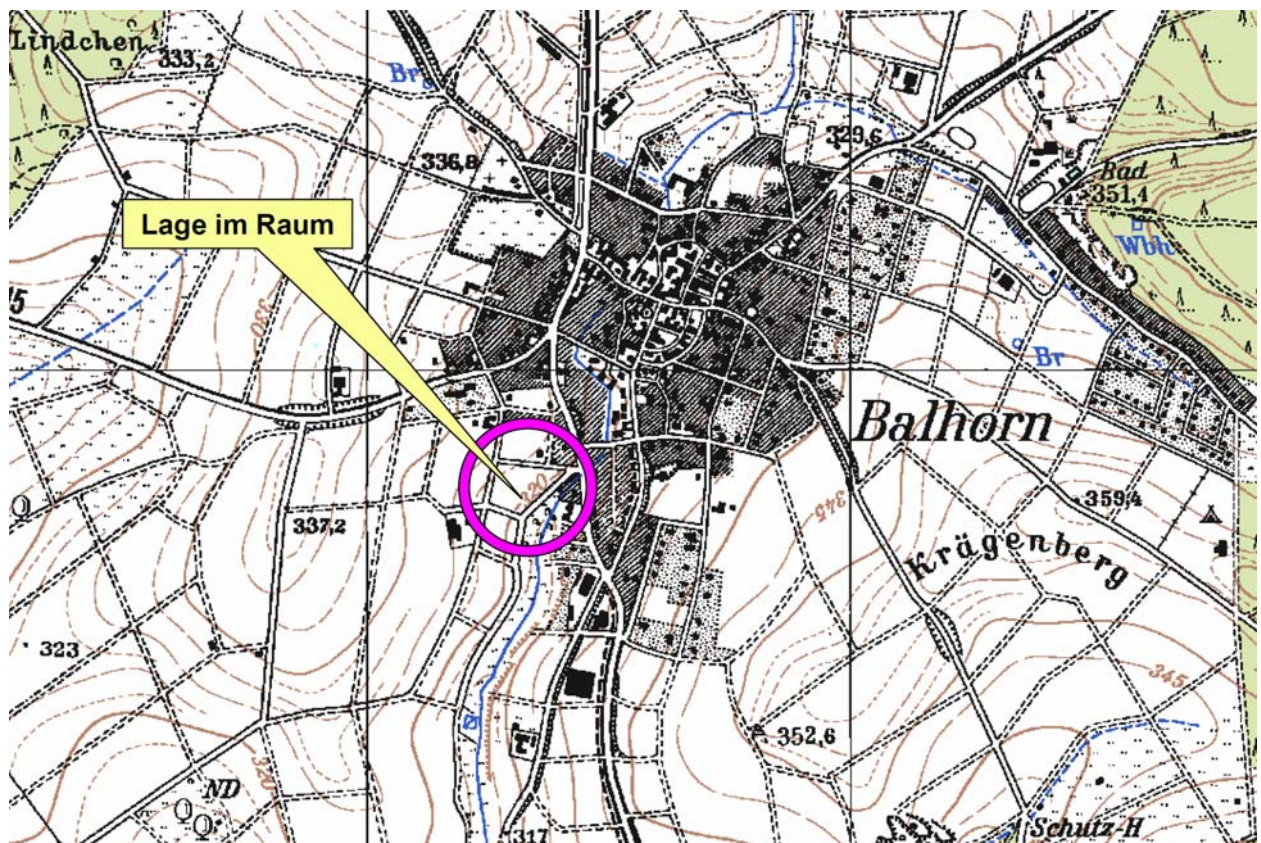


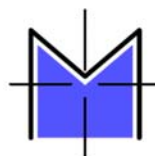
# Gemeinde Bad Emstal (Gemarkung Balhorn)

Begründung mit textlichen Festsetzungen zur  
**4. Änderung und Erweiterung des  
Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Stege“**



0464 Stand: 16.03.2026

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN  
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde  
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung.....	4
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.2	Planverfahren.....	4
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Regionalplan Nordhessen 2009.....	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Bebauungspläne.....	6
2.4	Fachplanungen / Untersuchungen.....	6
3.	Entwicklungsziele.....	6
4.	Ver- und Entsorgung.....	8
	<b>Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
5.	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB.....</b>	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB.....	10
5.1.1	Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 BauNVO.....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB.....	10
5.3	Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche.....	11
5.3.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO.....	11
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO.....	12
5.4	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB.....	12
5.5	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) 16 BauGB.....	12
5.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	12
a)	Nicht überbaubare Flächen / Nutzungszweck.....	12
b)	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB.....	12
c)	Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB.....	13
d)	Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.....	13
5.7	Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.....	13
6.	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Hessische Bauordnung.....</b>	<b>15</b>
6.1	Gebäudegestaltung.....	15
6.2	Fassadenbegrünung.....	15
6.3	Grundstücksfreiflächen / Oberflächenbefestigungen.....	16
6.4	Stellplätze.....	16
6.5	Ableitung von Niederschlagswasser.....	17
6.6	Außenbeleuchtung.....	17

<b>7.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise .....</b>	<b>18</b>
7.1	Sicherung von Bodendenkmälern.....	18
7.2	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete .....	18
7.3	Bodenschutz .....	18
7.4	Gehölzbeseitigungen .....	19
7.5	Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste) / Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen.....	19
7.6	Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen .....	20
	 <b>Umweltbezogene Informationen .....</b>	 <b>21</b>
1.	Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum.....	21
2.	Schutzgüter .....	22
3.	Städtebauliche Kenndaten .....	31

## 1. Einführung

### 1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Stege“ soll die seit dem 26.05.2004 rechtskräftige 1. Änderung in ihren Festsetzungen geändert und im südöstlichen Bereich um eine Teilfläche erweitert werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Stege“ die Errichtung einer Fertigungshalle mit einem vorgelagerten Verwaltungsgebäude. Der Hallenkomplex soll bei Bedarf nach Osten erweitert werden. Das Unternehmen betreibt einen Spindel-, Servo- und Elektromotorenservice sowie einen Maschinenservice und einem umfangreichen Reparaturbetrieb. Die Flächen stehen dem Vorhabenträger zur Verfügung.

Im südöstlichen Bereich des *Wartepfad* soll eine weitere Fläche in die Änderungsplanung einbezogen werden. Für die vorhandene Bebauung und die auf den Flurstücken 142/3, 143 und 144 geplante Bebauung ist die Ausweisung einer Mischgebietsfläche vorgesehen.

Zur geplanten Realisierung der Planung bedarf es einer Korrektur der überbaubaren Fläche sowie einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Für den bereits beplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Stege“ bleibt die Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO unverändert. Der östlich des *Wartepfad* gelegene Bereich wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und durch die Einbeziehung einer untergeordneten Fläche sich der Zulässigkeitsmaßstab aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert, wird der Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert.

### 1.2 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal hat in ihrer Sitzung am 31.10.2024 den Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Stege“ gefasst. Die Gemeinde Bad Emstal hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

