (Habichtswald), Flur 3, Flurstück 156 grundsätzlich möglich.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Infrastruktur innerhalb des Plangebietes erforderlich. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant.

Die Abfallentsorgung hat gemäß den Bestimmungen der Abfall- und Gebührensatzung des Landkreises Kassel zu erfolgen. Sind Abfallbehälterstandplätze vor Ort nicht anfahrbar gilt § 13 Abs. 8 und 10 der Abfall- und Gebührensatzung des Landkreises Kassel, demnach „*die Abfallbehältnisse oder der Sperrmüll am Tage der Abfuhr an der mit den Sammelfahrzeugen nächst befahrbaren öffentlichen Straße bereitzustellen sind. Dies gilt für Grundstücke, die nicht an öffentlichen Straßen und Wege anliegen oder wegen ihrer Lage oder der Verkehrsverhältnisse mit dem Sammelfahrzeug nicht oder nur unter erschwerten Umständen entsorgt werden können.*“

Die Entsorgung des Abwassers wird gemäß § 4 der Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Habichtswald durch den Anschluss an eine Abwassersammelanlage in Form einer Druckleitung gewährleistet.

Das anfallende Niederschlagswasser soll gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerungsanlagen auf den Grundstücken könnten aufgrund des Gewerbegebietscharakters des Baugebietes zu Problemen hinsichtlich der Genehmigung bezüglich der Gefahr der Einleitung von Schadstoffen in das Grundwasser mit sich bringen. Daher beabsichtigt die Gemeinde Habichtswald das anfallende Niederschlagswasser in einen Entwässerungsgraben einzuleiten.

Der Einleitung in den Entwässerungsgraben wird eine zentrale Regenrückhaltung vorgeschaltet, indem ein Regenrückhaltebecken mit einem berechneten Volumen von 190 Kubikmeter errichtet wird. Die Einleitung erfolgt in gedrosselter Form.

2 Begründung der Textfestsetzungen

2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO als „*Gewerbegebiet*“ festgesetzt, um sich für die Eigenentwicklung von Gewerbebetrieben, in Form von Entwicklung, Erweiterung und Verlagerung ortsansässiger Betriebe, die Möglichkeit zu eröffnen, die erforderlichen Gewerbeflächen in angemessener Größe bereitzuhalten. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten ist entsprechend der regionalplanerischen Vorgaben nicht gegeben.

Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig und können auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden, da es sich bei der Nutzung um eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung handelt.

Mischgebiet

Das Plangebiet wird im Anschluss an das faktische Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO als „*Mischgebiet*“ festgesetzt, um eine Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, sicherzustellen. Hierdurch sollen gewerbliche Nutzung und das Wohnen gleichberechtigt nebeneinanderstehen.

Zusätzlich können ausnahmsweise Lagerhäuser und -plätze für Medizin- und Labortechnik zugelassen werden, um den ortsansässigen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten sowohl innerhalb des gewerblichen Baugebietes als auch im gemischten Baugebiet zu eröffnen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird auf Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO getroffen. Der Gesetzestext erfordert bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „*stets*“ eine Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (vgl. auch OVG NW, U.v. 16.8.1995 -7a D 154/94 – NVwZ 1996,923 = NWVBl. 1997,265). Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl beabsichtigt die Gemeinde Habichtswald der hervorgehobenen Bedeutung, die diesem Maßbestimmungsfaktor für die geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere unter dem verstärkt zu berücksichtigenden Belang des Bodenschutzes zukommt, Rechnung zu tragen. Die Festsetzung wird in diesem Umfang getroffen, um sicherzustellen, dass eine übermäßige Nutzung zu Lasten des Bodenschutzes, ausgeschlossen wird. Gleichzeitig sollen die Anforderungen des § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt werden, indem die Ermittlung des jeweiligen baugrundstücksbezogenen „*Summenmaß*“ ermöglicht wird.

Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche des Baugrundstücks wird durch das „*Baugebiet*“ bestimmt. Außerhalb dieser durch Planzeichnung festgesetzten „*Baugebiete*“ oder sonst eindeutig abgrenzbaren Flächen, wie z.B. „*Private Grünflächen*“ oder „*Verkehrsflächen*“ liegenden Grundstücksteile sind kein Bauland und daher nicht anzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird auf Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO getroffen. Der Gesetzestext erfordert bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen bzw. der Zahl der Vollgeschosse, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde Habichtswald hat einen Verzicht auf die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen in pflichtgemäßer Ausübung ihres Planungsermessens geprüft. Mit dem Ergebnis, dass durch das Planvorhaben eine Einwirkungsmöglichkeit auf das Landschaftsbild besteht, ist eine Festsetzung zu treffen.

Durch die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen sollen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf alle durch eine Höhenentwicklung berührten Belange begrenzt werden. Durch die Begrenzung der Auswirkung soll gleichzeitig sichergestellt werden, dass den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen wird.

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Höhe wird in der Maßeinheit „*Meter (m)*“ bestimmt. Als unterer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche auf der Höhe der Oberkante des Rohfußbodens, gemessen an der Talseite des Gebäudes, festgelegt. Als oberer Bezugspunkt wird die Gesamthöhe festgesetzt. Die „*Gesamthöhe*“ (GH) wird durch die Oberkante des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage bestimmt. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist dieser obere Bezugspunkt mit der Oberkante des „*Hauptgesims*“ (Attika) gleichzusetzen.

2.1.2 Bauweise

In der „*offenen Bauweise*“ werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 Meter betragen.

Durch die Festsetzung wird eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken ermöglicht. Hierdurch soll das siedlungstypische Bild mit Gebäuden, welche einen seitlichen Grenzabstand aufweisen und in der Regel eine Länge von 50 Meter nicht überschreiten, planungsrechtlich gesichert werden.

Einzelhäuser sind allseits freistehende Gebäude von höchstens 50 Meter Länge mit städtebaulich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen, deren Tiefe (Abstandsflächen) sich nach hessischer Bauordnung bemisst. Die Zahl der Vollgeschosse ist ebenso unerheblich, wie die in dem Haus enthaltenen Eigentumseinheiten bzw. Mietwohnungen.

Die Baugrenze orientiert sich an den nach Landesrecht vorgeschriebenen Mindestabständen zu den benachbarten Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der südlich liegenden Baugrenzen. Hier wird der Anregung der AM GmbH & Co. KG Rechnung getragen, indem die Baugrenze mindestens einen Abstand von 4,0 Meter zu der vorhandenen Gasleitung aufweist.

2.1.3 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Straßenverkehrsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung der gewerblichen und gemischten Baugebiete zu sichern.

2.1.4 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser werden festgesetzt, um den gesetzlichen Anforderungen Rechnung zu tragen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Durch die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers kann dies ortsnah in einen We-geseitengraben gedrosselt eingeleitet werden.

2.1.5 Grünflächen

Durch die Festsetzung privater Grünflächen soll eine „Ortsrandeingrünung“ planungsrechtlich gesichert werden. Hierdurch soll die im Flächennutzungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung planungsrechtlich gesichert werden.

2.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Verbot, Bäume, Gebüsch und andere Gehölze innerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu schneiden, auf Stock zu setzen oder zu beseitigen, wird durch textliche

Festsetzung gesichert, um die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes durch den Bebauungsplan zu bekräftigen. Gleichzeitig soll durch die Ergänzung der gesetzlichen Vorgaben durch die Festsetzung zum Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen die Voraussetzung für die dauerhafte Erhaltung wertvoller Bäume bzw. Gehölze und ihrer besonderen Funktionen als Gerüst des Biotopverbundes sowie als Nahrungs- und Lebensraum insbesondere für zahlreiche Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten an den vorhandenen Standorten geschaffen werden. Die Ersatzpflanzverpflichtung soll sicherstellen, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. ein neues Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion übernimmt.

Eine Festsetzung für die private Außenbeleuchtung erfolgt, da Lichtverschmutzungen Organismen in besiedelten Bereichen beeinträchtigen können. Vor allem Insekten und Fledermäuse, aber auch andere nachtaktive Tiere und ziehende Vögel sind davon betroffen. Für sie kann die Straßen- oder Grundstücksbeleuchtung eine Gefahr darstellen. Zugvögel können durch künstliche Lichtquellen leicht die Orientierung verlieren. Die Verwendung entsprechender Beleuchtungseinrichtungen mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung und geeigneten Leuchtmitteln (< 3.000 Kelvin) kann diese negativen Wirkungen deutlich verringern.

Die Festsetzung zu der Gestaltung und Nutzung der Freiflächen in Form einer natürlichen Versickerung wird getroffen, um die Auswirkungen auf den Boden- und den Wasserhaushalt zu begrenzen. Hierdurch soll dem § 36 Abs. 1 Nr. 2 sowie § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz in Verbindung mit § 58 Wasserhaushaltsgesetz Rechnung getragen werden. Demnach ist Niederschlagswasser dort zu verwerten, wo es anfällt, wenn dem wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, bzw. dieses ortsnah versickert.

Der Bebauungsplan setzt einen weiteren räumlichen Geltungsbereich fest, indem durch die Flächenfestsetzung, hier Umgrenzung für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, eine Fläche zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert werden soll. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ausgenommen hiervon ist die Verkehrssicherungspflicht.

2.1.7 Mit Leitungsrechten zugunsten eines Dritten versehene Flächen

Ein Leitungsrecht wird entlang der südlich angrenzenden Wegeparzelle, hier Wirtschaftsweg, festgelegt, um die sich im Eigentum der Gemeinde Habichtswald befindenden Leitungen und die Leitungen der Energieversorger planungsrechtlich zu sichern.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

2.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden auf Grundlage von § 91 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung (HBO) getroffen. Demnach können Gemeinden durch Satzung die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

Dachform- und Neigung sowie die Begrenzung von Dachgauben sind festgesetzt, um das bestehende Ortsbild fortzuführen bzw. die ortstypische Bauform sicherzustellen.

2.2.2 Begrünung von baulichen Anlagen und Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

Durch den Bebauungsplan sind für die Begrünung von Dachflächen (Flachdachbegrünung mit Substratschicht von > acht Zentimeter) und Gestaltung von Fassadenflächen besondere Anforderungen zu erfüllen. Durch diese Anforderungen soll dem § 9 Satz 5 HBO Rechnung getragen werden, indem das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstaltet wird. Somit soll eine visuelle Aufwertung die bauliche Anlage besser in das Landschaftsbild einfügen. Zusätzlich können unter anderem positive Auswirkung auf die Umwelt, Luft- und Lebensqualität erzielt werden. Durch die Begrünung der Dachflächen kann eine Minderung von Luftschadstoffen mittels trockener Deposition erwartet werden. Hierdurch soll die Beeinträchtigung der Luftqualität reduziert werden. Durch die begrünten Dachflächen sollen die vorhandenen benachbarten Lebensräume für Flora und Fauna erweitert bzw. ergänzt und ein Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität geleistet werden. Die Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen können eine passive Niederschlagsrückhaltung erzielen und zeitgleich Abflussverzögerung erwirken. Zusätzlich kann zwischengespeichertes Wasser zeitverzögert verdunsten, sodass weitere positive Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten sind. Verminderte Umgebungstemperaturen führen in sommerlichen Hitzeperioden zu einem verbesserten thermischen Komfort.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Grünfläche, wird auf Grundlage von § 91 Abs. 3 i.V.m. § 1 Nr. 5 Hessische Bauordnung (HBO) getroffen. Demnach können Gemeinden durch Satzung die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen erlassen. Durch die Festsetzungen zur Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sollen die vorhandenen benachbarten Lebensräume für Flora und Fauna erweitert bzw. ergänzt und ein Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität geleistet werden und gleichzeitig der Ortsrand arrondiert werden.

Steinbeete und Steingärten zu Zierzwecken sind nicht zulässig, da es sich bei der Art der Gestaltung des Freiraums um eine städtebaulich und ökologisch unerwünschte und bedenkliche Entwicklung der Versiegelung nutzbarer Freiräume handelt.

Die Festsetzung zur Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten wird getroffen, da eine auf die örtlichen Standortbedingungen abgestimmte Auswahl einheimischer

Arten die Voraussetzung für die dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des Raumes mit einem Gerüst naturnaher Gehölzstrukturen, das Lebensräume für eine große Anzahl heimischer Tierarten bietet, ist. Die Verwendung standortgerechter einheimischer Arten wird weiter festgesetzt, damit sich Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten. Weiterhin dient die Verwendung einheimischer Arten der langfristigen Erhaltung des gebietstypischen Charakters der vorhandenen Vegetation.

Die Festsetzungen entsprechender Pflanzgrößen bei Jungbäumen sollen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung des Gewerbe- und Mischgebietes sicherstellen. Zudem ist zu erwarten, dass bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Beschädigungen durch Zerstörung auftreten. Die Festsetzung soll die Entwicklung klimatisch wirksamen Grünvolumens bereits kurz- bis mittelfristig sicherstellen und bereits nach kurzer Entwicklungszeit eine attraktive Durchgrünung/Eingrünung des Gewerbe- und Mischgebietes ermöglichen.

2.2.3 Werbung / Sichtschutz

Die Festsetzungen zur Beschränkung von Werbeanlagen werden auf Grundlage von § 91 Abs. 3 i.V.m. § 1 Nr. 7 Hessische Bauordnung (HBO) getroffen. Demnach können Gemeinden durch Satzung Vorschriften zur Beschränkung von Werbeanlagen in bestimmten Gemeindeteilen erlassen.

Durch eine durchgehende und uneingeschränkte Gestaltung der Einfriedung in Form von Werbeanlagen kann das Gewerbe- bzw. Mischgebiet eine dominierende Fernwirkung und nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft erzielen. Um diese Wirkungen herabzusetzen, werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Überprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten erfolgte bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Dort werden die Flächen als „*Gewerbliche Bauflächen*“ dargestellt.

Eine Standortüberprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplans zeigt, dass die Flächen des Plangebietes als „*Gewerbliche Bauflächen*“ ausgewiesen sind und sich somit eignen.

- Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung -

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Habichtswald beabsichtigt eine Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbepark Ehlen 2.0“ durchzuführen. Habichtswald verfügt über keine freien gewerblichen Bauflächen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Nachfrage der interessierten Firma sowie weiterer Betriebe Rechnung getragen werden und die Möglichkeit geschaffen werden, sich im Geltungsbereich anzusiedeln. Das Gebiet kann über den bestehenden angrenzenden Gewerbepark erschlossen werden. Eine Erweiterung der Erschließung ist für das Mischgebiet erforderlich. Die Flächeninanspruchnahme ist der Bilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung zu entnehmen.

4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Hierzu zählen gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Durch die Umweltprüfung werden die auf Grundlage der Anlage 1 zum Baugesetzbuch erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die abzuhandelnden Schutzgüter sind die jeweiligen Fachgesetze, in denen die allgemeinen (nicht abschließenden) Grundsätze und Ziele definiert werden, von Bedeutung.

Tabelle 1 – Umweltbericht // Rechtliche Grundlagen

Schutzgut	Fachgesetz	Grundsätze und Zielaussagen
Boden	Baugesetzbuch [BauGB]	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel).
	Bundesbodenschutzgesetz [BBodSchG]	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
Fläche	Baugesetzbuch [BauGB]	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
	Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG]	Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und gebündelt werden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz [WHG]	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen.
	Hessische Wassergesetz [HWG]	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft,	Bundesimmissionsschutzgesetz [BImSchG]	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch

Klima		Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	Baugesetzbuch [BauGB]	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete, sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes von seinen in § 1, Absatz 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen.
	Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG]	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit, sowie der der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind
	FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.
Landschaft	Baugesetzbuch [BauGB]	Vermeidung/Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Mensch	Baugesetzbuch [BauGB]	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz [BImSchG]	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
Kultur- und Sachgüter	Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG]	Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.
	Hessisches Denkmalschutzgesetz [HDSchG]	Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden.

Tabelle 2 – Fachplanungen

Fachplanungen	Grundsätze und Zielaussagen
Regionalplan Nordhessen 2009	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
Flächennutzungsplan der Gemeinde Habichtswald	Gemischte Bauflächen Gewerbegebiet

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

4.2.1 Schutzgüter Boden und Fläche

Schutzgüter Boden und Fläche

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im Folgenden werden die Schutzgüter Boden und Fläche entsprechend ihrer aktuellen Nutzung sowie gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach Baugesetzbuch in Hessen „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ beschrieben und in Hinblick auf die vorliegende Planung bewertet. Als Grundlage dient die Bodenfunktionsbewertung des Bodens Viewers Hessen, der verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung zusammenfügt sowie der Geologie Viewers Hessen.

Geologischer Strukturraum

Der Planungsraum befindet sich im geologischen Strukturraum 1. Ordnung Mesozoisches Gebirge, in 2. Ordnung Mesozoische Gräben und Senken und 3. Ordnung im Kasseler Graben. Naturräumlich befindet sich das Gebiet im Westhessischen Berg- und Senkenland, Haupteinheit „Habichtswälder Bergland“ in der Untereinheit „Zierenberger Grund“. Das Habichtswälder Bergland ist ein kleines, an unterschiedlichen Landschaftsformen reiches Bergland, das die umgebenden Senken um rund 300 m überragt. Der Raum ist geteilt in einen westlichen Höhenzug mit bis zu 600 m hohen Einzelbergen und dem eigentlichen Habichtswald im Osten. Dieser präsentiert sich mit markanten Kuppen-, Kegel- und Plateaubergen vulkanischen Ursprungs die auf Sockeln aus triassischem und tertiärem Gestein sitzen. Muschelkalk und Buntsandstein bilden teilweise Rücken mit aufgesetzten Basaltkuppen. Die geologische Übersichtskarte 1:300.000 zeigt Sandstein, z.T. mit Geröllen, Ton-Siltstein des Mittleren Buntsandsteins aus dem System der Germanischen Trias. Die Geologische Karte 1:25.000 zeigt für den Untergrund Löss (Äolische Sedimente). Aus den Ausgangsgesteinen entwickelten sich im Gebiet Pseudogleye und Parabraunerden.

Morphologie

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Ehlen auf einer Höhe von ca. 325 bis 340 m über NN. Das Gelände fällt im Richtung Norden leicht ab.

Aktuelle Nutzung

Die verfahrensgenständliche Fläche wird derzeit als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Bodenfunktionsbewertung

Der Boden des Planungsraums übernimmt wichtige Funktionen als Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen sowie zentrale Funktionen im Wasser- und Nährstoffhaushalt. Die Bewertungen der Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Flächen fallen aufgrund der Eigenschaften der Böden verschieden aus. Die Grünlandzahl

liegt im Bereich >60 bis ≤ 65 . Insgesamt entspricht das Ertragspotential, welches sich sowohl aus der Bodenbeschaffenheit als auch aus den klimatischen Bedingungen zusammensetzt, einem sehr hohen Erfüllungsgrad. Die Funktion des Wasserhaushaltes wird über das Kriterium Feldkapazität des Bodens definiert. Diese weist in dem räumlichen Geltungsbereich einen mittleren Erfüllungsgrad auf. Das Nitratrückhaltevermögen des Bodens weist ebenfalls einen mittleren Erfüllungsgrad auf. Im Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden besteht aufgrund der gegenwärtigen Nutzung eine geringe bis mittlere Gefährdung (k-Faktor $0,3 - <0,4$, bzw. $0,1 - <0,2$). Als Lebensraum für Pflanzen besitzt der Boden durch das Kriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung und dem Kriterium Ertragspotential eine mittlere bis sehr hohe Bedeutung. Die aggregierende Gesamtbewertung der Bodenfunktionen aus den Einzelbewertungen weist im räumlichen Geltungsbereich eine Gesamtbewertung der Klasse hoch auf. Die Böden der umliegenden Bereiche werden mit einem mittleren bis sehr hohen Erfüllungsgrad bewertet.

Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten zu erwarten.

Bodenbedeutung

Seltene oder gefährdete Bodenarten, wie Moore bzw. besonders nährstoffarme Böden, sind nicht vorhanden. Ein besonderes Entwicklungspotenzial des Bodens ist nicht festzustellen. Der Boden im Geltungsbereich hat keine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei nicht Durchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

- Baubedingt

- Betriebsbedingt

- Anlagenbedingt

Bei Nichtdurchführung des Planvorhabens ist anzunehmen, dass eine veränderte Flächennutzung und folgende Veränderungen des Schutzgutes im Geltungsbereich offensichtlich nicht zu erwarten sind.