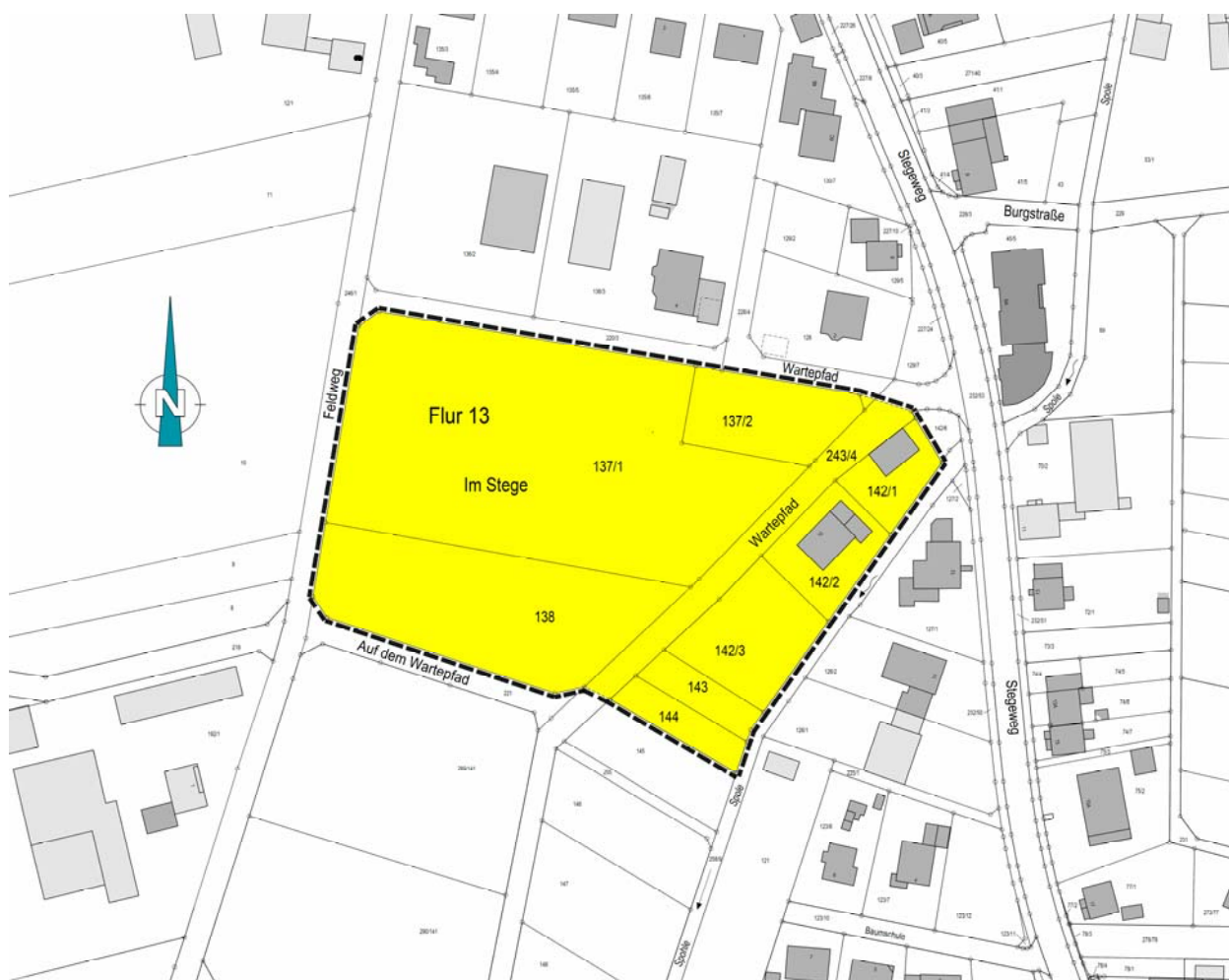
Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wendet die Gemeinde Bad Emstal das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB an.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### 1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Bad Emstal und umfasst die in der Gemarkung Balhorn in der Flur 13 liegende Flurstücke 137/2, 137/1, 138, 243/4 tlw., 142/1, 142/2, 142/3, 143 und 144.



Übersichtsplan ohne Maßstab

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch den *Wartepfad*, im Osten durch das Gewässer *Spole*, im Süden durch die Parzelle *Auf dem Wartepfad* (Flst. 221) sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch den *Feldweg* (Flst. 246/1).

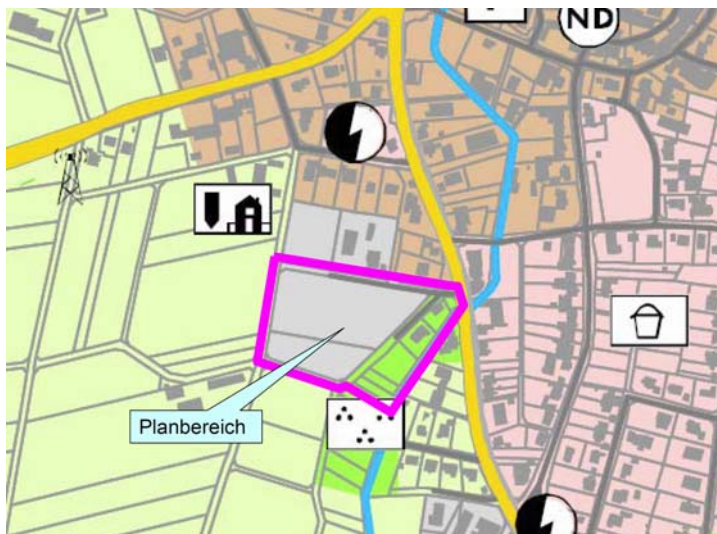
## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** ist der Bereich des überplanten Gewerbegebietes als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und der geplante Erweiterungsbereich als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Emstal** ist der überwiegende Teil der Planbereichsfläche als Gewerbliche Baufläche und der südöstliche Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

## 2.3 Bebauungspläne

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Stege“ soll ein Teilbereich der seit dem 26.05.2004 rechtskräftigen 1. Änderung geändert werden.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 25 „IM Stege“

## 2.4 Fachplanungen / Untersuchungen

Fachplanungen und Untersuchungen liegen nicht vor.

## 3. Entwicklungsziele

### 3.1 Gewerbegebiet

Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes beabsichtigt ein Vorhabenträger die Errichtung einer Fertigungshalle mit einem vorgelagerten Verwaltungsgebäude. Der Hallenkomplex soll bei Bedarf nach Osten erweitert werden. Das Unternehmen betreibt einen Spindel-, Servo- und Elektromotorenservice sowie einen Maschinenservice und einem umfangreichen Reparaturbetrieb.

In diesem Zusammenhang besteht die Notwendigkeit zur Vereinigung der zwei festgesetzten überbaubaren Flächen sowie zu einer Vergrößerung der überbaubaren Fläche. Pflanzbindungen für Bäume entfallen, Flächen gem. § 9 (1) 20a BauGB werden reduziert.

### Nutzungskonzept

Im Bereich der Gewerbefläche ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Halle mit einem vorge-lagerten Verwaltungsgebäude vorgesehen. Die Halle kann im Bedarfsfall nach Westen erweitert werden. Dem Betrieb werden nach derzeitigem Kenntnisstand im nördlichen und nordöstlichen Grundstücksbereich die erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher zugeordnet.

Die Anlagen werden durch Grünflächen mit Pflanzbindungen in das Orts- und Landschaftsbild ein-gebunden.



Entwicklungsplan ohne Maßstab

### Erschließung

Die Zufahrt vom *Wartepfad* zur Gewerbefläche wird im Nordosten angeordnet. Über die Zufahrt wird das gesamte betriebliche Verkehrsaufkommen geführt. Der Lieferverkehr wird in erster Linie durch Sprinter abgewickelt. Nach Aussagen des Vorhabenträgers wird der Standort im Monat von 1 – 2 LKW-Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 40 to angefahren. Die Fahrzeuge wenden auf dem Betriebsgelände.

### 3.2 Mischgebiet

Die mit einem Wohnhaus und einem Wirtschaftsgebäude bebauten Flurstücke sowie die südlich angrenzenden Flurstücke sollen als Mischgebiet festgesetzt werden. Im Bereich der unbebauten Flurstücke sind die Errichtung von Wohngebäude für Betriebsinhaber und/oder Mitarbeiter vorgesehen.

Die Planbereichsfläche ist über den *Wartepfad* erschlossen.

#### Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die in der *Königstraße* gelegene Haltestelle „Königstraße“ gegeben. Die Entfernung bis zum Mittelpunkt des Planstandortes beträgt ca. 375 m. Der Haltepunkt ist mit folgenden Streckenabschnitten vernetzt:

Linie 55: Naumburg <> Bad Emstal <> Schauenburg <> Kassel Bahnhof Wilhelmshöhe <> Königsplatz/Mauerstraße

Linie 151: Fritzlar <> Naumburg/Bad Emstal <> Wolfhagen

Linie 153: Großenritte <> Schauenburg <> Breitenbach <> Sand <> Merxhausen <> Riede <> Elbenberg <> Naumburg <> Altenstädt <> Balhorn <> Martinhagen

Linie 155: Fritzlar <> Bad Emstal (<> Naumburg)

## 4. Ver- und Entsorgung

### Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch die vorhandenen Anlagen der Gemeinde Bad Emstal sichergestellt.