Eingriffe // Auswirkungen:

- Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtungen, Bodenmieten und Materiallagerung
- Bodenverdichtung durch Fahrzeugbewegungen und Erschütterungen in Abhängigkeit der Witterungsverhältnisse
- Verlust von Bodenfunktionen durch Grabarbeiten für Dränung und sonst. Leitungsverlegungen / Bodenbewegungen
- Bodenauftrag beim Nivellieren der Flächen
- Keine
- Verlust der Funktion als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen durch Voll- und Teilversiegelungen
- Verlust der Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes in Form von Wasser- und Nährstoffkreisläufen durch Voll- und Teilversiegelungen
- Verlust der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion des Bodens, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, durch Voll- und Teilversiegelungen

Die allgemein als Bodenschutzklausel bezeichneten Regelungen in § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB fordern einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die geplante Fläche befindet sich am Rand der Siedlung Ehlen und grenzt zu zwei Seiten an eine Bebauung an (Gewerbegebiet und Wohnbebauung). Geplant ist die Erweiterung des Gewerbegebietes durch die Ausweisung eines Misch- und eines Gewerbegebietes. Bestehende Strukturen werden erweitert und im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden kann auf vorhandene Infrastruktur vor allem im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung zurückgegriffen werden.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen fest gestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

- Begrenzung Grundflächenzahl im Mischgebiet auf 0,6 und im Gewerbegebiet auf 0,8 zur Begrenzung der Inanspruchnahme zusätzlicher Böden und zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen aufgrund der Verluste von natürlichen Bodenfunktionen [Berücksichtigung von § 1a Abs. 2 BauGB]
- Auf die gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen.
- Extensive Dachbegrünung, diese können in Abhängigkeit der Mächtigkeit des Bodensubstrates im geringen Umfang Bodenfunktionen wahrnehmen, die Substratstärke liegt zwischen 8 und 20cm

Hinweise auf Maßnahmen zum vorbeugenden Bodenschutz

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, wie z.B. der Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch; von stark belasteten oder befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen; bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls Einsatz von Baggermatten, breiten Rädern oder Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden sowie gegebenenfalls Verwendung von Geotextil oder Tragschotter.
- Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen; bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Vermeidung von Fremdwasserzufluss; gegebenenfalls vom Hang herabkommender Niederschlag ist z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes während der Bauphase, um das unbegrünte Grundstück herumszuleiten; Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 Meter bzw. 4 Meter bei Ober- bzw. Unterboden nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren, gegebenenfalls unter Verwendung von Geotextil oder Erosionsschutzmatten, gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.

- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort, d.h. der Ober- und Unterboden ist separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherkapazität, positive Effekte auf Bodenorganismen).
- Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Verweis auf die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen“ (HMUKLV, Stand: März 2017)

Bewertung

Versiegelte Böden können ihre natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr wahrnehmen. Der derzeitige Flächenverbrauch, der mit einer Erhöhung der Rate versiegelter Böden einher geht, würde bei anhaltender Geschwindigkeit den Freiraum künftiger Generationen zur selbstbestimmten Gestaltung ihrer Lebensräume zunehmend einengen und die Chancen für gleichwertige Lebensbedingungen verringern. Im Zuge der Baumaßnahme resultieren Versiegelungen, aus denen ein Verlust sämtlicher vorhandener Bodenfunktionen (z.B. Lebensraum-, Puffer-, und Filter- und Speicherfunktion, Funktion zur Regulierung der Temperaturbildung, zum Abbau von organischen Stoffen und mineralischen Nährstoffen durch Bodenorganismen usw.) resultiert. Durch die Maßnahmen sind negative Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten, die in engem Zusammenhang mit den Auswirkungen auf die Böden stehen. Auf versiegelten und teilversiegelten Flächen kann Niederschlagswasser nur bedingt versickern, die Grundwasserneubildung wird in der Folge verringert und der Bodenwasserhaushalt gestört. Durch die Maßnahme werden hohe Versiegelungsraten hervorgerufen und ein tiefgehender Eingriff in das Schutzgut Boden vorgenommen. Die natürlichen Funktionen der Böden gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 Buchstabe c BBodSchG werden durch die vorliegende Planung auch unter Berücksichtigung beschriebenen Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beeinträchtigt, sodass aufgrund der anlagenbedingten Auswirkungen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erforderlich sind.

Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sind voraussichtlich nicht betroffen.

4.2.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet wird von einer Ackerfläche gebildet. Südwestlich zur angrenzenden Wohnbebauung befinden sich Gehölzstrukturen (Hecken der Gartengrundstücke). Östlich befindet sich als Abgrenzung zum angrenzenden Gewerbegebiet ein bewachsener Grasweg, der auf beiden Seiten von Bäumen gesäumt ist. Dabei handelt es sich auf der Ostseite um Eichen und Ahorn mittleren Alters mit einer Höhe von ca. 8 m und Stammdurchmessern von ca. 30 bis 40 cm. Auf der Westseite gibt es eine lückige Obstbaumreihe. Die Bäume unterschiedlicher Vitalität haben Höhen von ca. 4 bis 5 m und Stammdurchmesser von ca. 15 – 25cm. Nordwestlich wird das Gebiet durch einen asphaltierten Feldweg begrenzt. Zwischen Weg und Ackerfläche befindet sich ein ca. 4 – 5 m breiter Saum mit einer Entwässerungsmulde und einem Schlehen-Holundergehölz. Das Gehölz ist in der Hessischen Biotopkartierung aus dem Jahr 2000 als „Gehölze trockener bis frischer Standorte“ mit der Nr. 64 gemeldet.

NATURA 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Geltungsbereich befinden sich keine Natura 2000 Gebiete. Nördlich der Planungsfläche befindet sich in ca. 250 m Entfernung das FFH-Gebiet DE 4521-305 Bachlauf der Warme von Ehlen bis Liebenau.

Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Habichtswald ist aber keinen weiteren Schutzgebieten gemäß §§ 23 – 28 BNatSchG zugeordnet. Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind ebenfalls nicht bekannt.

Artenschutzrechtliche Gegebenheiten

Amphibien: Die Eigenschaften des Habitats von Amphibien reichen von geschlossenen, waldigen Lebensräumen bis zu offenen, extrem vegetationsarmen Landschaften in den ersten Sukzessionsstadien. Die Habitate bestehen zumeist aus zwei nahe beieinander liegenden Biotoptypen: einem aquatischen (Laichgewässer) und einem terrestrischen (Landhabitat) Habitat. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind Amphibien nicht zu erwarten.

Reptilien: Die Habitate von Reptilien sind auf bestimmte Lebensraumtypen beschränkt. Neben strukturierten Hängen, Heiden und Wiesen sind Ton-, Sand- und Kiesgruben, Felsen und Steinbrüche, Hangmauern, Ruderalstellen und -flächen sowie Feuchtgebiete Lebensräume, in denen Reptilien zu erwarten sind. Für das Plangebiet sind aufgrund der aktuellen Nutzung keine Reptilien zu erwarten.

Säugetiere: Als Lebensraum für geschützte und schützenswerte Säugetiere spielt der Planungsraum eine untergeordnete Rolle. Die offene Agrarfläche spielt als Nahrungshabitat für

Fledermäuse nur eine untergeordnete Rolle. Attraktivere Jagdhabitats finden sich beispielsweise entlang des Fließgewässers „Warme“ sowie entlang der linearen Gehölzstrukturen. Der Bodenviewer zeigt edaphische Voraussetzungen für Feldhamsterhabitate. Ein Vorkommen dieser geschützten Art ist jedoch nicht anzunehmen. Die letzten Vorkommen des Feldhamsters in Hessen beschränken sich auf die landwirtschaftlich genutzten Gebiete in der Wetterau und dem Rhein-Main-Gebiet.

Tagfalter und weitere Insekten: Tagfalter besiedeln verschiedene terrestrische Lebensräume. In der Agrarlandschaft stellen vor allem extensive Wiesen und Säume ein wichtiges Habitat dar. Insekten stellen die artenreichste Klasse der Tiere dar und besiedeln nahezu jeden Lebensraum. Der Rückgang der Insekten ist dabei auf verschiedenen Ursachen zurückzuführen (z.B. Landnutzungswandel, Nutzungsintensivierung, Flächenverbrauch u.a.). Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung stellt das Plangebiet nur ein untergeordnetes Habitat für Insekten dar.

Avifauna: Der Planungsraum weist keinen nennenswerten Gehölzbestand auf, der als Nistplatz für gebüschbrütende Vogelarten dienen kann. Jedoch finden sich in den angrenzenden Gehölzstrukturen und Gärten einzelne Nistmöglichkeiten. Die Agrarfläche stellt ein allgemeines Nahrungshabitat dar. Für Arten des Offenlandes wie beispielsweise die Feldlerche stellt die Agrarfläche ein potenzielles Habitat dar. Wegen der Silhouettenwirkung der angrenzenden Gehölze und Bebauung ist eine Besiedelung jedoch unwahrscheinlich.

Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz, die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten. Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab.

Die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung –auch im Boden und Wasser– vorhanden sein.

Bei der Verfahrensgegenständlichen Fläche handelt es sich um weit verbreitete und ungefährdete Biotoptypen. Durch die regelmäßige intensive landwirtschaftliche Nutzung ist das Potenzial für eine hohe Biologische Vielfalt gering.

<p>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei nicht Durchführung der Planung</p>	<p>Bei Nichtdurchführung des Planvorhabens ist anzunehmen, dass sich keine Veränderungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere gegenüber dem derzeitigen Zustand ergeben.</p>
<p>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baubedingt - Betriebsbedingt - Anlagenbedingt 	<p>Eingriffe // Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Baumaschinen • Beeinträchtigungen von Individuen durch Baulärm, Bewegung und sonst. Emissionen • Inanspruchnahme von Flächen durch Baustelleneinrichtungen, Bodenmieten und Materiallagerung • Temporäre Beeinträchtigungen durch Grabarbeiten • keine • Verdrängung der Vegetation durch Versiegelung und Teilversiegelung • Verdrängung von Habitaten durch Versiegelung und Teilversiegelung
<p>Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen fest gestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafte Begrünung von nicht bebauten Flächen zum Ausgleich der versiegelten und teilversiegelten Flächen, Teilausgleich der vorhandenen Vegetations- und Habitatstrukturen • Begrenzung der Fläche der Baugebiete • Begrenzung der Grundflächenzahl zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen • Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen, um das bauliche Volumen (Scheuchwirkungen) zu limitieren • Zeitliche Regelung zur Entnahme von Gehölzen, um eine Schädigung von Individuen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen • Extensive Begrünung von Dachflächen können Ersatzlebensräume für Flora und Fauna darstellen. • Fassadenbegrünungen • Bei Gehölzpflanzungen sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden
<p>Bewertung</p>	<p>Durch die anlagenbedingten Auswirkungen gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Im Geltungsbereich sind keine seltenen oder geschützten Biotoptypen vorhanden, es handelt sich um lokal wie auch überregional weit verbreitete Strukturen. Für betroffene Arten sind genügend Ausweichflächen vorhanden. Eine entsprechende Gestaltung von Freiflächen und Dachflächen kann kleinräumig wertvolle Elemente für verschiedenen Tiergruppen, beispielsweise Insekten, schaffen.</p> <p>Eine Betroffenheit besonders bzw. streng geschützter Pflanzen- und Tierarten gemäß Bundesnaturschutzgesetz kann aus fachlicher Sicht unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Intensität der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut wird als insgesamt gering eingeschätzt. Durch die Umsetzung der Planung werden nach aktueller Bewertung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst.</p>

4.2.3 Schutzgut Wasser

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Hydrogeologisch liegt das Gebiet im Großraum des Mitteldeutschen Bruchschollenlandes, Raum Nordwestdeutsches Bergland, Teilraum Borgentreicher Mulde und Kasseler Graben. Hydrogeologische Einheit sind Oberer Buntsandstein (Tonstein, Mergelstein, Dolomit, Schluffstein, Gips (sulfatisch, geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit)).