Die **Strom und Gasversorgung** wird durch die vorhandenen Anlagen der EAM Netz GmbH RegioNiederlassung Baunatal gewährleistet.

### Wasser-/ Abwasserentsorgung

Die **Ableitung der Schmutzfrachtmengen** erfolgt durch eine gebietsbezogene Netzerweiterung mit Anschluss an das bestehende Abwassernetz. Zur Entlastung des Abwassernetzes ist das zukünftige Abwasser aus dem geplanten Baugebiet **im Trennsystem** abzuleiten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das anfallende Schmutzwasser in das gemeindeeigene Kanalnetz abgeleitet und der Zentralkläranlage Bad Emstal zugeführt werden. Die Anlagen der Zentralkläranlage Bad Emstal können das zusätzliche Schmutzwasser ohne Probleme aufnehmen. Eine Erweiterung des Versorgungsnetzes wird nicht notwendig, da die vorhandenen Einrichtungen ausreichend dimensioniert sind.

### Regenwasseranfall

Gemäß § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes besteht die allgemeine Sorgfaltspflicht zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers. Demnach sind die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die neuen Gebäude- und privaten Erschließungsflächen werden im Trennsystem entwässert.

Zur Entlastung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie zur Minimierung der Eingriffe in den Natur- und Wasserhaushalt ist der im Rahmen der Gebietsentwicklung anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss zu vorrangig zu versickern. Abflussmengen, die im Planbereich einer Versickerung nicht zugeführt werden können, sind in eine grundstücksbezogene Regenrückhalteanlage einzuleiten. Überschüssige Wassermengen sind über einen Drosselabfluss verzögert der vorhandenen Vorflut *Spohle* (Flurstück 258/9) zuzuführen.

Im Bereich des Gewerbegebietes ist ein Löschwasserteich oder eine Zisterne mit einem Rückhaltvolumen von mindestens 50 m<sup>3</sup> anzulegen.

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses in das kommunale Entwässerungssystem ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser für private Zwecke anzustreben (z.B. Brauchwassernutzung/ Bewässerung der nicht befestigten Grundstücke). Bei der Anlagenplanung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung, AVBWasserV und der kommunalen Abwassersatzung zu berücksichtigen. Regenwassernutzungsanlagen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 sind anzeigepflichtig.

## Textliche Festsetzungen

### 5. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

#### Planänderungen

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Stege“ sind die folgenden Änderungen vorgesehen. Bisherige Festsetzungen, die entfallen, sind jeweils aufgeführt.

1. Aufhebung von Pflanzbindungen für Bäume
2. Vereinigung von zwei Einzelbauflächen zu einer Gesamtfläche und Erweiterung des Baufeldes
3. Korrektur des Maßes der baulichen Nutzung
4. Reduzierung der gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Fläche
5. Einbeziehung einer Fläche zur Ausweisung eines Mischgebietes
6. Überarbeitung einzelner Festsetzungen
7. Aufnahme von Hinweisen

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

Das Satzungsgebiet umfasst 2 Baugebietsarten, die wie folgt festgesetzt werden:

- **Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO**
- **Gewerbegebiet, eingeschränkt (GE<sub>E</sub>) gem. § 8 BauNVO**

##### 5.1.1 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

###### Mischgebiet (MI)

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

###### Gewerbegebiet, eingeschränkt (GE<sub>E</sub>)

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

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden zugelassen.

Anmerkung:

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

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

##### Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
wird wie folgt festgesetzt:

**MI: 0,40**  
**GE<sub>E</sub>: 0,50**

### Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)  
wird wie folgt festgesetzt:

**MI:** 0,60  
**GE<sub>E</sub>:** 0,80

### Anmerkung

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche werden die Flächen von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen in Garagengeschoßen und in Vollgeschossen nach § 21a (4) BauNVO nicht berücksichtigt.

### Bisherige Festsetzung:

Die zulässigen Werte in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Stege“ wurde wie folgt festgesetzt: GRZ 0,35 / GFZ bei 0,7

### Zulässige Höhe baulicher Anlagen

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

<b>MI</b>	<b>Traufhöhe:</b>	<b>326,55 m ü. NHN</b>
<b>MI</b>	<b>Firsthöhe:</b>	<b>330,25 m ü. NHN</b>
<b>GE<sub>E</sub></b>	<b>Traufhöhe:</b>	<b>328,50 m ü. NHN</b>
<b>GE<sub>E</sub></b>	<b>Oberkantenhöhe:</b>	<b>333,00 m ü. NHN</b>

Entsprechend den festgesetzten Werten ergeben sich folgende maximale Höhen:

<b>MI:</b>	Traufhöhe: 6,74 m	Firsthöhe: 10,49 m
<b>GE<sub>E</sub>:</b>	Traufhöhe: 7,62 m	Oberkantenhöhe: 12,12 m

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Oberkantenhöhe bei Flachdächern um max. 1,5 m überschreiten. Bei allen anderen Dachformen ist eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe unzulässig.

### Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen

Als zulässige Firsthöhe gilt das Maß der Oberkante Firstziegel/-element. Bei einseitig geneigten Dächern und bei versetzten Satteldächern gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

Die zulässige Oberkantenhöhe bei einem Gebäude mit einem Flachdach bezieht sich bis zur Oberkante der Attika.

## 5.3 Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

### 5.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Gemäß § 22 BauNVO werden folgende Bauweise festgesetzt:

**MI:** offene Bauweise

**GE<sub>E</sub>** abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

### 5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen), die räumlich und funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes zuzuordnen sind, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) zugelassen.

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die vorhandenen Verkehrsflächen dargestellt. Der südwestliche Abschnitt des *Wartepfad* wird mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt.

Der vorhandene und in der Planzeichnung dargestellte Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 5.5 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) 16 BauGB

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist der Gewässerrandstreifen im Bereich des Gewässers *Spohle* in einer Tiefe von 5,00 bzw. 10,0 m von jeglicher Bebauung, Flächenbefestigungen, Auffüllungen und Einfriedungsanlagen freizuhalten. Die Breite bemisst sich ab der Höhe der Mittelwasserlinie, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser (vgl. § 38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG)).

### 5.6 Grünordnerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 und 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO

#### a) Nicht überbaubare Flächen / Nutzungszweck

Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Garten, Pflanzbeet oder Grünflächen anzulegen sind. Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht überbaubaren Flächenanteil sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Im Bereich der unbebauten Mischgebietsfläche sind pro Baugrundstück mindestens 2 Laubbäume als Hoch- oder Halbstämme zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Pflanzliste Ziffer 7.5).

#### b) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Die **Flächen F1** und **F3** sind von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und mit heimischen, standortgerechten Laubholzarten mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Der Saum ist als frei wachsende Hecke anzulegen. Zur Ausbildung eines arten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühende strauchartigen Gehölzen, anpflanzen. Zur Absicherung der Betriebsflächen werden im Bereich der Fläche F1 zusätzlich Einfriedungen durch offene Stabgitterzäune zugelassen.

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

**c) Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Die **Fläche F2** ist durch eine mindestens 1,0 m und maximal 2,0 m hohe Laubhecke einzufrieden. Einfriedungshecken sind nur mit folgenden Gehölzen zulässig: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*). Zur Absicherung der Betriebsflächen werden zusätzlich Einfriedungen durch offene Stabgitterzäune zugelassen.

**d) Private Grünflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Fläche F4 dient der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf sowie Erholungs- und Freizeitwecken. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind zu erhalten.

## 5.7 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Durch Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Stege“ entfallen gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte Flächen mit Pflanzbindungen. Da die Flächen des Änderungsbereichs bislang nicht bebaut wurden, erfolgten bislang keine Anpflanzungen und keine Umnutzung der Fläche. Infolge der Überplanung sind alternative Ausgleichsmaßnahmen zu formulieren.

Da die im Teilbereich A festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen alleine nicht ausreichen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen, enthält der Bebauungsplan einen weiteren Teilgeltungsbereich (Teilplan B) zum externen Ausgleich außerhalb des Eingriffsbereiches.