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine oberirdischen Fließgewässer.

Das Plangebiet befindet sich in keinem amtlich festgelegten Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei nicht Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Planvorhabens ist anzunehmen, dass eine veränderte Flächennutzung und folgende Veränderungen des Schutzgutes im Geltungsbereich offensichtlich nicht zu erwarten sind.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Eingriffe // Auswirkungen:

- Baubedingt

- Möglicher Schadstoffeintrag durch Leckagen in Baumaschinen

- Betriebsbedingt

- Keine

- Anlagenbedingt

- Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses durch zusätzliche Versiegelungen
- Potentielle Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche Bodenversiegelungen
- Verlust an Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser bzw. für die Grundwasserneubildungsrate

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen fest gestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

- Begrenzung der Grundflächenzahl zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen im Hinblick auf den Niederschlagswasserabfluss
- Dauerhafte Begrünung von nicht bebauten Flächen zum Ausgleich der versiegelten und teilversiegelten Flächen, Verringerung des Niederschlagswasserabflusses
- Dachbegrünung zur Reduzierung der Ansammlung des Oberflächenwassers, Speicherung des Niederschlagswassers und zeitversetzte Abgabe des Wassers
- Verwendung sickerfähiger Beläge bei befestigten Flächen
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur Speicherung und zeitversetzten Abgabe von Niederschlagswasser v.a. bei Starkregenerenignissen.

Bewertung

Der Planungsraum befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet und keinem Überschwemmungsgebiet.

Im Hinblick auf die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können negative Beeinträchtigungen zu einem erhöhten Niederschlagswasserabfluss und einer Änderung des Grundwasserregimes reduziert werden.

Für die Eingriffe werden schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

4.2.4 Schutzgüter Luft und Klima

Schutzgüter Luft und Klima

<p>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)</p>	<p>Der nordhessische Raum gehört der gemäßigten Klimazone an. Winde aus westlicher Richtung bewirken einen erhöhten Niederschlag. Sie sind mit einem maritimen (atlantischen) bis kontinentalen Klima vergleichbar. Die Hauptwindrichtung im Sommer ist Nordwest, während im Winter Südwestwinde überwiegen. Dies bedingt ein deutlich subkontinental geprägtes Klimagebiet. Aus dem Deutschen Klimaatlas des Deutschen Wetterdienstes lesen sich mittlere jährliche Lufttemperaturen von 6 bis 8 °C ab. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt in den Bereichen 700 bis 1000 mm. Die durchschnittliche Anzahl der Sommertage im Jahr mit einer Mindesttemperatur von > = 25°C liegt zwischen 0 und 30 Tagen, Frosttage mit einer Minimumtemperatur von < 0°C gibt es an ca. 80 bis 100 Tagen im Jahr. Reine Eistage, die eine Maximumtemperatur unter 0°C aufweisen, treten durchschnittlich an 10-30 Tagen im Jahr auf.</p>
<p>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei nicht Durchführung der Planung</p>	<p>Bei Nichtdurchführung des Planvorhabens ist anzunehmen, dass eine veränderte Flächennutzung und folgende Veränderungen des Schutzgutes im Geltungsbereich offensichtlich nicht zu erwarten sind.</p>
<p>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eingriff - Betriebsbedingt - Anlagenbedingt 	<p>Eingriffe // Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Temporäre Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch Emissionen aus Baumaschinen und Baustellenverkehr • Beeinträchtigungen der Lufthygiene aus Heizungsanlagen • Beeinträchtigungen der Lufthygiene aus Verkehr • Beeinträchtigungen der Lufthygiene ergeben sich in Abhängigkeit des sich ansiedelnden Gewerbes • Verlust an Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser durch Teil- und Vollversiegelung, keine zeitversetzte Abgabe von Niederschlagswasser, weniger Verdunstungskühle • Erhöhung der Oberflächenrauigkeit durch bauliche Anlagen • Erhöhung der Umgebungstemperatur durch Versiegelung
<p>Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen fest gestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Grundflächenzahl im Hinblick auf die Wärmeabstrahlung der Oberflächen • Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen zur Minimierung der Oberflächenrauigkeit • Begrünung von Dach- und Freiflächen sowie von Fassaden zur Speicherung und zeitversetzten Abgabe von Niederschlagswasser und daraus resultierende Verdunstungskühle, Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität • Gehölzpflanzungen zur Verbesserung der Luftqualität und des lokalen Kleinklimas
<p>Bewertung</p>	<p>Durch den Bebauungsplan sind keine für die Kaltluftproduktion mit klimatischer Ausgleichsfunktion relevanten Flächen betroffen. Erhebliche Beeinträchtigung des Klimas bzw. der Luft sind auszuschließen. Die Lufthygiene wird baubedingt temporär</p>

beeinträchtigt. In Abhängigkeit des sich ansiedelnden Gewerbes können sich Beeinträchtigungen der Lufthygiene ergeben. Hier wird auf gesetzlich festgelegte Grenzwerte verwiesen.

4.2.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Landschaft / Landschaftsbild

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ehlen und wird von einer intensiv genutzten Ackerfläche gebildet. Nordöstlich wird es von einem asphaltierten Feldweg begrenzt. Südwestlich schließt sich Wohnbebauung (Einzelhäuser), südöstlich grenzt ein Gewerbegebiet an. Zum Gewerbegebiet ist die Fläche durch eine Grasweg, der von Bäumen gesäumt ist, abgegrenzt. Das Landschaftsbild im Planungsraum geprägt durch die menschliche Nutzung. Eine besondere Bedeutung zur Naherholung besitzt das Gebiet nicht.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei nicht Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung des Planvorhabens ist anzunehmen, dass eine veränderte Flächennutzung und folgende Veränderungen des Schutzgutes im Geltungsbereich offensichtlich nicht zu erwarten sind.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	Eingriffe // Auswirkungen:
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Temporäre Beeinträchtigungen durch Baustellenfahrzeuge
Betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigungen durch Verkehr
Anlagenbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen
Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen fest gestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Grundflächenzahl zur Vermeidung zusätzlicher Auswirkungen auf das Landschaftsbild • Begrenzung Baumassenzahl zur Vermeidung zusätzlicher Auswirkungen auf das Landschaftsbild • Extensive Begrünung von Dach- und Freiflächen sowie Fassaden zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild • Gehölzpflanzungen zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft.
Bewertung	<p>Das Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt von der anthropogenen Nutzung als Ackerfläche und der angrenzenden Wohnbebauung und Gewerbenutzung. Der Raum besitzt keine herausragende Bedeutung als Naherholungsgebiet und für das Landschaftsbild insgesamt. Durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen von Frei- und Dachflächen ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Eine Zusatzbewertung hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild wird aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens und der räumlichen Nähe zu bereits bestehender Bebauung für nicht erforderlich erachtet. Erhebliche Beeinträchtigungen bestehen nicht. Dem § 8 Abs. 2 Satz 4 BNatSchG wird Folge geleistet, da die Beeinträchtigungen der Werte und Funktionen des Landschaftsbilds nach Beendigung des Eingriffs nicht erheblich sind und aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben.</p>

4.2.6 Wirkungsgefüge

Wirkungsgefüge							
Wirkfaktor	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur / Sachgüter
▶ Wirkt auf ▼ Mensch		Artenvielfalt, ökologische Strukturen verbessern die Erholungsfunktion			Einfluss auf Siedlungsklima und Wohlbefinden des Menschen	Landschaft dient als Erholungsraum	---
Tiere u. Pflanzen	Störung durch Personen	Einfluss der Vegetation auf die Tierwelt	Boden als Lebensraum	Einfluss Bodenwasserhaushalt auf die Vegetation	Beeinflusst Standortfaktoren für Vegetation	Vernetzung von Lebensräumen	---
Boden	Veränderung durch Verdichtung, Versiegelung	Zusammensetzung der Bodenorganismen wirkt sich auf die Bodenentstehung aus		Einfluss auf die Bodenentwicklung	Einfluss auf Bodenentstehung, Verwitterung		---
Wasser	Gefahr durch Schadstoffeintrag	Vegetation erhöht Wasserspeicher- und -filterfähigkeit	Schadstofffilter und -puffer, Einfluss auf die Grundwasserneubildung		Einfluss auf Grundwasserneubildungsrate		---
Klima und Luft	Veränderung der Lufthygiene, Luftbahnen und Wärmeabstrahlung	Steigerung der Kaltluftproduktivität, Verdunstungskühlung	Speicherung von Wasser, Verdunstungskühlung	Verdunstungskühlung		Einflussfaktor bei Ausbildung des Mikroklimas	---
Landschaft	Kulturlandschaft (anthropogen verändert)	Arten- und Strukturereichtum als Charakteristikum			Beeinflusst Standortfaktoren für Vegetation		---
Kultur u. Sachgüter	Kulturgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sachgüter werden über die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere abgehandelt						

Grundsätzlich beeinflussen sich die verschiedenen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Vegetation, Tierwelt, Luft und Klima in ihrer Funktion gegenseitig. So können sich z.B. Teilbodenversiegelungen durch ein verringertes Versickern von Niederschlägen auf die Grundwasserneubildungsrate, das Ableiten von Niederschlägen in die Kanalisation auf das Abflussverhalten von Gewässern auswirken. Gleichzeitig können sich Versiegelungen erhöhend auf die Lufttemperatur auswirken und verdrängen Pflanzen und Tiere aus ihren Lebensräumen.

4.2.7 Natura 2000-Gebiete und sonst. Schutzgebiete

Schutzgebiete

Bewertung Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Eine Beeinträchtigung solcher Gebiete ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

4.2.8 Mensch, seine Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

<p>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)</p>	<p>Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Produktionsstätte genutzt und dient somit auch der Erzeugung von Nahrungsmitteln für den Menschen. Für die Naherholung besitzt das Gebiet keine herausragende Bedeutung. Lärmentwicklungen, die zu einer Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit führen können, liegen im Bereich nicht vor. Der Lärmviewer Hessen zeigt Lärmpegel zwischen 45 und 55 db(A). Luftschadstoffe stellen ein weiteres Gefährdungspotenzial für die menschliche Gesundheit dar, treten jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auf. Emissionen können sich durch vorbeifahrenden motorisierten Verkehr ergeben. Auch Beeinträchtigungen durch Gerüche oder Lichtemissionen treten im Geltungsbereich nicht auf.</p>
<p>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei nicht Durchführung der Planung</p>	<p>Bei Nichtdurchführung des Planvorhabens ist anzunehmen, dass eine veränderte Flächennutzung und folgende Veränderungen des Schutzgutes im Geltungsbereich offensichtlich nicht zu erwarten sind.</p>
<p>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baubedingt - Betriebsbedingt - Anlagenbedingt 	<p>Eingriffe // Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Temporäre Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen, Staubemissionen • Temporäre Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen • Lärmemissionen und Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch Verkehr und in Abhängigkeit des sich ansiedelnden Gewerbes. • Keine
<p>Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen fest gestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gehölzpflanzungen zur Einbindung in die Landschaft • Begrünung von Frei- und Dachflächen zur Verbesserung der Lufthygiene und des Landschaftsbildes.
<p>Bewertung</p>	<p>Die baubedingten Auswirkungen sind zeitlich und räumlich begrenzt. Lärm-, staub- und erschütterungsbedingte Auswirkungen während der Bauphase auf das Schutzgut Mensch werden als unerheblich klassifiziert. Der Planungsraum besitzt keine</p>

große Bedeutung als Erholungsraum. Beeinträchtigungen aufgrund der Planung ergeben sich nicht.

4.2.9 Kultur und Sachgüter

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand		Innerhalb der verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich keine geschützten Bau-, Natur- oder Bodendenkmäler.
Eingriff	Baubedingt	• keine
	Betriebsbedingt	• keine
	Anlagenbedingt	• keine
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei nicht Durchführung der Planung		Bei Nichtdurchführung des Planvorhabens ist anzunehmen, dass eine veränderte Flächennutzung und folgende Veränderungen des Schutzgutes im Geltungsbereich offensichtlich nicht zu erwarten sind.
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung		<ul style="list-style-type: none"> • Sollten dennoch bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). • Keine Beeinträchtigung von geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern • Erhalt von Ortsbildern
Bewertung		Visuelle Beeinträchtigungen im Umfeld geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, die sich sowohl im Siedlungskontext als auch im landschaftlichen Freiraum befinden, werden nicht erwartet. Daher ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

4.3 Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Vermeidung von Emissionen

Bewertung	Bei der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben sind die im Gebäudeenergiegesetz festgelegten energetischen Mindestanforderungen für Neubauten einzuhalten. Hierbei sind beispielsweise Heizungs- und Klimatechnik sowie Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden geregelt. Bei Neubauten gibt das Gebäudeenergiegesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Hierdurch können insgesamt Emissionen vermieden werden.
-----------	--

Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Bewertung	Die Darstellungen in Plänen des Abfallrechts sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB zu berücksichtigen, sodass der sachgerechte Umgang mit Abfällen ein Mittel zur Gewährleistung des städtebaulichen Umweltschutzes ist. Bei der vorliegenden Bauleitplanung folgt der Umgang mit Abfällen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG).
-----------	--

Sachgerechter Umgang mit Abwässern

Bewertung	Der sachgerechte Umgang mit der Abwasserbeseitigung ist ein Mittel zur Gewährleistung des städtebaulichen Umweltschutzes. Bei der vorliegenden Bauleitplanung folgt der Umgang mit der Abwasserbeseitigung den Anforderungen des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den sonstigen fachlichen Anforderungen des WHG.
-----------	---

4.4 Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien

Bewertung	Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den verbindlichen Bauleitplan nicht vorgeschrieben. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen dürfen in Verbindung mit den bauordnungsrechtlichen Vorgaben derartige Anlagen errichtet werden. Bei Neubauten gibt das Gebäudeenergiegesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss.
-----------	--

Sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Bewertung	Durch den Bebauungsplan werden Maßnahmen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie planungsrechtlich vorbereitet. Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung zulässig.
-----------	--

4.5 Darstellungen in Landschaftsplänen und sonst. Plänen

Sonstige Pläne

Wasserschutzrecht	<i>Keine</i>
Abfallrecht	<i>Keine</i>
Immissionsschutzrecht	<i>Keine</i>

4.6 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen

Bewertung	<p>Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den oben genannten Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Bestehende Wechselwirkungen werden im Rahmen der Erfassung der einzelnen Schutzgüter beschrieben. Dieser Vorgehensweise liegt ein Umweltbegriff zugrunde, der die Umwelt nicht als Summe der einzelnen Schutzgüter, sondern ganzheitlich versteht.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der Lage des Plangebietes, der Größe, der umliegenden Habitats und Nutzungsstrukturen sowie der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.</p>
-----------	--

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sollen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwacht werden, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hierzu werden in diesem Kapitel die Maßnahmen zur Kontrolle sowie die zeitlichen Abstände festgelegt. Das Monitoring beschränkt sich auf die Schutzgüter, für die ein erheblicher Eingriff festgestellt wurde.

- Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass die bauliche Umsetzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt. Dies gilt insbesondere für die Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs sowie für die Ausführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

- Die Art und Qualität der Ausführung von Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen hat gemäß den Vorgaben der Bauleitplanung zu erfolgen und ist von der Gemeinde durch entsprechende Kontrollen sicherzustellen.
- Realisierung und dauerhafter Erhalt sind durch dingliche Sicherung sowie durch geeignete Pflegemaßnahmen zu gewährleisten.
- Im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. anderer Fachplanungen sind entsprechend den Entwicklungszielen der Ausgleichsmaßnahmen bzw. denen von Natur und Landschaft geeignete Zeiträume festzulegen, nach denen geprüft werden soll, ob sich Flächen oder Maßnahmen funktionsfähig und gemäß den festgesetzten Zielvorgaben entwickelt haben.
- Die Überprüfung dieser Maßnahmen ist von der Gemeinde sicherzustellen und hat durch einen Fachplaner, Sachverständigen oder Fachmann zu erfolgen.

Es wird darauf verwiesen, dass die Gemeinde Habichtswald in eigener Verantwortung über das wann und wie der Abwicklung des Monitorings entscheidet (vgl. BVerwG, Beschl. V. 30.12.2009 – BN 13.09).

4.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Überprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten erfolgte bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Dort werden die Flächen als „*Gewerbliche Bauflächen*“ dargestellt.

Eine Standortüberprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplans zeigt, dass die Flächen des Plangebietes als „*Gewerbliche Bauflächen*“ ausgewiesen sind und sich somit eignen.

4.9 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Erheblich nachteilige Auswirkungen gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB sind nicht zu erwarten.

4.10 Zusätzliche Angaben

4.10.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Zur Ermittlung der Informationen wurden zunächst vorhandene Daten ausgewertet. Hierbei handelt es sich primär um die Informationssysteme des Landes Hessen.

4.10.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine besonderen Schwierigkeiten auf.

4.10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbe- und Mischgebiets in Habichtswald-Ehlen. Hier können durch die Wahl eines geeigneten Standortes im Bereich einer vorhandenen Gewerbefläche Synergieeffekte genutzt werden.

Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen und des Wirkungsgefüges zwischen den in der Tabelle aufgelisteten Schutzgüter. Die Erheblichkeit ist wie folgt zu bewerten:

Schutzgut	Prognostizierte Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Teil- und Vollversiegelungen 	<input type="checkbox"/>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung des Oberflächenabflusses potentielle Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate sowie auch der Qualität des Boden- und Grundwasserhaushalts aufgrund der Reduktion der Bodenfilterfläche. 	<input type="checkbox"/>
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> Verlust an Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser durch Teil- und Vollversiegelung, keine zeitversetzte Abgabe von Niederschlagswasser, weniger Verdunstungskühle Erhöhung der Oberflächenrauigkeit durch bauliche Anlagen Erhöhung der Umgebungstemperatur durch Versiegelung 	<input type="checkbox"/>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> Kleinflächige Veränderungen des Landschaftsbildes im Ortsrandbereich 	<input type="checkbox"/>
Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> Mögliche Emissionen in Abhängigkeit des sich ansiedelnden Gewerbes 	<input type="checkbox"/>
Pflanzen, Tiere Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> anlagenbedingter Verlust von Ackerfläche anlagenbedingter Verlust von Lebensraumstrukturen keine Auswirkungen, gleichwertige Ausweichmöglichkeiten 	<input type="checkbox"/>
Kulturelles Erbe	<ul style="list-style-type: none"> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. 	<input type="checkbox"/>

- Wechselwirkungen • keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
- erheblich nicht erheblich

4.10.4 Referenzliste der Quellen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (BGBl. I S. 318) geändert worden ist

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Altlasten- und Bodengesetzes und zur Altlastensanierung vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652) das zuletzt durch das Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290) geändert worden ist

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

4.11 Anwendung der hessisches Kompensationsverordnung

Nach § 15 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichspflichtig. Dies gilt gemäß § 18 BNatSchG auch im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Grundsätzlich sollen die Ausgleichsmaßnahmen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die quantitative und qualitative Kompensation gewährleisten.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach den aktuellen Erkenntnissen des wissenschaftlichen Naturschutzes. Als Bewertungsgrundlage zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit dient eine Begutachtung der Eingriffsflächen mit einer Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen. Dabei wurde auf die Einschätzung des Büros für Freiraum- und Landschaftsplanung zurückgegriffen. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt über die Hessische Kompensationsverordnung (KV) vom 26. Oktober 2018.

Tabelle 3 – Bilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung 2018

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP/m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
04.210	Baumreihe, einheimisch, standortgerecht, Obstbäume	34	328	271	11.152	-9.214
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	13.743	0	219.888	0
10.610	Bewachsene unbefestigte Feldwege	25	847	0	21.175	0
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3				
	• davon:		0	1.618	0	-4.854
	• Straßenverkehrsfläche		0	1.694	0	-5.082
	• Überbaubare Grundstücksfläche Mischgebiet		0	5.746	0	-17.238
10.720	Dachfläche extensiv begrünt	19				
	• Mischgebiet		0	423	0	-8.073
	• Gewerbegebiet		0	1.436	0	-27.292
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14				-
	• Mischgebiet		0	1.411	0	-19.754
	• Gewerbegebiet		0	1.796	0	-25.144
05.354	Periodische/temporäre Becken, soweit nicht versiegelt, z.B. Regenrückhaltebecken	21	0	523	0	-10.983
SUMME			14.918	14.918	252.215	-127.634
BIOTOPWERTDIFFERENZ					252.215 + (-)127.634 = 124.581	

4.12 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Bebauungsplan legt eine Fläche durch Festsetzung im Bebauungsplan als Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft fest. Der räumliche Geltungsbereich zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft befindet sich in der Gemarkung Dörnberg (Habichtswald) und umfasst die Grundstücke der Flur 5, Flurstück 1 (in Teilen) und 2 (in Teilen).