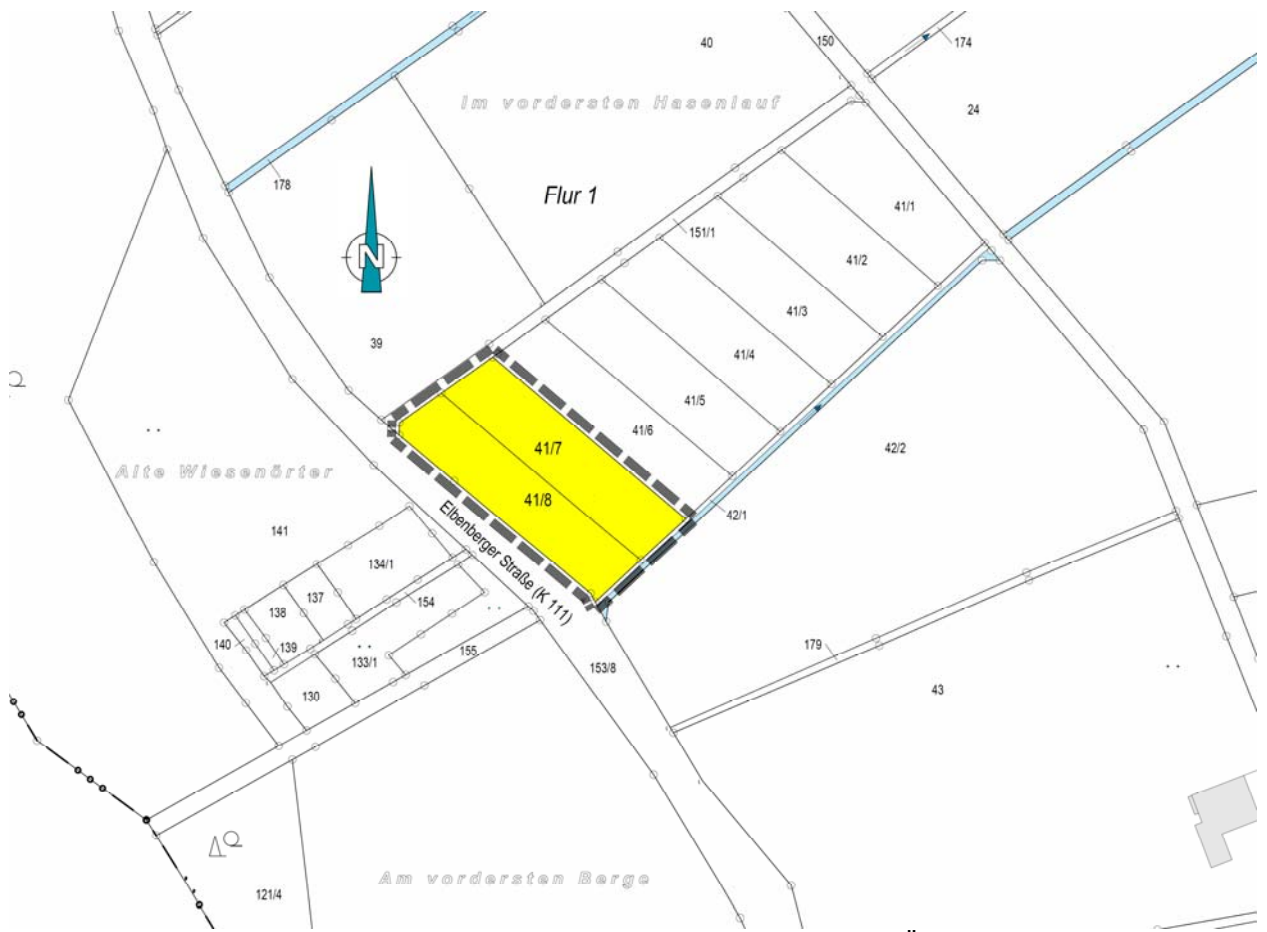
Zur Kompensation von Eingriffen werden die in der Gemarkung Riede in der Flur 1 liegenden gemeindeeigenen Flurstücke 41/7 und 41/8 mit einer Gesamtgröße von 4.900 m<sup>2</sup> in die Planung aufgenommen. Die Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

Das nördlich angrenzende Flurstück 41/6 wurde vor Jahren in eine Streuobstwiese umgewandelt. Zur Verbesserung der Biotopstrukturen sowie zur Förderung einer unterschiedlichen Entwicklung verschiedener Pflanzengesellschaften am selben Ort werden die intensiv genutzten Flächen der Landwirtschaft (Ackerbau) extensiviert und zu einer Streuobstwiese entwickelt. Diese steht in direkter räumlicher Verbindung zur vorhandenen Streuobstwiese.

Im Bereich der Flurstücke 41/7 und 41/8 sind 30 Apfelhochstämme (mind. 1,60 Meter Stammhöhe) im Abstand von ca. 8 – 10 Meter zu bepflanzen (Sortenauswahl siehe *Hinweise: „Berücksichtigung von Gehölzen“*). Es sind Bäume auf Sämlingsunterlage zu verwenden.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist zu unterlassen. Die Mahd der Grünlandfläche wird auf maximal 1 – 2 festgesetzt, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Alternativ wird eine extensive Beweidung zugelassen.

Gemeinde Bad Emstal (Gemarkung Balhorn)  
Begründung zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Stege“



Übersichtsplan ohne Maßstab

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

### **6.1 Gebäudegestaltung**

#### **Dächer**

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen wird festgesetzt auf: **3 – 40°**

#### **Dachbegrünung**

Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 15° von in massivbauweise errichteten Gebäuden sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Die v. g. Regelung gilt nicht für in Leichtbauweise angegliederte Hallen.

#### **Erläuterungen zur Bauweise**

##### **■ Massivbauweise**

Gemauerte Wände aus Ziegelwerk oder Beton, massive Betonfertigteile, Skelettbau, Dächer aus Zementdielen oder Betonfertigteilen, Ziegeldächer. (Fundstelle: BMF-AfA-Tabelle für die allgemein verwendbaren Anlagegüter; Allgemeine Vorbemerkung zu den Afa-Tabellen Nr. 4).

##### **■ Leichtbauweise**

Bauausführung im Fachwerk oder Rahmenbau (Stahl, Aluminium) mit einfachen Wänden z. B. aus Leichtmetall, Holz, Faserzement o. ä., Dächer nicht massiv (Papp-, Blech- oder Weiffaserzementausführung).

### **6.2 Fassadenbegrünung**

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Außenwandflächen von Neubauten, die auf einer Länge von 4 m keine Türen, Tore und Fenster aufweisen, mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Folgende Rankpflanzen sind bevorzugt zu verwenden: Gemeiner Efeu, Alpen-Waldrebe, Amerikanische Pfeifenwinde oder Weinreben gewächse.

Bei der Begrünung mit Gerüstkletterpflanzen sind fachlich geeignete Ranksysteme (Kletterhilfen) an der Fassade zu installieren, auf eine ausreichende Fassadenstatik ist zu achten. Die Bepflanzung ist bodengebunden auszuführen, die Pflanzscheibe pro Pflanze ist offen und mindestens 0,5 m<sup>2</sup> groß, der durchwurzelbare Raum mindestens 0,5 m tief und 1 m<sup>3</sup> groß auszubilden. Auf eine ausreichende Bewässerung und Düngung der Pflanzen ist zu achten. Die Pflanzungen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### **6.3 Grundstücksfreiflächen / Oberflächenbefestigungen**

Die Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen. Zulässig befestigte Flächen sind so herzustellen, dass Niederschläge entweder versickern, verdunsten, gesammelt werden oder in angrenzende Pflanzflächen abfließen können. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Zugänge, Zufahrten, Wege, Flächen für die Feuerwehr, Kfz-Stellplätze und andere zulässig befestigte Flächen sind auf das funktional notwendige Maß zu beschränken. Bei der Gestaltung der zulässig befestigten Flächen sind vorrangig Oberflächenmaterialien zu verwenden, die sich bei Sonneneinstrahlung weniger aufheizen.

Für Betriebsflächen, Fahrgassen, Flächen zu den Stellplätzen, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen werden Asphaltflächen zugelassen.

Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist und der anstehende Boden eine Versickerung zulässt, sind Flächenbefestigungen für Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbeispiele: Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.

Bei einer wasserdurchlässigen Befestigung ist zwischen geschütteten, gepflasterten und gebundenen Befestigungsmaterialien mit oder ohne Vegetationsanteil zu unterscheiden. Grundsätzlich geeignete wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen sind z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Porenpflaster, etc.

Kies- oder Splittdecken, wasserdurchlässiger Asphalt oder Porenpflaster weisen im Gegensatz zu Rasengittersteinen und Rasenfugenpflaster keinen Vegetationsanteil auf. Befestigungssysteme mit einem Vegetationsanteil sind aus ökologischer Sicht grundsätzlich höher zu bewerten. Die Reinigungswirkung des nicht bewachsenen Bodens unterhalb wasserdurchlässig befestigter Flächen ist geringer als die einer bewachsenen und durchwurzelter Bodenschicht. Daher sollten Flächen, die nicht stark- vom rollenden Verkehr frequentiert werden, durch Systeme mit integriertem Vegetationsanteil befestigt werden (zum Beispiel Rasengittersteine, Rasenwaben, Schotterrasen).

#### **Wasserdurchlässige Flächenbefestigungsarten in Einfachbauweise:**

Verdichtete Grasnarbe, Schotterrasen mit / ohne Humus, wassergebundene Decke, Kies-/ Splittdecke, Rindenschrot- / Mulchdecke, Rasenwaben.

#### **Wasserdurchlässige Flächenbefestigungsarten durch Pflasterung:**

Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster, Porenpflaster, Holzpflaster, Holzroste, Lochsteine, Öko-Platten.

### **6.4 Stellplätze**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Emstal“.

#### **Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung wird folgendes festgesetzt:**

Für 4 angefangene Pkw-Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zur Überschattung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/ 16 cm betragen.

Ist eine Baumanpflanzung zur Überschattung der Stellplätze nicht möglich, ist die erforderliche Anzahl der Bäume an anderer Stelle auf dem jeweiligen Flurstück anzupflanzen.

Die im Bereich der Fläche F1 festgesetzten Standorte für Neuanpflanzungen sind nicht in die entsprechend der Anzahl der erforderlichen Stellplätze nachzuweisenden Baumstandorte einzubeziehen.

## 6.5 Ableitung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung des kommunalen Abwassernetzes wird für das Vorhaben im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE<sub>E</sub>) ein abgestimmtes System projektiert. Dazu zählt u.a. die Rückhaltung des anfallenden **Niederschlagswassers** in Staukanälen, in die ggf. erforderliche Anlagen zum Schutz der Vorflut vor möglichen Verunreinigungen zu integrieren sind.

Die Gebietsentwicklung hat gegenüber dem derzeitigen Zustand einen höheren Oberflächenwasserabfluss zur Folge. Dieser erhöhte Abfluss ist durch entsprechende Maßnahmen abzupuffern. Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von sonstigen künstlich befestigten, privaten Grundstücksflächen, das einer Bodenversickerung nicht zugeführt werden kann, ist auf dem Betriebsgrundstück in einer entsprechenden Regenrückhalteanlage (z.B. Stauwasserkanal, Retentionszisterne, naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen, Rigolen, unterirdische Wasserspeicher/Regenfüllkörper) zu sammeln und über einen Drosselabfluss verzögert in das öffentliche Mischsystem einzuleiten.

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

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

Im Bereich des Gewerbegebietes ist ein Löschwasserteich oder eine Zisterne mit einem Rückhaltvolumen von mindestens 50 m<sup>3</sup> anzulegen.

Unzulässig sind punktförmige Einleitungen, wie z. B. Schachtversickerungen. Überschüssige Mengen sind über einen Drosselabfluss dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten.

Bei der Planung von Versickerungsanlagen (z. B. Flächen-/ Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-System) ist das DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Die Versickerung oder Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis des Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel.

## 6.6 Außenbeleuchtung

Bei Gewerbebetrieben sind entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zu wahren, wozu auch eine ausreichende Beleuchtung des Betriebsgeländes zählt. Zur Minimierung der Lichtverschmutzung und Beschränkung des Lichteinfalls sowie der Abstrahlung von Licht sind Leuchtkörper von Betriebsflächen und -anlagen entsprechend auszurichten. Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist durch effiziente Lichtanlagen energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind bei der Außenbeleuchtung des Plangebietes nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.300 Kelvin und vollständig abgeschlossene Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind, zu verwenden.

## 7. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

### 7.1 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### 7.2 Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des o. g. Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der in Tab. 1 aufgeführten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete. Die Gebots- und Verbotstatbestände der zugehörigen Schutzgebietsverordnungen sind bei dem o. a. Planungsvorhaben sind zu beachten und einzuhalten.

Zone	Schutzgebiet	Art	Status
Schutzzone III	WSG TB I + II Kirchberg	Trinkwasserschutzgebiet	Festgesetzt (StAnz. Nr. 5/77 S. 352)
Schutzzone III	TB III, IV, WW Kirchberg	Trinkwasserschutzgebiet	Festgesetzt (StAnz. Nr. 33/86 S. 1612)
Qualitative Schutzzone B-neu	HQS Thermalquelle Bad Emstal	Heilquellenschutzgebiet	Festgesetzt (StAnz. Nr. 8/06 S. 463)

### 7.3 Bodenschutz

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAItBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG). Bei der Bauausführung sind die folgenden Merkblätter und DIN-Normen zu beachten.

- Merkblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2024).  
<https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + Weitere Informationen

#### DIN-Normen:

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

#### ■ Verwertung von Erdaushub

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

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Überschüssiger Oberboden muss fachgerecht verwertet werden. Unter Berücksichtigung der hohen Ertragsfähigkeit der anstehenden Böden sollte die fachgerechte Verwertung primär durch Aufbringung zur Bodenverbesserung auf weniger ertragreichen landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Die hierbei zu beachtenden fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sind in der Arbeitshilfe "Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen und erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung" (HMUKLV 2020) beschrieben.

## 7.4 Gehölzbeseitigungen

Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind notwendige Gehölzbeseitigungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche nach Möglichkeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen. Falls eine Fällung in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erforderlich wird, sind vorab die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen (z. B. Vogelbrut).

## 7.5 Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste) / Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

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

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

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

### Bäume, (Säulenform)

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

### Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

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

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

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

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

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

### Schling- und Rankpflanzen

- |   |   |   |
|---|---|---|
| - Aristolochia durior (Pfeifenwinde)    | - Campsis radicans (Trompetenblume)       | - Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben)     |
| - Hedera helix (Efeu)                   | - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) | - Lonicera periclymenum (Geißblatt)               |
| - Lonicera caprifolium (Jelängerjelier) | - Polygonum aubertii (Knöterich)          | - Parthenocissus tricus. „Veitchii“ (Wilder Wein) |
| - Wisteria sinensis (Blauregen)         |   |   |

## **7.6 Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen**

Mit Rechtskraft der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Stege“ treten die durch die Neuplanung betroffenen Festsetzungen der seit dem 26.05.2004 rechtskräftigen 1. Änderung außer Kraft.

## Umweltbezogene Informationen

Die Gemeinde wendet das Verfahren gem. § 13 BauGB an. Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Durchführung erfolgt im vereinfachten Verfahren. Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### 1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum

Die Flurstücke 137/1 und 138 werden von der Landwirtschaft intensiv als Ackerbaufläche genutzt. Die Bewirtschaftung der Freiräume erfolgt bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen. Raine sind nicht zu verzeichnen. Das Flurstück 137/2 dient einem örtlichen Bauunternehmen als Lager- und Abstellplatz. Die Fläche ist fast vollständig mit einer wassergebundenen Decke befestigt. Im nordöstlichen Grenzbereich existiert ein Einzelbaum.

Die v.g. Flächen fallen leicht geneigt nach Süden ab.

Der östliche Teil des *Wartepfades* dient der Erschließung der vorhandenen Bebauung sowie der Feldgemarkung. Die ca. 2,5 Meter breite Fahrbahn ist asphaltiert. Die Zufahrtbereiche zur vorhandenen Bebauung sind gepflastert bzw. geschottert. Die Seitenbereiche des Wartepfad sind überwiegend als strukturarme Verkehrsgrünflächen angelegt, die intensiv unterhalten werden. Im Bereich des südöstlichen Seitenstreifens hat sich ein einreihiges straßenbegleitendes Gehölzband entwickelt, das je nach Bedarf zurückgeschnitten wird. Darüber hinaus existieren in diesem Abschnitt in der Randzone eine Obst- und ein Walnussbaum.