Die Fläche soll der Sukzession überlassen werden. Die Fläche bleibt daher sich selbst überlassen, lediglich die Verkehrssicherungspflicht ist zu leisten. Durch die Maßnahme können 6 Punkte Aufwertung pro Quadratmeter generiert werden, sodass in der Summe 123.990 Biotopwertpunkte (20.665 m²) generiert werden können. Durch die Maßnahme ist der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

- Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung -

5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

5.1 Soziale Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen sozialen Auswirkungen zu erwarten.

5.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. der Änderung des Flächennutzungsplanes sind stadtplanerische Auswirkungen hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung festgesetzt.

5.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

5.3.1 Technische Infrastruktur

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die technische Infrastruktur zu erwarten.

5.3.2 Soziale Infrastruktur

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur zu erwarten.

5.3.3 Verkehrliche Infrastruktur

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur zu erwarten.

5.4 Umweltrelevante Auswirkungen

5.4.1 Biotische Schutzgüter

Durch die anlagenbedingten Maßnahmen gehen Lebensräume für **Tiere und Pflanzen** verloren. Im Geltungsbereich sind keine seltenen oder geschützten Biotoptypen vorhanden, es handelt sich um lokal wie auch überregional weit verbreitete Strukturen. Für betroffene Arten sind genügend Ausweichflächen vorhanden. Eine entsprechende Gestaltung der Freiflächen kann kleinräumig wertvolle Elemente für verschiedenen Tiergruppen, beispielsweise Insekten, schaffen. Die von dem Neubau ausgehende Silhouettenwirkung wird nicht größer als die durch die vorhandenen Gehölze ausgehende Wirkung eingeschätzt.

Eine Betroffenheit besonders bzw. streng geschützter Pflanzen- und Tierarten gemäß Bundesnaturschutzgesetz kann aus fachlicher Sicht unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Intensität der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut wird als insgesamt gering eingeschätzt. Durch die Umsetzung der Planung werden nach aktueller Bewertung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst.

Da durch die Planung entsprechende Abstandsflächen zur faktischen Wohnbebauung eingehalten werden, sind lärm-, staub- und erschütterungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** unerheblich. Der Planungsraum besitzt keine große Bedeutung als Erholungsraum. Beeinträchtigungen aufgrund der Planung ergeben sich nicht.

5.4.2 Abiotische Schutzgüter

Versiegelte Böden können ihre natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr wahrnehmen. Der derzeitige Flächenverbrauch, der mit einer Erhöhung der Rate versiegelter Böden einher geht, würde bei anhaltender Geschwindigkeit den Freiraum künftiger Generationen zur selbstbestimmten Gestaltung ihrer Lebensräume zunehmend einengen und die Chancen für gleichwertige Lebensbedingungen verringern. Im Zuge der Baumaßnahme resultieren Versiegelungen, aus denen ein Verlust sämtlicher vorhandener Bodenfunktionen (z.B. Lebensraum-, Puffer-, und Filter- und Speicherfunktion, Funktion zur Regulierung der Temperaturbildung, zum Abbau von organischen Stoffen und mineralischen Nährstoffen durch Bodenorganismen usw.) resultiert. Durch die Maßnahmen sind negative Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten, die in engem Zusammenhang mit den Auswirkungen auf die Böden stehen. Auf versiegelten und teilversiegelten Flächen kann Niederschlagswasser nur bedingt versickern, die Grundwasserneubildung wird in der Folge verringert und der Bodenwasserhaushalt gestört. Durch die Maßnahme werden hohe Versiegelungsraten hervorgerufen und ein tiefgehender Eingriff in das Schutzgut Boden vorgenommen. Die natürlichen Funktionen der Böden gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 Buchstabe c BBodSchG werden durch die vorliegende Planung auch unter Berücksichtigung beschriebenen Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaß-

nahmen beeinträchtigt, sodass aufgrund der anlagenbedingten Auswirkungen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut **Boden** erforderlich sind. Böden mit besonderen Standortigenschaften oder mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sind voraussichtlich nicht betroffen.

Der Planungsraum befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet und keinem Überschwemmungsgebiet. Im Hinblick auf die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können negative Beeinträchtigungen zu einem erhöhten Niederschlagswasserabfluss und einer Änderung des Grundwasserregimes reduziert werden. Für die Eingriffe in das Schutzgut **Wasser** werden schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan sind keine für die Kaltluftproduktion mit klimatischer Ausgleichsfunktion relevanten Flächen betroffen. Erhebliche Beeinträchtigung des **Klimas bzw. der Luft** sind auszuschließen. Die Lufthygiene wird baubedingt temporär beeinträchtigt. In Abhängigkeit des sich ansiedelnden Gewerbes können sich Beeinträchtigungen der **Lufthygiene** ergeben. Hier wird auf gesetzlich festgelegte Grenzwerte verwiesen.

6 Sonstige Inhalte

6.1 Anforderungen an Müllbehälterstandplätze

Die Deutsche gesetzliche Unfallversicherung führt in § 16 der Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ aus, dass Müll nur abgeholt werden darf, wenn:

- a) die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält (Rasengittersteine, Splitt und Schotter sind ungeeignet, da sie den Kraftaufwand für den Behältertransport massiv erhöhen),
- b) die Transportwege von Laub, Grasbüscheln oder Moos frei sind und im Winter Glätte durch Streuen und/oder Räumen von Eis und Schnee beseitigt ist,
- c) Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren (Verhinderung von Pfützen durch ebene Flächen),
- d) Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 Liter oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist,
- e) die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

Für Vierradbehälter (z.B. 1.100 Liter-Gefäße) gelten zusätzliche Anforderungen. So muss der Transportweg eine durchgehend freigehaltene Breite von 1,50 m besitzen. Auf ein baulich hergestelltes Gefälle sollte möglichst verzichtet werden, darf aber maximal drei Prozent betragen.

6.2 Verfahrensablauf

Der Bauleitplan wird im Regelverfahren nach Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, aufgestellt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Habichtswald hat in ihrer Sitzung am 21.08.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbepark Ehlen 2.0“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in dem Zeitraum vom 30.03.2020 bis einschließlich dem 27.04.2020. Die Möglichkeit zur frühzeitigen Beteiligung wurde im amtlichen Bekanntmachungsorgan „Wir in Habichtswald“ ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.03.2020 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 27.04.2022 aufgefordert.

6.3 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen des Bauleitplans sind der nachfolgenden Tabelle 1 zu entnehmen. Die Tabelle ist nicht abschließend.

Tabelle 4 – Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)	Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung, Sicherung der Bauleitplanung, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz / Umweltprüfung, Förderung des Klimaschutzes in Kommunen
Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen...
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)	Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, Analytik, Gefahrenabwehr, Vorsorge...
Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)	Schutz natürlicher Bodenfunktionen...
Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)	Genehmigungsbedürftige Anlagen, Ermittlung von Emissionen und Immissionen, Luftreinhalteplanung, Lärminderungsplanung...
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, allgemeiner Schutz von Natur und der Landschaft, Landschaftsplanung, Schutzgebiete, Artenschutz...
Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG vom 20.12.2010 zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)	Organisation und Verwaltung des Naturschutzes, Naturschutzdatenhaltung, Eingriffsregelung, gesetzlicher Biotopschutz, Natura 2000...

<p>Hessisches Gesetz zur Ausführung des Altlasten- und Bodengesetzes und zur Altlastensanierung vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290)</p>	<p>Verfahrensvorschriften, Zuständigkeiten, Bodeninformationssystem, Altflächendatei...</p>
<p>Hessisches Waldgesetz vom 27. Juni 2013 (GVBl., 2013, 458) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl. S. 160)</p>	<p>Waldschutz, Waldrodung, Waldneuanlage, Schutz-/Bannwald...</p>
<p>Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573)</p>	<p>Gewässereinteilung, Gewässereigentum, Gewässerveränderung, Bewirtschaftung...</p>
<p>Landesentwicklungsplan Hessen vom 11. September 2018 (GVBl. S. 398, 551)</p>	<p>Siedlungsentwicklung / Strukturräumen / Zentrenkonzepten, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Freiraumstruktur, Landnutzung, Schutz natürlicher Ressourcen, Prognosen...</p>
<p>Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)</p>	<p>übergeordneten Leitvorstellungen und Aufgaben von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen...</p>
<p>Regionalplan Nordhessen 2009</p>	<p>Grundzentren, Siedlungsstruktur, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Gebiete für Naturschutz- und Landschaftspflege, für landwirtschaftliche Bodennutzung, Rohstoffe, Denkmäler...</p>
<p>Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)</p>	<p>Oberirdische Gewässer, Grundwasser, Bewirtschaftung von Gewässern, Gewässerrandstreifen, Gewässerunterhaltung, Wasserversorgung, Schutzgebiete, Abwasserbeseitigung...</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 22
„Gewerbepark Ehlen 2.0“

gem. § 10a BauGB

Zusammenfassende Erklärung

07.04.2022



Gemeinde Habichtswald

ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Habichtswald beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbepark Ehlen 2.0“ ein Gewerbegebiet (GE) bzw. ein Mischgebiet (MI) planungsrechtlich auszuweisen. Hierdurch beabsichtigt die Gemeinde Habichtswald sich die Möglichkeit zu eröffnen, für die Eigenentwicklung von Gewerbebetrieben, in Form von Entwicklung, Erweiterung und Verlagerung ortsansässiger Betriebe, die erforderlichen Gewerbeflächen in angemessener Größe bereitzuhalten.

VERFAHRENSABLAUF

Zur Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes fand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) eine Einsichtnahmemöglichkeit vom 30. März 2020 bis 27. April 2020 statt. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Im Zuge der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in dem selbigen Zeitraum (mit Schreiben vom 24.03.2020) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Von den folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden Anregungen vorgetragen:

- Amt für Bodenmanagement Korbach
- Landkreis Kassel
 - › FB 63 Bauen und Umwelt – Wasser u. Bodenschutz
 - › FB 63 Bauen und Umwelt – Naturschutzbehörde
 - › FB 83 Landwirtschaft
 - › FB 36 Brand- und Katastrophenschutz
 - › FB 206 Eigenbetrieb Abfallentsorgung
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- EAM Netz, Baunatal
- Hessen-Forst, Forstamt Wolfhagen
- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Kassel
- Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der IHK
- Kreisbauernverband Kassel e.V.
- Polizeipräsidium Nordhessen
- Regierungspräsidium Kassel
 - › Dez. 21.2 - Regionalplanung Siedlungswesen
 - › Dez. 31.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz
 - › Dez. 31.3 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
 - › Dez. 31.5 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe
 - › Dez. 33.1 Immissions- und Strahlenschutz Zweckverband Raum Kassel
 - › Dez. 34 – Bergaufsicht
- Vodafone Hessen (Unitymedia)

Die Inhalte der umweltbezogenen Stellungnahmen wurden soweit wie möglich in den Umweltbericht aufgenommen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB war der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 20. Februar 2022 bis 23. März 2022 einsehbar. Es wurden keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit zum Bauleitplan vorgetragen.