Das Flurstück 142/1 ist mit einem Wirtschaftsgebäude und einem Carport bebaut. Der Zufahrtsbereich ist gepflastert. Die Freiflächen werden als Garten- und Grünfläche genutzt. Im nördlichen und rückwärtigen Bereich existiert ein ausgeprägter, heimischer Baumbestand.

Das Flurstück 142/2 ist mit einem Wohnhaus bebaut. Der Zufahrts- und Eingangsbereich ist gepflastert. Die Freiflächen werden als Garten- und Grünfläche genutzt. Innerhalb des Freiraumes sind Einzelbäume zu verzeichnen. Ein Teil davon besteht aus Nadelgehölzen. Das Grundstück ist zum *Wartepfad* durch eine Schrithecke eingefriedet.

Das zum Außenbereich eingefriedete, unbebaute Flurstück 142/3 wird als Grünlandfläche genutzt und ist mit dem Flurstück 142/2 vernetzt. Im nördlichen Bereich stehen eine größere Fichte, ein Laubbaum und ein Einzelstrauch.

Das Flurstück 143 ist als Grünlandfläche ausgebildet. In dem rückwärtigen Teil sind derzeit zwei größere Strohballenlager unter einem Schutzvlies angelegt.

Im Planbereich bestehen keine Flächenanteile mit Ruderal- oder Spontanvegetation. Die für eine bauliche Entwicklung beanspruchte Fläche wird durch artenarmen Strukturen gekennzeichnet. Im Planbereich bestehen keine naturnahen Standorte sowie Dauerstrukturen (z.B. verbuschte Feldraine, Feldgehölze, Kleingewässer o. ä.), die eine hohe Wertigkeit und Artenvielfalt aufweisen. Die intensiv genutzten Freiflächen sind aus naturschutzfachlicher Sicht von geringerer Bedeutung.



Bestandsplan, ohne Maßstab

## 2. Schutzgüter

### 2.1. Schutzgut Mensch

#### Einschlägige Ziele und Fachplanungen

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

#### Verkehrslärm

Die Planbereichsfläche ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz erschlossen. Im unmittelbaren Umfeld grenzen keine Wohngebiete an die Planbereichsfläche.

Das geplante Vorhaben im Bereich der Gewerbefläche wird im Nordosten über eine Betriebszufahrt direkt an den dort ausgebauten *Wartepfad* angebunden. Über die Zufahrt wird das gesamte betriebliche Verkehrsaufkommen geführt. Der Lieferverkehr wird in erster Linie durch Sprinter abgewickelt. Nach Aussagen des Vorhabenträgers wird der Standort im Monat von 1 – 2 LKW-Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 40 to angefahren.

Die geplante Mischgebietsfläche ist ebenfalls über den *Wartepfad* erschlossen.

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Verkehrsaufkommens auf den vorhandenen Straßen ist davon auszugehen, dass das mit dem Plangebiet verbundene Verkehrsaufkommen keine nachhaltigen Belastungen verursacht. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden nachhaltige Beeinträchtigungen bestehender Wohnbereiche sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen ausgeschlossen.

### **Umweltverschmutzung**

Durch bauliche Maßnahmen können während der Bauphase Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten. Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

Zukünftige Umweltbelastungen ergeben sich in geringem Umfang aus dem Anliegerverkehr. Es entstehen Lärm- und Abgasemissionen, wobei nachhaltige Belastungen ausgeschlossen werden. Es bestehen keine immissionswirksamen Nutzungen. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen werden ausgeschlossen.

## **2.2. Schutzgut Boden / Grundwasser**

### **Boden**

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht.

Die natürliche Bodenfunktion und das gewachsene Bodenprofil sind weitgehend erhalten. Bodenerosionen sind nicht zu verzeichnen.

In Folge der Planumsetzung und Nutzung der einzelnen Bereiche werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden stoffliche Bodenbelastungen während der Bautätigkeiten.

Erkenntnisse über Bereiche mit Altablagerungen liegen nicht vor.

### **Grundwasser**

Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägter Oberflächengewässer sowie Fließgewässer werden durch die Änderungsplanung nicht tangiert. Im Plangebiet besteht aufgrund vorhandener Gesteinsformationen eine geringe bis mittlere Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit.

Eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung wird ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der Zentralkläranlage Bad Emstal zugeführt.

Nachhaltige, schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

### **Darstellung der Auswirkungen**

Im Rahmen einer Bebauung von bislang unbebauten Flächen werden intensiv genutzte Ackerland- und Grünlandflächen beansprucht, wodurch die natürliche Bodenfruchtbarkeit und die damit verbundene Nutzungsfunktion beeinflusst werden.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind folgende Wirkungen der Realisierung der planerischen Nutzung zu berücksichtigen:

- Flächeninanspruchnahme durch den Baubetrieb, die Baustelleneinrichtung und das Lagern von Baumaterial und der Baustraße
- Dauerhafte Flächenversiegelung durch Gebäude- und Betriebsflächen
- Bodenbewegungen
- Baubedingte Flächeninanspruchnahme durch Bodenabtrag
- Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Maschinen

Entsprechend der festgesetzten Nutzungsbereiche erfolgt eine Überbauung bzw. Befestigung von Flächen. Dadurch ergeben sich auf den betroffenen Flächen Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes. Die natürliche Puffer- und Sorptionseigenschaften gehen auf einer Teilfläche verloren.

Im Bereich der Gewerbe- und Mischbauflächen entstehen Überbauungen (Hochbauten, Betriebsflächen) mit entsprechenden Freiraumanteilen. Flächenversiegelungen beschränken sich auf das Notwendige, wodurch Bodenversiegelungen minimiert werden. Aufgrund der maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche verbleibt auch zukünftig ein größerer Freiflächenanteil, der einer äußerst geringen Bodenbelastung ausgesetzt ist. Private Grünflächen enthalten Bindungen zur Anpflanzung von Bäumen und anderen Gehölzen.

Ein Großteil des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers kann über die Randbereiche und/oder durch entsprechende wasserdurchlässige Befestigungen dem Boden zugeführt werden. Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu minimieren, werden private Stellplatz- und deren Erschließungsflächen versickerungsfähig gestaltet.

Zur Herstellung der Standsicherheit von baulichen Anlagen kommt es auch unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen auf einer bisher unbefestigten Freifläche zu einer starken Verdichtung. Außerdem kommt es durch den notwendigen Bodenaufbau von mindestens 30 cm zum Verlust des Oberbodens, wodurch das Wasserrückhaltevermögen des Bodens in den versiegelten und verdichteten Bereichen stark eingeschränkt wird.

Der Grad der Beeinträchtigung auf den Boden- und Wasserhaushalt ist aufgrund der Ausgangsbedingungen und der Flächeninanspruchnahme als gering bis mittel einzustufen.

Infolge von Bebauung erfolgt eine weitere anthropogene Veränderung des Standortes. Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind Geländemodellierungen in geringem Umfang zu erwarten. Die jeweiligen Gebäude können unter Berücksichtigung des Geländereiefs gebietsverträglich in das Gelände eingefügt werden, sodass nachhaltige Eingriffe in das vorhandene Geländeprofil unterbleiben. Bodenbewegungen und Bodeneingriffe beschränken sich auf die einzelnen Baumaßnahmen. Bauliche Eingriffe erfolgen überwiegend in der oberen Bodenschicht und sind daher als oberflächennah zu werten.

Zur Herstellung einer ausreichenden Standfestigkeit von Gebäude- und Erschließungsflächen wird das Bodenplanum entsprechend verdichtet, so dass der Boden in diesen Bereichen zukünftig stärker beeinträchtigt wird. Im Bereich der unbefestigten Freiräume sowie der geplanten Grünflächen sind keine weiteren Bodenverdichtungen zu erwarten. Infolge weiterer Bepflanzung und Aufbau von

naturbetonten Gehölzflächen wird die Bodenschicht zukünftig durchwurzelt, wodurch Eingriffe minimiert werden.