Im Zuge der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in dem (mit Schreiben vom 09.02.2022) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, aufgefordert Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können sowie Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

Von den folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden Anregungen vorgetragen:

- Amt für Bodenmanagement Korbach
- AVACON AG Prozesssteuerung - DGP
- Landkreis Kassel
 - › FB 63 Bauen und Umwelt – Wasser u. Bodenschutz
 - › FB 63 Bauen und Umwelt - Naturschutzbehörde
- BUND- KV Kassel
- Deutscher Wetterdienst
- Die Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Nordwest Hessen
- Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Kassel
- KJV Wolfhagen Kreisbauernverband Kassel e.V.
- Polizeipräsidium Nordhessen
- Regierungspräsidium Kassel
 - › Dez. 21.2 - Regionalplanung Siedlungswesen
 - › Dez. 31.1 –Altlasten, Bodenschutz

- › Dez. 31.5 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe
- › Dez. 33.1 Immissions- und Strahlenschutz Zweckverband Raum Kassel
- › Dez. 26 – Forsten, Jagd Dez.
- › 31.3 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
- › Dez. 34 - Bergaufsicht Thyssengas GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
- Direktion Bundesbereitschaftspolizei
- Eisenbahn-Bundesamt
- Gascade Gastransport GmbH
- Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) – Niederlassung Rhein-Main

ABWÄGUNGSVORGANG

Die in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung der erheblichen Umweltauswirkungen haben größtenteils auf der Ebene der verpflichtenden Bauleitplanung Berücksichtigung gefunden.

Der Anregung, dass den Flächenversiegelungen eine Entsiegelung in gleicher Größe gegenübergestellt werden soll wird nicht entsprochen. Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die Kommunen grundsätzlich gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 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 Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Gesetzgeber regelt bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen nicht, in welcher Art die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zu erfolgen hat. Die Gemeinde Habichtswald hat zur Bewertung des Eingriffs im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine quantifizierbare Bewertungsmethode herangezogen. Hierbei soll der zu erwartende Eingriff auf Grundlage der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vom 01.09.2005 (Kompensationsverordnung – KV) mathematisch quantifiziert werden. Für die Abarbeitung der Belange des Bodenschutzes sieht die KV keine eigenständige Vorgehensweise vor, vielmehr werden Teilfunktionen des Bodens integrativ betrachtet. Dies äußert sich darin, dass „soweit der Wert eines Bodens neben dem bodenschutzrechtlichen Aspekt gleichzeitig für die naturschutzrechtliche Bewertung von Bedeutung ist (z. B. besondere Bedeutung einer Fläche für den Arten- oder Biotopschutz oder für das Landschaftsbild), [...] die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen auch die Belange des Bodenschutzes“ unterstützen

(HESSISCHER LANDTAG 2009, S. 5, <http://starweb.hessen.de/cache/DRS/18/7/01227.pdf>).

Es wird z. B. davon ausgegangen, dass seltene Biotoptypen - u. a. wegen ihrer besonderen Standortansprüche an den Boden- und Wasserhaushalt (Nährstoffhaushalt) - einen höheren Biotopwert erlangen. Im Sinne der KV bildet die Wertpunktzahl das Biotopentwicklungspotenzial des entsprechenden Standortes und indirekt auch die weiteren Lebensraum- und Naturhaushaltsfunktionen mit ab. Dem unvermeidbaren Eingriff wurde in Form einer nachvollziehbaren Bilanzierung ein Ausgleich durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegenübergestellt. Mit dieser Vorgehensweise hat die Gemeinde Habichtswald den rechtlichen Anforderungen des Baugesetzbuches sowie des Naturschutzes und Landschaftspflege Rechnung getragen. Die Anregung, der Versiegelung eine Entsiegelung in gleicher Größe gegenüberzustellen, ist aufgrund der durchgeführten Bewertung des Eingriffs und Ermittlung des Ausgleichs nicht erforderlich. Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

Der Anregung, dass die bilanzierte begrünte Dachfläche nicht der tatsächlich begrünten Dachfläche wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt im „TEIL B – PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN“ unter Punkt 13.2 bauordnungsrechtlich fest, dass „60 Prozent der Dachflächen, dazu zählen auch Dachflächen von Nebenanlagen, mit einem mindestens acht Zentimeter starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen sind und extensiv zu begrünen oder durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien zu nutzen sind“ fest.

Im Rahmen der quantifizierbaren Bewertungsmethode wurde die Annahme getroffen, dass die Gestaltung und Nutzung der Dachflächen nicht flächendeckend als extensive Dachbegrünung erfolgt. Hierbei wurde bereits berücksichtigt, dass die Festsetzung eine Nutzung solarer Strahlungsenergien ohne extensive Dachbegrünung eröffnet. Daher sind in der Bilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung 80 Prozent der überbaubaren Flächen als Nutzungstyp „10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen“ und lediglich 20 statt der festgesetzten 60 Prozent als Nutzungstyp „10.710 Dachfläche, extensiv begrünt“ ermittelt worden. Die Untere Naturschutzbehörde, als zuständige Behörde für den Vollzug des Naturschutzrechts (§ 2 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) hat mit Schreiben vom 18.03.2022 ihr Einvernehmen erteilt. Dem Schreiben ist folgender Wortlaut zu entnehmen: „Dem Vorhaben stehen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Die naturschutzrechtlichen Belange des Artenschutzes und der Eingriffsregelung wurden ordnungsgemäß abgearbeitet. Die zum Ausgleich vorgesehene Maßnahme „Sukzession im Wald“ auf den Flurstücken 1 (teilweise) und 2

(teilweise), Flur 5, in der Gemarkung Dörnberg wird als angemessen und sinnvoll für die Kompensation des Eingriffs angesehen.“

Der Anregung, im Bebauungsplan die Nutzung erneuerbarer Energien, hier insbesondere die Nutzung solarer Strahlungsenergien, verbindlich festzusetzen, wird nicht entsprochen. Das Bauplanungsrecht kann eine verpflichtende Errichtung von PV -Anlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 b BauGB grundsätzlich festlegen, wobei im Rahmen der Begründung der Festsetzung und der Durchführung der Abwägung die lokalen Verhältnisse, insbesondere das Ortsbild und soziale Aspekte und Belange der Planadressaten angemessen zu berücksichtigen sind. Bei der Festsetzung konkreter Ausführungsvorgaben müssten u.U. Markterkundungen und wirtschaftliche Prognosen erfolgen. Eine Nutzungsverpflichtung lässt sich auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 23 b BauGB neben der Errichtungsverpflichtung nicht begründen, weshalb eine Errichtungspflicht irrelevant ist

Der Anregung, dass die Werbung so anzubringen ist, dass die am Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften Teilnehmenden nicht in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden, wird entsprochen. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend der geltenden Bestimmungen (§ 33 StVO) ergänzt.

Der Anregung, eine Kurzbeschreibung des Bauablaufes mit Angabe der Bodenmassen zu ergänzen, wird nicht entsprochen. Der Begründung zum Bebauungsplan wurden Maßnahmen zum vorbeugenden Bodenschutz ergänzt. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen angebotsschaffenden Bebauungsplan. Bei angebotsschaffenden Bebauungsplänen liegt keine konkrete Planungsabsicht vor, anhand der die entsprechenden Angaben ermittelt werden könnte.

Der Anregung, die westliche Hälfte des Gewerbegebietes als emissionsarmes Gewerbegebiet auszuweisen, wird nicht entsprochen. Bei dem „faktischen Wohngebiet“ besitzt die gewerbliche Nutzung einen Anteil von circa 30 Prozent und die wohnbauliche Nutzung einen Anteil von ca. 70 Prozent, weshalb die Ausprägung des Ungleichgewichts weniger stark ist als es das Luftbild vermuten lässt. Die Gemeinde Habichtswald beabsichtigt daher auch in Zukunft an der Ausweisung eines Mischgebietes festzuhalten. Dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 Abs. 1 BImSchG wird grundsätzlich durch die Ausweisung eines Mischgebietes Rechnung getragen.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Scopingverfahren (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB) wurde mit Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt. Zur Ermittlung der Umweltbelange wurden außer der Berücksichtigung schon vorhandener einsehbarer Umweltinformationen, der Landschaftsplan verwendet. Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme wurden die Umweltbelange (z. B. Landschaftsbild, Boden, Wasser etc.) bewertet. Die Änderung des vorbereitenden Bauleitplans erfolgte parallel zu der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans, sodass sich die Ergebnisse der Umweltprüfung auf den konkreteren, verbindlichen Bauleitplan beziehen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplans festgestellt, dass durch die vorliegende Planung Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden und Fläche, Luft und Klima, Mensch, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt und Wasser zu erwarten sind. Neben den im verbindlichen Bauleitplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird eine weitere Ausgleichsmaßnahme als zusätzlicher Geltungsbereich aufgenommen. Da die Änderung des vorbereitenden Bauleitplans parallel zur Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans erfolgt, werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine konkreteren Maßnahmen dargestellt bzw. festgelegt.

PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Überprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten erfolgte bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Dort werden die Flächen als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Eine Standortüberprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplans zeigt, dass die Flächen des Plangebietes als „Gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen sind und sich somit eignen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 22
„Gewerbepark Ehlen 2.0“

gem. § 10a BauGB

Zusammenfassende Erklärung

07.04.2022



Gemeinde Habichtswald

ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Habichtswald beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbepark Ehlen 2.0“ ein Gewerbegebiet (GE) bzw. ein Mischgebiet (MI) planungsrechtlich auszuweisen. Hierdurch beabsichtigt die Gemeinde Habichtswald sich die Möglichkeit zu eröffnen, für die Eigenentwicklung von Gewerbebetrieben, in Form von Entwicklung, Erweiterung und Verlagerung ortsansässiger Betriebe, die erforderlichen Gewerbeflächen in angemessener Größe bereitzuhalten.