Während der Bauphase werden u. U. Baufeldränder durch den Einsatz von Baumaschinen und Fahrzeugen befahren, wodurch das obere Bodengefüge dieser Flächen beeinträchtigt wird. Diese Bodenbeeinträchtigung ist zeitlich begrenzt. Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt eine Auflockerung der Baufeldbereiche, so dass sich der Boden wieder entwickeln kann.

Der Baubetrieb wird so organisiert, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf ein eng umgrenztes Baufeld beschränkt bleiben. Der Boden wird am Ende der Bautätigkeiten wieder fachgerecht hergestellt, so dass eine bleibende Beeinträchtigung der Bodenfunktion weitgehend vermieden werden kann.

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

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

### **Maßnahmen zur Minderung und Kompensation**

Ein Ausgleich kann in der Regel nur durch Entsiegelung von befestigten Flächen erfolgen, was in dem vorliegenden Fall nicht möglich ist.

Durch Minimierung des Erschließungsaufwandes und Begrenzung der Überbaubarkeit werden der Flächenverbrauch und damit der Eingriff in das Bodengefüge auf das Erforderliche reduziert. Der gewählte Standort ermöglicht eine bodenschonende Erschließung und Bebauung. Die Ausweisung einer zusätzlichen Baustraße wird nicht notwendig.

Temporär oder als Baueinrichtungsfelder genutzte Böden werden vor schädlichen Einwirkungen geschützt. Bei Um- und Zwischenlagerungen wird ein fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial gemäß der geltenden Vorschriften gewährleistet. Der Wiedereinbau des Bodens erfolgt in sachgerechter Form.

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

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Bautätigkeiten Baumaterialien und Baugeräte gelagert werden. Nach Beendigung der Bautätigkeiten werden die temporär beanspruchten Flächen geräumt. Für eine solche Fläche wird der Oberboden abgeschoben und im Grundstücksbereich zur Wiederverwendung gelagert.

Die besteht keine Notwendigkeit zur Ausweisung von Tabuflächen.

Zur Minderung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- **Sicherung zu erhaltender Bodenoberflächen**  
Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Boden führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Der natürliche Boden ist bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen daher so schonend wie möglich zu behandeln (§ 202 BauGB – Schutz des Mutterbodens, DIN 19731 – Verwertung von Bodenmaterial).
- **Sicherung der zu bepflanzen Bodenflächen**  
Später zu bepflanzen Boden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird sind daher als Vegetationsflächen abzugrenzen. Noch benötigter Oberboden ist sachgerecht zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Die DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18920 (Schutz vor Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten) sind zu beachten.
- **Sicherung der außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche**  
Die außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche sind während der Bauphasen vor Überfahren und Verdichtung zu schützen. Belastetes Aushubmaterial ist bei Erdarbeiten zu separieren. Aushubmaterial, das nicht auf der Fläche umgelagert werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen.
- **Beschränkung des Arbeitsraumes**  
Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass der Arbeitsraum sich auf das Plangebiet beschränkt und nicht in die umliegenden Bereiche eingegriffen wird. Nach dem Rückbau ist der Boden temporär genutzter Baustelleneinrichtungsflächen und der Baustreifen zur Minderung baubedingter Bodenverdichtung tiefgründig zu lockern.
- **Lagerung von Boden**  
Der Oberboden ist in Form von nicht zu befahrenden Bodenmieten zu lagern. Dadurch wird eine Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht. Boden- und Biotopbeeinträchtigungen können während der Bauzeit gemindert werden. Eine Lagerung auf Flächen mit wertvollen Vegetationsstrukturen ist zu vermeiden. Zudem sind zu wertvollen Vegetationsstrukturen bei der Anlage von Bodenmieten ausreichende Schutzabstände einzuhalten.

### **Zusammenfassung**

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

Infolge von Bebauung erfolgt eine weitere anthropogene Veränderung des Standortes. Entsprechend dem Nutzungszweck werden Geländemodellierungen in sehr geringem Umfang erforderlich.

Zur Herstellung der Gebäude – und Erschließungsflächen muss durch Bodenab- und -auftrag eine waagerechte Fläche geschaffen werden. Der Eingriff in das Bodenrelief ist jedoch sehr gering und auf den Standort der Gebäude- und Betriebsflächen beschränkt. Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Beeinträchtigungen werden als gering eingestuft. Nachhaltigen Störungen des Bodengefüges sind nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf den Naturhaushaltfaktor treten keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung auf, wie z.B. seltene Bodentypen, kulturhistorisch bedeutsame Böden oder Extremstandorte. Staunasse Bereiche, Feuchtzonen oder Quellen werden durch die Planung nicht tangiert.

Nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Bodenfunktion sowie das Bodenfeuchteregimes sind nicht erkennbar. Durch eine geänderte Nutzung minimieren sich Schadstoffeinträge aus landwirtschaftlicher Nutzung. Die Flächenausweisung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge. Unter der Voraussetzung, dass sowohl öffentliche (mit Ausnahme von Fahrbahnen) und private Wegeflächen versickerungsfähig gestaltet werden, werden erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden.

#### ▪ **Altablagerungen**

Altablagerungen, die den Planbereich tangieren, sind nicht bekannt.

### **2.3. Schutzgut Klima**

Der Planbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar. Der Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene Bebauung bereits tangiert.

Im Bereich der bebauten Siedlungslage entstehen nur geringe Kaltluftströme. Die im Süden angrenzende Planbereichsfläche umfasst u. a. Acker- und Grünlandflächen, von der eine bodennahe Kaltluftentwicklung ausgeht. Aufgrund des leicht abfallenden Geländes entsteht jedoch nur ein geringer Kaltluftstrom, der in den tieferliegenden Bereich abfließt. Die vorgesehene Bebauung im Bereich der Gewerbe- und Mischgebietsfläche beeinflusst die örtliche Kaltluftentwicklung in geringem Umfang. Kaltluftströme können nach wie vor den zukünftig bebauten Abschnitt durch- oder überströmen. Nachhaltige Auswirkungen im kleinklimatischen Bereich sind nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Freiräume, insbesondere im Bereich der Mischgebietsfläche, beinhalten Grünflächen mit Klein- und Großgehölzen. Eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung der privaten Stellplatz- und deren Erschließungsflächen tragen zur Minimierung des Eingriffs bei und beeinflussen das örtliche Kleinklima positiv. Die damit verbundenen Ausgleichsfunktionen bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren (Temperatenausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung).

Die lufthygienische Situation ist abhängig vom Vorkommen bestehender Emittenten, z.B. aus Gewerbebetrieben, Verkehr, Landwirtschaft. Im Plangebiet wird das Schutzgut Luft/ Klima durch den mit dem allgemeinen Verkehrsaufkommen verbundenen Ausstoß von Schwermetallen und Stickoxiden in geringem Umfang beeinträchtigt.

Infolge der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Stege“ sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine relevanten Auswirkungen erkennbar.

### **2.4. Biotope und Arten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen:

Durch die vorliegende Planung sind nicht betroffen:

- Biotopschutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Artenschutz gemäß § 44 ff BNatSchG
- Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff BNatSchG

- Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH – Richtlinie
- Landschaftsschutzgebiete

#### ▪ **Vegetation**

Mit Ausnahme eines Laubbaumes im nordöstlichen Bereich des bereits gewerblich genutzten Flurstücks 137/2 befinden sich im Bereich der Gesamtgewerbefläche keine weiteren Baum- und Gehölzbestände.

Aufgrund einer intensiven Nutzung landwirtschaftlicher Flächen (Ackerland) sowie bestehender Standortbedingungen sind keine nennenswerten Wildkrautfluren anzutreffen. Aufgrund einer Flächenbewirtschaftung bis unmittelbar an die Grundstücksgrenzen existieren keine ökologisch wertvollen Saumbereiche.

Die nördliche Hälfte der geplanten Mischgebietsfläche ist bebaut. Im Bereich der Freiflächen sind Baum- und Gehölzbestände zu verzeichnen, die nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten bleiben.

Der bislang nicht bebaute südliche Teil wird als Garten- und Grünlandfläche genutzt.