VERFAHRENSABLAUF

Zur Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes fand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) eine Einsichtnahmemöglichkeit vom 30. März 2020 bis 27. April 2020 statt. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Im Zuge der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in dem selbigen Zeitraum (mit Schreiben vom 24.03.2020) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Von den folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden Anregungen vorgetragen:

- Amt für Bodenmanagement Korbach
- Landkreis Kassel
 - › FB 63 Bauen und Umwelt – Wasser u. Bodenschutz
 - › FB 63 Bauen und Umwelt – Naturschutzbehörde
 - › FB 83 Landwirtschaft
 - › FB 36 Brand- und Katastrophenschutz
 - › FB 206 Eigenbetrieb Abfallentsorgung
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- EAM Netz, Baunatal
- Hessen-Forst, Forstamt Wolfhagen
- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Kassel
- Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der IHK
- Kreisbauernverband Kassel e.V.
- Polizeipräsidium Nordhessen
- Regierungspräsidium Kassel
 - › Dez. 21.2 - Regionalplanung Siedlungswesen
 - › Dez. 31.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz
 - › Dez. 31.3 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
 - › Dez. 31.5 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe
 - › Dez. 33.1 Immissions- und Strahlenschutz Zweckverband Raum Kassel
 - › Dez. 34 – Bergaufsicht
- Vodafone Hessen (Unitymedia)

Die Inhalte der umweltbezogenen Stellungnahmen wurden soweit wie möglich in den Umweltbericht aufgenommen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB war der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 20. Februar 2022 bis 23. März 2022 einsehbar. Es wurden keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit zum Bauleitplan vorgetragen.

Im Zuge der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in dem (mit Schreiben vom 09.02.2022) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, aufgefordert Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können sowie Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

Von den folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden Anregungen vorgetragen:

- Amt für Bodenmanagement Korbach
- AVACON AG Prozesssteuerung - DGP
- Landkreis Kassel
 - › FB 63 Bauen und Umwelt – Wasser u. Bodenschutz
 - › FB 63 Bauen und Umwelt - Naturschutzbehörde
- BUND- KV Kassel
- Deutscher Wetterdienst
- Die Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Nordwest Hessen
- Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Kassel
- KJV Wolfhagen Kreisbauernverband Kassel e.V.
- Polizeipräsidium Nordhessen
- Regierungspräsidium Kassel
 - › Dez. 21.2 - Regionalplanung Siedlungswesen
 - › Dez. 31.1 –Altlasten, Bodenschutz

- › Dez. 31.5 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe
- › Dez. 33.1 Immissions- und Strahlenschutz Zweckverband Raum Kassel
- › Dez. 26 – Forsten, Jagd Dez.
- › 31.3 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
- › Dez. 34 - Bergaufsicht Thyssengas GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
- Direktion Bundesbereitschaftspolizei
- Eisenbahn-Bundesamt
- Gascade Gastransport GmbH
- Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) – Niederlassung Rhein-Main

ABWÄGUNGSVORGANG

Die in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung der erheblichen Umweltauswirkungen haben größtenteils auf der Ebene der verpflichtenden Bauleitplanung Berücksichtigung gefunden.

Der Anregung, dass den Flächenversiegelungen eine Entsiegelung in gleicher Größe gegenübergestellt werden soll wird nicht entsprochen. Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die Kommunen grundsätzlich gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen der mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Gesetzgeber regelt bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen nicht, in welcher Art die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zu erfolgen hat. Die Gemeinde Habichtswald hat zur Bewertung des Eingriffs im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine quantifizierbare Bewertungsmethode herangezogen. Hierbei soll der zu erwartende Eingriff auf Grundlage der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vom 01.09.2005 (Kompensationsverordnung – KV) mathematisch quantifiziert werden. Für die Abarbeitung der Belange des Bodenschutzes sieht die KV keine eigenständige Vorgehensweise vor, vielmehr werden Teilfunktionen des Bodens integrativ betrachtet. Dies äußert sich darin, dass „soweit der Wert eines Bodens neben dem bodenschutzrechtlichen Aspekt gleichzeitig für die naturschutzrechtliche Bewertung von Bedeutung ist (z. B. besondere Bedeutung einer Fläche für den Arten- oder Biotopschutz oder für das Landschaftsbild), [...] die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen auch die Belange des Bodenschutzes“ unterstützen

(HESSISCHER LANDTAG 2009, S. 5, <http://starweb.hessen.de/cache/DRS/18/7/01227.pdf>).

Es wird z. B. davon ausgegangen, dass seltene Biotoptypen - u. a. wegen ihrer besonderen Standortansprüche an den Boden- und Wasserhaushalt (Nährstoffhaushalt) - einen höheren Biotopwert erlangen. Im Sinne der KV bildet die Wertpunktzahl das Biotopentwicklungspotenzial des entsprechenden Standortes und indirekt auch die weiteren Lebensraum- und Naturhaushaltsfunktionen mit ab. Dem unvermeidbaren Eingriff wurde in Form einer nachvollziehbaren Bilanzierung ein Ausgleich durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegenübergestellt. Mit dieser Vorgehensweise hat die Gemeinde Habichtswald den rechtlichen Anforderungen des Baugesetzbuches sowie des Naturschutzes und Landschaftspflege Rechnung getragen. Die Anregung, der Versiegelung eine Entsiegelung in gleicher Größe gegenüberzustellen, ist aufgrund der durchgeführten Bewertung des Eingriffs und Ermittlung des Ausgleichs nicht erforderlich. Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

Der Anregung, dass die bilanzierte begrünte Dachfläche nicht der tatsächlich begrünten Dachfläche wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt im „TEIL B – PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN“ unter Punkt 13.2 bauordnungsrechtlich fest, dass „60 Prozent der Dachflächen, dazu zählen auch Dachflächen von Nebenanlagen, mit einem mindestens acht Zentimeter starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen sind und extensiv zu begrünen oder durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien zu nutzen sind“ fest.

Im Rahmen der quantifizierbaren Bewertungsmethode wurde die Annahme getroffen, dass die Gestaltung und Nutzung der Dachflächen nicht flächendeckend als extensive Dachbegrünung erfolgt. Hierbei wurde bereits berücksichtigt, dass die Festsetzung eine Nutzung solarer Strahlungsenergien ohne extensive Dachbegrünung eröffnet. Daher sind in der Bilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung 80 Prozent der überbaubaren Flächen als Nutzungstyp „10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen“ und lediglich 20 statt der festgesetzten 60 Prozent als Nutzungstyp „10.710 Dachfläche, extensiv begrünt“ ermittelt worden. Die Untere Naturschutzbehörde, als zuständige Behörde für den Vollzug des Naturschutzrechts (§ 2 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) hat mit Schreiben vom 18.03.2022 ihr Einvernehmen erteilt. Dem Schreiben ist folgender Wortlaut zu entnehmen: „Dem Vorhaben stehen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Die naturschutzrechtlichen Belange des Artenschutzes und der Eingriffsregelung wurden ordnungsgemäß abgearbeitet. Die zum Ausgleich vorgesehene Maßnahme „Sukzession im Wald“ auf den Flurstücken 1 (teilweise) und 2

(teilweise), Flur 5, in der Gemarkung Dörnberg wird als angemessen und sinnvoll für die Kompensation des Eingriffs angesehen.“

Der Anregung, im Bebauungsplan die Nutzung erneuerbarer Energien, hier insbesondere die Nutzung solarer Strahlungsenergien, verbindlich festzusetzen, wird nicht entsprochen. Das Bauplanungsrecht kann eine verpflichtende Errichtung von PV -Anlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 b BauGB grundsätzlich festlegen, wobei im Rahmen der Begründung der Festsetzung und der Durchführung der Abwägung die lokalen Verhältnisse, insbesondere das Ortsbild und soziale Aspekte und Belange der Planadressaten angemessen zu berücksichtigen sind. Bei der Festsetzung konkreter Ausführungsvorgaben müssten u.U. Markterkundungen und wirtschaftliche Prognosen erfolgen. Eine Nutzungsverpflichtung lässt sich auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 23 b BauGB neben der Errichtungsverpflichtung nicht begründen, weshalb eine Errichtungspflicht irrelevant ist

Der Anregung, dass die Werbung so anzubringen ist, dass die am Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften Teilnehmenden nicht in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden, wird entsprochen. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend der geltenden Bestimmungen (§ 33 StVO) ergänzt.

Der Anregung, eine Kurzbeschreibung des Bauablaufes mit Angabe der Bodenmassen zu ergänzen, wird nicht entsprochen. Der Begründung zum Bebauungsplan wurden Maßnahmen zum vorbeugenden Bodenschutz ergänzt. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen angebotsschaffenden Bebauungsplan. Bei angebotsschaffenden Bebauungsplänen liegt keine konkrete Planungsabsicht vor, anhand der die entsprechenden Angaben ermittelt werden könnte.

Der Anregung, die westliche Hälfte des Gewerbegebietes als emissionsarmes Gewerbegebiet auszuweisen, wird nicht entsprochen. Bei dem „faktischen Wohngebiet“ besitzt die gewerbliche Nutzung einen Anteil von circa 30 Prozent und die wohnbauliche Nutzung einen Anteil von ca. 70 Prozent, weshalb die Ausprägung des Ungleichgewichts weniger stark ist als es das Luftbild vermuten lässt. Die Gemeinde Habichtswald beabsichtigt daher auch in Zukunft an der Ausweisung eines Mischgebiet festzuhalten. Dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 Abs. 1 BImSchG wird grundsätzlich durch die Ausweisung eines Mischgebietes Rechnung getragen.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Scopingverfahren (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB) wurde mit Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt. Zur Ermittlung der Umweltbelange wurden außer der Berücksichtigung schon vorhandener einsehbarer Umweltinformationen, der Landschaftsplan verwendet. Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme wurden die Umweltbelange (z. B. Landschaftsbild, Boden, Wasser etc.) bewertet. Die Änderung des vorbereitenden Bauleitplans erfolgte parallel zu der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans, sodass sich die Ergebnisse der Umweltprüfung auf den konkreteren, verbindlichen Bauleitplan beziehen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplans festgestellt, dass durch die vorliegende Planung Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden und Fläche, Luft und Klima, Mensch, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt und Wasser zu erwarten sind. Neben den im verbindlichen Bauleitplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird eine weitere Ausgleichsmaßnahme als zusätzlicher Geltungsbereich aufgenommen. Da die Änderung des vorbereitenden Bauleitplans parallel zur Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans erfolgt, werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine konkreteren Maßnahmen dargestellt bzw. festgelegt.

PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Überprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten erfolgte bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Dort werden die Flächen als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Eine Standortüberprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplans zeigt, dass die Flächen des Plangebietes als „Gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen sind und sich somit eignen.