Die Artenvielfalt sowie die ökologische Bedeutung der intensiv genutzten Flächen der Landwirtschaft sowie die Grünland- und Freiflächen der südöstlich des *Wartepfad* liegenden Flurstücke ist aus Sicht des Naturschutzes als gering bis mittel zu werten. Im Bereich der Gewässerparzelle der *Spole* besteht ein gewässerbegleitender Gehölzbestand, der erhalten bleibt.

Der überwiegende Teil des nach Südwesten verlaufenden Randbereichs des *Wartepfad* ist als strukturarme Verkehrsgrünfläche ausgebildet. Im Verlauf des Flurstücks 142/3 existieren in der Verkehrsgrünfläche ein Feldgehölz und ein zwei Laubbäume (1 Obstbaum  $\varnothing$  ca. 4,0 m / 1 Walnuss  $\varnothing$  ca. 6,0 m).

Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht infolge einer intensiven landwirtschaftlichen Flächennutzung eine geringe Artenvielfalt mit geringer ökologischer Bedeutung. Dies trifft auch für die südöstlich des *Wartepfad* gelegenen bebauten und unbebauten Flächen zu.

#### **Bewertung**

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Begehungen konnte im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Nutzung, des vorherrschenden Pflanzenbestandes sowie der Standortfaktoren bestehen keine entsprechenden Besiedlungsflächen. Aufgrund einer intensiven Flächennutzung und bestehenden Standortbedingungen sind keine Wildkrautfluren anzutreffen. Aufgrund der geringen Artenvielfalt ist die ökologische Bedeutung der Fläche gering.

Die Bewirtschaftung der Freiräume erfolgt bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen. Raine sind nicht zu verzeichnen.

Das einreihige straßenbegleitende Gehölzband im Bereich der Verkehrsgrünfläche, das aus Großsträuchern besteht, bleibt vom Grundsatz erhalten. Zur Erschließung des Flurstücks 142/3 muss jedoch im Norden eine Grundstückszufahrt angelegt werden.

#### **Bewertung**

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Begehungen konnte im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Nutzung, des vorherrschenden

den Pflanzenbestandes sowie der Standortfaktoren bestehen keine entsprechenden Besiedlungsflächen.

#### ▪ **Fauna**

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

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

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

wurden nicht registriert.

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

Die Planbereichsfläche schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage und wird durch bestehende Strukturen und Nutzungen beeinflusst. Aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen haben diese für die Fauna eine geringere Bedeutung. Art und Umfang der Nutzung und Bewirtschaftung hat zu einer starken Verdrängung von Pflanzen und Tieren geführt. Die beanspruchte Fläche ist entsprechend vorbelastet und artenarm.

Für das Gebiet liegen keine faunistischen Daten vor. Aus den vorgefundenen Biotoptypen sowie der bisherigen Nutzung wurden Rückschlüsse und eine Einschätzung des faunistischen Potentials vorgenommen. Durch intensive Nutzung der Freiräume haben sich keine besonderen Gesellschaften (Blütenpflanzen) entwickelt. Im Bereich der beanspruchten Fläche bestehen keine ökologisch bedeutsamen Randstreifen zu Erschließungsanlagen und vorhandener Bebauung. Artenreiche Grünstrukturen, die eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung bilden, bestehen nicht. Aufgrund der angetroffenen Situation lässt sich schließen, dass eine artenreiche Insektenfauna nicht besteht. Im Plangebiet existieren keine Ruderalflächen, die in besonderer Weise z. B. Tagfaltern, Schwebfliegen, Bienen, Hummeln, Wanzen, Bockkäfern und samenfressenden Vögeln als Nahrungsstätten dienen.

Abgeleitet aus den vorhandenen Biotoptypen, den Lebensraumsprüchen der für das Gebiet relevanten Artengruppen, der ausgeübten Nutzung sowie der Lage im Ort ist davon auszugehen, dass innerhalb der Planbereichsfläche die Lebensraumeignung für die Fauna eingeschränkt ist. Weitergehende Untersuchungen sowie ornithologische Gutachten liegen nicht vor.

Die Planbereichsfläche liegt in einem Abschnitt, der durch verschiedene Lebensräume geprägt wird. Diese bieten heimischen Vogelarten einen entsprechenden Lebensraum. Innerhalb der Planbereichsfläche bestehen keine Brutstätten von Greifvogelarten wie Mäusebussard oder Turmfalke.

Nach dem heutigen Kenntnisstand ist im Plangebiet nicht mit einer verringerten Individuendichte der Fauna zu rechnen. Die meisten auf diesen Standorten vorkommenden Arten sind anpassungsfähige Ubiquisten, die Standortveränderungen tolerieren oder mit Abwanderung auf andere Standorte kompensieren, so dass nicht mit erheblichen Veränderungen in der Artenzusammensetzung im Planungsbereich und der näheren Umgebung zu rechnen ist.

Die an den Planbereich angrenzenden Freiräume mit ihren unterschiedlichen Lebensraumtypen bieten der heimischen Vogelwelt einen Nahrungserwerb und ermöglichen Neststandorte. Aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und überwiegender ausgeräumter Feldflur sind die Ansiedlungschancen jedoch deutlich eingeschränkt, da die Flächen der Landwirtschaft selbst während der sensiblen Brut- und Setzzeit in Folge Saatschutz- und –aufzuchtmaßnahmen (Spritzen, Düngen) wiederholt intensiv bearbeitet werden.

### **Bewertung**

Hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist die Fläche deutlich eingeschränkt. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind auf Grund der geringen Artenvielfalt sehr gering. Eine nachhaltige Beeinträchtigung besteht nicht, da Ausweichräume vorhanden sind.

Ausgehend von den angetroffenen Verhältnissen sowie auf Grund allgemeiner Erkenntnisse werden nach derzeitigem Kenntnisstand Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen. Es bestehen keine Erkenntnisse, dass die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verletzt werden.

Aus Sicht der Arten/ Artengruppen Fledermäuse, Amphibien und Reptilien, Käfer, Libellen und Schmetterlinge, Haselmaus wird das Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand als artenschutzrechtlich unproblematisch eingestuft.

Mit der vorgesehenen Umnutzung der Fläche ergeben sich mit hoher Wahrscheinlichkeit keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Tierwelt. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Avifauna wesentlich beeinträchtigt wird. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowie schwerwiegende oder dauerhafte Funktionsstörungen des betroffenen Ökosystems sind nicht erkennbar. Vorhandene Austausch- und Vernetzungsbeziehungen der Avifauna werden sich durch die Überplanung der bestehenden Bebauung nicht nachhaltig verändern.

### 3. Städtebauliche Kenndaten

Größe der Planbereichsfläche in m <sup>2</sup>	14.665,00	Vor der Änderung		Nach der Änderung	
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Gewerbefläche, überbaubar GRZ I		3.757,17	25,62%	5.005,74	34,13%
Gewerbefläche, überbaubar GRZ II		1.878,59	12,81%	2.502,87	17,07%
Gewerbefläche, nicht überbaubar GRZ II		2.099,02	14,31%	2.502,87	17,07%
Flächen gem. § 9 (1) 25a BauGB		3.000,00	20,46%	724,52	4,94%
Grundstücke, bebaut		361,07	2,46%	361,07	2,46%
Grundstücke, unbebaut		844,02	5,76%	844,02	5,76%
Grundstücke, unbebaut - Grünlandfläche		1.733,42	11,82%	0,00	0,00%
Straßenverkehrsfläche, östlicher <i>Wartepfad</i>		991,71	6,76%	991,71	6,76%
Mischfläche, überbaubar GRZ I		0,00	0,00%	443,50	3,02%
Mischfläche, überbaubar GRZ II		0,00	0,00%	221,77	1,51%
Mischfläche, nicht überbaubar GRZ II		0,00	0,00%	443,60	3,02%
Flächen gem. § 9 (1) 15 BauGB		0,00	0,00%	501,46	3,42%
Flächen gem. § 9 (1) 25a BauGB		0,00	0,00%	121,87	0,83%
	<b>Summe</b>	<b>14.665,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>14.665,00</b>	<b>100,00%</b>

Aufgestellt durch:



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